Wysokie Mazowieckie, dnia . 24.03.2015 r.

#  ZARZĄD

 **Spółdzielni Mieszkaniowej**

#  w Wysokiem Mazowieckiem

#  RADA NADZORCZA

#  Spółdzielni Mieszkaniowej

 **w Wysokiem Mazowieckiem**

**Sprawozdanie**

**z realizacji kierunków działania Spółdzielni za 2014 rok.**

 Przyjęte przez Walne Zgromadzenie *(w dniu 5 czerwca 2013 r., Uchwałą Nr 9/2013)*, Kierunki działania na lata 2014 - 2016, są realizowane na bieżąco, a ich realizacja w 2014 roku w poszczególnych zakresach działalności przedstawia się następująco:

**I. W zakresie inwestycji** - przyjęto do realizacji 3 zadania, tj.:

**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.

**II. W zakresie Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (gzm).**

**1.W** **zakresie** **eksploatacji** **i** **obsługi** **administracyjnej** – przyjęte zadania zostały wykonywane przez Zarząd i służby Spółdzielni na bieżąco, tj.

1. kontynuowano zarządzanie mieniem spółdzielczym, nieruchomościami wspólnymi
i mieniem powierzonym,na zasadach określonych w unormowaniach wewnątrz-spółdzielczych i stosownych przepisach prawa,
2. kontynuowano obsługę administracyjną – zasobów i mieszkańców, polegające m.in. na realizacji szeregu czynności i działań organizacyjnych, prawnych, finansowo - księgowych i technicznych, niezbędnych do wykonania określonych celów i zadań.

**2. W zakresie utrzymania stanu technicznego zasobów mieszkaniowych, tj.:**

**(remontów, konserwacji, modernizacji, itp. czynności naprawczo – technicznych):**

1) kontynuowano na bieżąco działania w kierunku utrzymania zasobów w należytym stanie technicznym, w tym sprawności techniczno – eksploatacyjnej instalacji
i urządzeń związanych z budynkami i terenami oraz z likwidacją powstałych awarii,

2) prowadzono ciągły nadzór techniczny nad budynkami i urządzeniami z nimi związanymi poprzez prowadzenie okresowych przeglądów technicznych, m.in.: szczelności instalacji wewnętrznych c.o., wody (zimnej i ciepłej), gazowej, elektrycznej, wentylacji, itp., a zaobserwowane usterki przekazywano do usunięcia przez konserwatorów Sp-ni,

- w celu racjonalnego korzystania z energii elektrycznej na klatkach schodowych
i zmniejszenia opłat instalowano czujniki ruchu,

- w celu poprawy bezpieczeństwa na klatkach schodowych, na wniosek mieszkańców, zakładaliśmy instalacje domofonowe,

3) wnioski remontowe zgłaszane przez mieszkańców, były i są realizowane w ramach możliwości finansowych i technicznych, z tym, że w pierwszej kolejności usuwane są przecieki przez pokrycie dachowe, natomiast zgłoszenia o awariach realizowano na bieżąco przez naszych konserwatorów, nawet po godzinach pracy oraz w wolne soboty i święta, dotyczy to w szczególności usuwania awarii instalacji elektrycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, ciepłej wody,

4) przeprowadzono bieżącą konserwację i naprawę małej architektury oraz urządzeń zabawowych na osiedlowych placach zabaw z wymianą piasku w piaskownicach.

W m-cu sierpniu zamontowano nowy zestaw zabawowy na oś. Centrum II na placu zabaw w szczycie bud. Ludowa 106,

5) kontynuowano prace związane z bieżącym utrzymaniem czystości i porządku na terenach osiedlowych, w tym z pielęgnacją zieleni włącznie.

W okresie zimowym, po opadach śniegu, sukcesywnie odśnieżano chodniki i ulice osiedlowe oraz posypywano je piaskiem.

W okresie wiosennym dokonano przeglądu zasobów i stanu zagospodarowania terenów, w tym stanu urządzeń zabawowych.

Przeprowadzono podcinkę sanitarną drzew i żywopłotów, prowadzono sukcesywne koszenie trawników, oraz odnowiono malowanie oznakowań poziomych na drogach osiedlowych i parkingach, itp prace.

