SPRAWOZDANIE

ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI

SM

**Wysokie Mazowieckie**

**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

**w**

WYSOKIEM MAZOWIECKIEM

**za 2017 rok**

Wysokie Mazowieckie – maj 2018 rok.

**SPIS TREŚCI**

**I. WPROWADZENIE** .……............................................................................................... 3

**II. PODSTAWA DZIAŁANIA, CEL, PRZEDMIOT I KONTROLE**

**DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI**.............................................................................. 3

1. Unormowania prawne działalności Spółdzielni .......................................................... 3

2. Cel i przedmiot działalności Spółdzielni...................................................................... 3

3. Przeprowadzone kontrole działalności Spółdzielni ..................................................... 3

**III. ORGANY SAMORZĄDOWE ORAZ ICH DZIAŁALNOŚĆ** ............................. 3

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

1) Walne Zgromadzenie .............................................................................................. 3

2) Rada Nadzorcza ...................................................................................................... 4

3) Zarząd ..................................................................................................................... 4

**IV. SPRAWY CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWE** ............................................... 4

1. Członkowie i kandydaci .............................................................................................. 5

2. Realizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ................................................. 5

**V. ZASOBY SPÓŁDZIELNI** ............................................................................................ 5

1. Zasoby obiektowe Spółdzielni ................................................................................... 5

2. Powierzchnia gruntów będących w posiadaniu Spółdzielni ....................................... 5

3. Liczba osób zamieszkałych w zasobach Spółdzielni .................................................. 5

**VI. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA SPÓŁDZIELNI** ............................................. 6

1. Działalność inwestycyjna ............................................................................................ 6

2. Działalność na rzecz gospodarki zasobami mieszkaniowymi .................................... 6

1) Eksploatacja bieżąca i utrzymanie nieruchomości ................................................. 7

2) Świadczenie usług gospodarczych, w tym komunalnych (media) ......................... 7

a) dostawa wody i odprowadzenie ścieków ......................................................... 7

b) wywóz nieczystości i utrzymanie pojemników ............................................... 8

c) dostawa energii cieplnej na cele C.O. i C.cw. ................................................. 8

d) energia elektryczna do oświetlenia pomieszczeń wspólnych .......................... 9

e) Inna działalność – sprzątanie klatek schodowych ............................................ 9

3) Działalność remontowa ........................................................................................... 9

**VII. GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI** ................................................. 10

**VIII. PODSUMOWANIE** ................................................................................................ 10

SPRAWOZDANIE

Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Wysokiem Mazowieckiem

**za rok sprawozdawczy 2017.**

**I. WPROWADZENIE**

**Szanowni Państwo !**

Zarząd Spółdzielni realizując zapisy § 63 ust. 2 Statutu Spółdzielni, przedkłada sprawozdanie z działalności Zarządu i Spółdzielni za 2017 rok.

Działalność Spółdzielni w okresie sprawozdawczym koncentrowała się na realizacji zadań statutowych i kierunków rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni na lata 2016-2019.

**II. PODSTAWA DZIAŁANIA, CEL, PRZEDMIOT I KONTROLE DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI**

**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.)*;
* Ustawa o własności lokali *(z 24.06.1994 r. z późn. zm.)*;
* Statut i Regulaminy wewnętrzne;
* uchwały Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej;
* jak również szereg innych norm prawnych m.in. takie jak: Ustawa o rachunkowości, Prawo budowlane, podatkowe, cywilne, Kodeks pracy, itp.

**2. Cel i przedmiot działalności Spółdzielni**

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

**3. Przeprowadzone kontrole działalności Spółdzielni**

Spółdzielnia podlega kontrolom zewnętrznym i wewnętrznym.

W roku sprawozdawczym zostały przeprowadzone kontrole przez :

1. ZUS O/Białystok - *w dn. od 20.03 do 29.03.2017 r.* *(w zakresie realizacji ustawy o systemie ubezpieczeń społecznych –* ***bez uwag****).*

2. PKO BP S.A. Oddział w Białymstoku - *w dn.19.05.2017 r.* *(w zakresie realizacji przepisów ustawy „o pomocy państwa w spłacie kredytów mieszkaniowych” –* ***bez uwag****).*

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

Powyższe kontrole nie wykazały żadnych nieprawidłowości.

**III. ORGANY SAMORZĄDOWE ORAZ ICH DZIAŁALNOŚĆ.**

Zgodnie ze strukturą organizacyjną, obowiązującą w Spółdzielni, organami samorządo-wymi kierującymi lub nadzorującymi jej działalność, w 2017 roku były:

1) Walne Zgromadzenie (W.Z.)

2) Rada Nadzorcza – (RN),

3) Zarząd.

Ad. 1) Walne Zgromadzenie (10) *–* sprawozdawcze *–* odbyło się 26 kwietnia 2017 r., na którym rozpatrzono i podjęto decyzje we wszystkich sprawach objętych porządkiem obrad, należących do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia*.*

Treść omawianych i poruszanych 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** – w okresie sprawozdawczym sprawowała nadzór i kontrolę nad całokształtem działalności Spółdzielni i Zarządu.

Członkowie Rady wybrani na Walnym Zgromadzeniu w dniu 8 czerwca 2016 r., na 3-letnią kadencję *(2016 – 2019)*, w roku sprawozdawczym *(2017)* pracowali na odbywanych posiedzeniach zgodnie z rocznym planem pracy Rady, zatwierdzonym przez Radę w dniu 28 grudnia 2016 roku oraz na posiedzeniach Komisji Rady wg planów zatwierdzonych przez Radę na posiedzeniu w dniu 24 styczna 2017 r.. Rada uczestniczyła w przygotowaniu dzisiejszego (11) Walnego Zgromadzenia. Ze swojej działalności Rada przygotowała odrębne Sprawozdanie, 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. Wiceprezes Zarządu ds. GZM – Waldemar Sokolik

3. Członek Zarządu – mgr Stanisław Sokołowski

przy współpracy Głównej Księgowej – mgr Zdzisławy Godlewskiej.

Obowiązki Zarządu wynikające ze Statutu i unormowań prawnych były realizowane na bieżąco. Zarząd odbył 18 protokołowanych posiedzeń oraz wiele spotkań roboczych, na których omawiano i analizowano poszczególne dziedziny działalności.

Do stałych zagadnień należały przede wszystkim sprawy: gospodarki zasobami mieszkaniowymi, w tym: eksploatacji zasobów i zarządzania mieniem Spółdzielni, sprawy remontowe, członkowsko-mieszkaniowe, finansowo-księgowe, w tym bieżąca analiza   
i ocena realizacji planów gospodarczo–finansowych, realizacja uchwał Rady Nadzorczej   
i Walnego Zgromadzenia oraz sprawy inwestycyjne. W tej dziedzinie odnieśliśmy znaczące efekty o czym mowa w dziale VI pkt 1 niniejszego sprawozdania.

Analizowane były również sprawy z zakresu stanu zagospodarowania terenów osiedlowych, gospodarki lokalami, stanem zadłużeń oraz wyniki wewnętrznych i zewnętrznych kontroli jak również inne tematy m.in. wnioski i postulaty członków.

Członkowie Zarządu i Gł. Księgowa uczestniczyli we wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej i jej Komisjach, przedkładając: sprawozdania, analizy, projekty planów i uchwał oraz informacje z bieżącej działalności Zarządu i Spółdzielni.

Sprawozdanie z realizacji uchwał i wniosków podjętych przez Radę w 2017 r. przedstawia Załącznik Nr 1 do niniejszego Sprawozdania.

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

W ramach reprezentacji na zewnątrz, członkowie Zarządu odbyli wiele spotkań i rozmów z przedstawicielami władzy rządowej, samorządowej i dyrekcjami jednostek gospodarczych, w celu uzyskania jak najkorzystniejszych warunków wpływających na funkcjonowanie naszej Spółdzielni oraz w tym samym celu uczestniczyli w branżowych szkoleniach.