**3. W zakresie świadczenia usług gospodarczych:**

 Kontynuowano działania zapewniające naszym mieszkańcom ciągłości korzystania z niezbędnych w życiu codziennym usługgospodarczych m.in. takich jak:

1) sprawnej i bezawaryjnej dostawy energii cieplnej do mieszkań na cele co i c cw.,

2) bezawaryjnej dostawy wody (ciepłej i zimnej) i odprowadzenia ścieków,

3) dostawy energii elektrycznej do oświetlenia klatek schodowych, korytarzy piwnicznych, pomieszczeń ogólnego użytku oraz terenów osiedlowych,

4) prowadziliśmy monitoring i współpracowaliśmy z Urzędem Miasta w zakresie wdrożonego od 1 lipca 2013 r. nowego systemu gospodarki odpadami, tj. wywozu nieczystości,

5) itp. usług, pomimo nie wnoszenia na bieżąco (w statutowym terminie) przez pewną grupę naszych członków opłat eksploatacyjnych.

Kontynuacja działań polegała nie tylko na bieżącym monitoringu, naprawach czy konserwacji, ale również na prowadzeniu bezpośrednich rozmów z mieszkańcami, jak
i z przedstawicielami usługodawców zewnętrznych.

**III. W zakresie remontów zasobów mieszkaniowych.**

Prace remontowe ujęte w planie remontów na 2014 r, zostały wykonane w całości a nawet rozszerzone o docieplenie budynków Ludowa 98 i Długa 59. Koszty poniesione (faktury) zostały opłacone w wysokości posiadanych środków na funduszu remontowym.

Informacje o realizacji zadań remontowych, w trakcie okresów sprawozdawczych, sukcesywnie przedstawiał Zarząd na posiedzeniach Rady Nadzorczej.

**IV. W zakresie zatrudnienia:**

W celu realizacji zadań Sp-ni wobec członków i zasobów, politykę zatrudnienia prowadzono w oparciu o zatwierdzoną przez Radę Nadzorczą strukturę organizacyjną, etatyzację stanowisk oraz o unormowania prawne w tym zakresie.

W Spółdzielni od 10.06.2014 r. zatrudnionych jest ogółem – 17 pracowników, tj:

* 1. w dziale ogólno-samorządowym – zatrudnienie 2 osoby,
	2. w dziale gospodarki zasobami mieszkaniowymi – zatrudnienie 12 osób,

w tym: – 6 konserwatorów oraz od 10.06.2014 r. – 2 sprzątaczy posesji = 8 osób fizyczn.

* 1. w dziale finansowo-księgowym – zatrudnienie 3 osoby w tym obsługa kasy.

**V. W zakresie sprawach finansowych:**

1. Prowadzono bieżące analizy wszelkich należności i zobowiązań Spółdzielni w wyniku czego niedopuszczenia do przedawnienia.

2. Opracowano, a Rada Nadzorcza zatwierdziła, do realizacji plany finansowo-gospo-darcze gwarantujące przy minimalnym obciążeniu członków, utrzymanie wyniku finansowego w granicach równowagi pomiędzy dochodami i wydatkami.

Plany te cyklicznie poddawano stosownym analizom, ponieważ stanowią one podstawę działalności Zarządu w realizacji zadań jakie ma do wykonania Spółdzielnia i jej etatowe służby, a w szczególności: na bieżąco prowadzona była analiza dochodów i kosztów w celu utrzymania wyniku finansowego założonego w planach, tj. w granicach równowagi pomiędzy dochodami i wydatkami,

3. Przerób konserwatorów rozliczano wg stawek gwarantujących rentowność w granicach wyniku zerowego.

4. Sprawozdania finansowe jak i rzeczowe za dane okresy oraz analizy przedkładane były do rozpatrzenia przez Zarząd, a następnie - z ewentualnymi wnioskami - odpowiednim Komisjom Rady i Radzie Nadzorczej,

5. Na bieżąco analizowano należności i zobowiązania Sp-ni, w tym przestrzeganie terminów w rozliczeniach z odbiorcami i dostawcami oraz bankami - w szczególności spłaty zaciągniętych kredytów i pożyczek.

W wyniku tych działań nie płaciliśmy odsetek za nieterminowe regulowanie faktur oraz nie otrzymaliśmy żadnego monitu za nie przekazanie danych w terminie.

6. Podejmowano działania w kierunku utrzymania bezpiecznego poziomu płynności finansowej, pozwalającego na bieżące regulowanie wszystkich zobowiązań, a w szczególności: na bieżąco prowadzono analizy i windykację zaległości opłat eksploatacyjnych „czynszowych”

W dalszym ciągu, problemem są nieterminowo wnoszone opłaty „czynszowe”.