**IV. SPRAWY CZŁONKOWSKO - MIESZKANIOWE**

**1. Członkowie i kandydaci.**

Na dzień 31.12.2017 r. Spółdzielnia liczyła ogółem – **1.366 członków,** oraz **246** zarejestrowanych **kandydatów**, w tym: - **43** z pełnym wkładem.

**Szanowni Państwo.** W roku sprawozdawczym, **z dniem 9 września 2017 r.**, weszła w życie kolejna znacząca nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwalona przez Sejm RP *(w dniu 20 lipca)*, którą Prezydent RP podpisał w dniu 2 sierpnia 2017 r.

Zasadniczym celem nowelizacji było dostosowanie przepisów ustawy [o spółdzielniach mieszkaniowych](http://www.infor.pl/akt-prawny/DZU.2013.197.0001222,ustawa-o-spoldzielniach-mieszkaniowych.html) do orzeczeń Trybunału Konstytucyjnego.

Poza tym, ustawodawca zdecydował się wprowadzić wiele innych istotnych zmian, które wpływają na działalność każdej spółdzielni mieszkaniowej.

Najwięcej zmian dotyczy członkostwa w Spółdzielni, w tym trybu i zasad powstania oraz przyjęcia w poczet członków oraz ustania członkostwa.

Wprowadzono wyraźną zasadę powstania członkostwa z mocy prawa w przypadku nabycia spółdzielczego prawa do lokalu i zawarcia umowy o budowę lokalu. Określono, że członkostwo w spółdzielni wiąże się z posiadaniem mieszkania, co oznacza, że osoby którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, a dotychczas nie były członkami, od 9 września 2017 r., stają się członkami z mocy prawa *(art. 3 ust.1, 2 i 3 usm)* i od tego dnia, nie ma obowiązku składania deklaracji i wnoszenia wpisowego oraz udziałów.

Natomiast dotychczasowe zasady nabywania członkostwa dotyczą osób, którym przysługuje odrębna własność lokali. Właściciele mieszkań wyodrębnionych*(art. 31 usm)* sami decydują o członkostwie. Warunkiem przyjęcia w poczet członków, tych osób, jest złożenie deklaracji bez wnoszenia wpisowego oraz udziałów.

W ustawie określono również kiedy członkostwo w spółdzielni ustaje, np. osoba, która zbyła prawo do lokalu, traci członkostwo w spółdzielni z dniem zbycia praw do lokalu.

Na podstawie Art. 4 ustawy zmieniającej u.s.m. członek, któremu w dniu 9.09.2017 r., nie przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni – dotyczy to członków i kandydatów oczekujących.

W świetle powyższych zmian oraz zapisów Art. 8 ustawy zmieniającej u.s.m., konieczna staje się zmiana zapisów naszego Statutu stosownie do wymagań niniejszej ustawy, gdyż dotychczasowe zasady ustalone w naszym Statucie nie mogą być już stosowane.

**2. Realizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych**

W 2017 roku 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 8 aktów notarialnych.

Ogółem do 31.12.2017 r. uwłaszczono 444 mieszkania, w tym: 218 mieszkań lokatorskich i 226 własnościowych, co stanowi 37,9% wszystkich mieszkań *(1170)*.

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

**V. ZASOBY SPÓŁDZIELNI.**

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

**–** 36 budynków 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 murowanych o 129 boksach garaż. o łącznej pow. 1.991,92 m2.

Ogólna powierzchnia lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży wynosi – **61.880,10 m2**

**2. Liczba osób zamieszkałych w zasobach Sp-ni,** na koniec roku, wynosiła **2.470 osób** i w stosunku do roku ubiegłego *(2.528)*, **zmniejszyła się o 58 osób**.

**3. Powierzchnia gruntów będących w posiadaniu Sp-ni** – na których zlokalizowane są powyższe nieruchomości oraz tereny zielone, na koniec 2017 roku, stanowi ogółem 10 ha 91a 10 m2, tym: w wieczystym użytkowaniu: 10 ha 22a 31 m2, *(z tego: 97.678 m2 - własność Miasta, a 4.553 m2 - własność Skarbu Państwa),*  a własność Spółdzielni to 6.879 m2.

Powierzchnia gruntów zabudowanych podzielona jest na 10 odrębnych nieruchomości.

**Ponadto** w 2017 r. Spółdzielnia zakupiła nowe tereny pod przyszłe inwestycje mieszkanio-we o łącznej pow. 1.0765 ha, tj.; za stadionem 9.845 m2 i przy os. Centrum II 920 m2.

Tym samym łączna powierzchnia gruntów na koniec 2017 r. wynosi 12 ha 12a 03m2.

(Szersza informacja o nowych działkach zawarta jest w Dziale VI, p-kt 1działalność inwestycyjna.)

Wykaz zasobów mieszkaniow. i terenowych z podziałem na osiedla przedstawia Zał. Nr 2.

**4. Do obsługi w/w zasobów i mieszkańców** Sp-nia zatrudniała 17 etatowych pracowników.

**VI. 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.)* oraz bieżącej obsługi zasobów, w tym prowadzenie prac remontowo – konserwacyjnych.

Podstawowe zadania zostały określone w „Kierunkach rozwoju działalności gospodar-czej Spółdzielni na lata 2016 – 2019, uchwalonych przez Walne Zgromadzenie *(w dn. 8.06.2016 r., Uchwałą Nr 8/2016),* a pod względem rzeczowo–finansowym w rocznym planie gospodarczo–finansowym, uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

Zadania te były realizowane przez zatrudnionych pracowników w Działach Księgowości   
i Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi, wraz z pionem techniczno – eksploatacyjnym, którego podstawowym zadaniem jest bieżące utrzymanie zasobów i całej infrastruktury w należytym stanie technicznym.

Wszystkie zadania zrealizowano w pełnym zakresie, co zostało potwierdzone przez Radę Nadzorczą poprzez zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z ich realizacji.

Szczegółową realizację kierunków działania przedstawia *„Sprawozdanie z realizacji kierunków rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni za 2017 rok.”*.

Realizacja główniejszych zadań przedstawia się następująco:

1. W działalności inwestycyjnej

Kontynuowano intensywne działania zmierzające do zakupu nowych terenów w celu przygotowania i budowy nowych budynków wielomieszkaniowych i użytkowych wraz z elementami infrastruktury technicznej. Wyniki tych prac są następujące:

* W dniu 12.01.2017 r., Spółdzielnia kupiła działki budowlane przy ul. Ludowej *(za stadionem)* o łącznej pow. 9.845 m2 pod budowę nowych bloków*.* W dniu 16.01.2017 r. złożyliśmy do Urzędu Miasta wniosek o dokonanie zmian w Miejskim Planie Zagospodarowania Przestrzennego i oczekujemy na jego realizację. Z uzyskanych informacji wynika, że nasz wniosek będzie zrealizowany do 30 października bieżącego roku (2018 r.). Po uchwaleniu zmian przez Radę Miasta, przystąpimy do prac planistycznych, tj. m.in. opracowania koncepcji zagospodarowania terenu pod względem możliwości i efektów programu inwestycyjnego – ile mieszkań, technologii, możliwości dostawy mediów, sposobu wyboru biura projektowego, wykonawcy itp. działań oraz wykonanie projektu technicznego i uzyskanie pozwolenia na budowę. Rozpoczęcie budowy nowych budynków mieszkalnych (bloków) na tym terenie może nastąpić w 2019 roku.
* W dniu 6.06.2017 r., kupiliśmy działkę przy ul. Długiej o pow. 920 m2, sąsiadującą bezpośrednio z naszymi terenami oś. Centrum II. Działka ta powierzchniowo była za mała pod budowę nowego bloku, w związku z powyższym, w celu rozpoczęcia budowy na tym terenie, Rada Nadzorcza podjęła decyzję o zakupie działki sąsiadującej z w/w działką.
* w dniu 14.03.2018 r, po długich negocjacjach, dokupiliśmy sąsiednią działkę o pow. 1328 m2. Łączna powierzchnia tych dwóch działek pozwala na rozpoczęcie planowanej inwestycji.