Powstający z tego tytułu niedobór środków na koncie obrotowym Sp-ni utrudnia, w pewnym stopniu, funkcjonowanie i prowadzenie gospodarki w normalnym trybie, ponieważ absorbuje - czasowo - w proces windykacyjny, jak również ogranicza - finansowo - możliwość realizacji w większym wymiarze rzeczowym prac remontowych m.in. dociepleń, remontu chodników i dróg, wymiany drzwi wejścio-wych do kl. schodowych ich malowania, rekultywacji terenów zielonych, itp. zadań.

Pomimo wielu działań, jakie podejmował Zarząd oraz Rada Nadzorcza, w okresie sprawozdawczym stan zadłużeń „czynszowych” (z lokali mieszkalnych) na dzień 30 grudnia 2014 r. wynosił kwotę 214.851,78 zł. *(w I półr. - 248.811,48 zł. , tj. o 33.959,70 zł).*

W sprawie nieterminowego wnoszenia opłat, stosowaliśmy w ramach statutowych uprawnień, windykację polegającą na:

- wysyłaniu zalegającym wezwań do zapłaty,

- wzywaniu i przeprowadzaniu w biurze Sp-ni indywidualnych rozmów z dłużnikami, tak przez Zarząd jak i Radę Nadzorczą,

- rozkładaniu zaległości do spłaty ratalnej,

- informowaniu o możliwości uzyskania dodatku mieszkaniowego,

- w koniecznych przypadkach kierowano sprawy na drogę postępowania sądowego,

- w sytuacjach kiedy dłużnik pomimo uzyskania sądowego nakazu płatniczego nie uregulował zobowiązań, wyroki były kierowane do egzekucji przez Komornika,

Występowaliśmy o wskazanie lokali socjalnych dla osób z wyrokami eksmisyjnymi w wyniku czego, w bieżącym roku, tj. w styczniu 2015 r., dłużnik z najwyższym zadłużeniem otrzymał lokal socjalny i opuścił nasze zasoby a dług został odzyskany.

Wykazy osób zadłużonych oraz analizy zadłużeń, Zarząd cyklicznie przedstawiał Radzie Nadzorczej na jej posiedzeniach.

Pomimo istniejącego zadłużenia, z analizy sprawozdania rzeczowo-finansowego działaln. Sp-ni za 2014 r., wynika, iż sytuacja finansowa jest ustabilizowana, utrzymana jest płynność finansowa i na ten czas nie zachodzi konieczność występowania do Rady Nadzorczej o podwyższenie składnika opłat „eksploatacja bieżąca”, które obowiązują praktycznie **od 01.07.2011 r.** *(nie licząc zwiększenia o 4 gr. od 1.10.2013 r. z tytułu nowego systemu wywozu nieczystości)*, **tj. 4-ty rok**.

**VI. W zakresie spraw samorządowych i organizacyjnych:**

 Wszystkie zadania realizowano na bieżąco, to jest:

1.Posiedzenia Zarządu i Rady Nadzorczej odbywały się zgodnie z ustaleniami zawartymi w regulaminie, w planach pracy, jak również potrzebami wynikającymi z bieżącej działalności Spółdzielni i mają swoje odzwierciedlenie w spisanych protokołach.

- Zarząd odbył 21 protokołowanych posiedzeń,

- Rada Nadzorcza odbyła 12 posiedzeń.

Ponadto Rada Nadzorcza i Zarząd przygotowały materiały i przeprowadziły Walne Zgromadzenie w dniu 3 czerwca 2014 r.

2.Wnioski o przeniesienie odrębnej własności lokali realizowano na bieżąco zgodnie terminami ustalanymi przez notariuszy.

3.Uchwały i wnioski podjęte przez Walne Zgromadzenie i Radę Nadzorczą są realizowane na bieżąco a o ich losie Zarząd informował Radę na jej posiedzeniach.

4.Wnioski z lustracji pełnej przeprowadzonej w 2013 r. zostały zrealizowane a sprawozdanie z ich realizacji zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie w dn. 3.06.2014 r. Uchwałą Nr 8/2014 r..

Analizując realizację Kierunków działania w 2014 r. - Zarząd stwierdza, że wszystkie zadania zostały zrealizowane w sposób prawidłowy i w pełnym zakresie.

W związku z powyższym wnioskujemy do Rady Nadzorczej o przyjęcie i zatwierdzenie niniejszego sprawozdania oraz akceptację działań Zarządu dotyczących realizacji zadań w 2014 r. ujętych w kierunkach działania na lata 2014 – 2016.

 Niniejsze sprawozdanie zostało rozpatrzone i przyjęte przez Zarząd na posiedzeniu w dniu 24 marca b.r. , protokół Nr 5/2015.