Prace planistyczne, dotyczące tych terenów, są już w fazie realizacji, a budowa rozpocznie się w bieżącym roku, tj. w 2018 r.

W dalszym ciągu, w kręgu naszych zainteresowań są dalsze tereny, przy ul. Długiej   
od oś. Centrum II sąsiadujące z zakupionymi działkami *(jak na razie brak woli sprzedaży przez obecnych właścicieli)*.

2. W działalności na rzecz gospodarki zasobami mieszkaniowymi (gzm)

Gospodarka zasobami (gzm) stanowi podstawową część działalności gospodarczej Spółdzielni. Wszystkie zadania zostały zrealizowane przez Zarząd i pracowników Sp-ni na bieżąco. Jest to działalność ciągła, związana z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię, świadczona na rzecz członków i właścicieli lokali oraz ich rodzin posiadających spółdzielcze prawa do lokali lub odrębną własność.

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

1) Eksploatację bieżącą i utrzymanie nieruchomości;

2) Świadczenie usług gospodarczych, w tym komunalnych (media);

3) Działalność remontowa;

**ad. 1) Do eksploatacji bieżącej i utrzymania nieruchomości**, zalicza się wszystkie zagadnienia bezpośrednio związane z zarządzaniem nieruchomościami, to jest: obsługą administracyjno-techniczną, prowadzeniem prac naprawczo-konserwacyjnych, polegają-cych na utrzymaniu w stałej sprawności techniczno–eksploatacyjnej budynków, urządzeń   
i instalacji oraz przeprowadzanie przeglądów technicznych.

Ważnym zadaniem było utrzymywanie porządku na terenach osiedlowych w tym zieleni.

Zadania prowadzone były w ramach przyjętego planu gospodarczo-finansowego, z zachowaniem obowiązujących zasad rachunku ekonomicznego.

Osiągnęliśmy dobre wyniki ekonomiczne, co obrazują dane zawarte w *„Sprawozdaniu z działalności finansowej Spółdzielni”*. W wyniku podejmowanych przez Zarząd działań, uzyskaliśmy dodatni wynik na działalności eksploatacyjnej, w ramach g.z.m., w wysokości **76.751,70** **zł**, który zgodnie z art. 6 ust.1 u.s.m, zwiększa przychody eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym.

Na pozostałej działalności, tj. własnej działalności gospodarczej Spółdzielni, po opłaceniu należnych podatków i odjęciu kosztów, uzyskaliśmy również dodatni wynik, który wynosi **228.386,78 zł netto** *(w 2016 - 194.308,76 zł)*. O przeznaczeniu tej nadwyżki, zdecyduje Walne Zgromadzenie, o co Zarząd wystąpił w *„Sprawozdaniu z działalności finansowej"*.

**ad. 2) 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 oświetl. pomieszczeń wspólnych *(kl. schod., piwnic i ter. osiedl.)*,

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

Podstawowe dane rzeczowo-finansowe – zostały przedstawione w *„Sprawozdaniu z działalności finansowej Spółdzielni”*.

W poszczególnych dziedzinach działalności przedstawia się to następująco:

**a) dostawa wody i odprowadzenie ścieków -** w strukturze kosztów stanowi **10,3 %**.

**Zużycie**, wynikające ze wskazań wodomierzy głównych, wyniosło łącznie **71.973 m3**i w porównaniu do roku 2016 *(75.456 m3)* było mniejsze o **3.483 m3**, tj.spadło **o 4,8 %**.

Uzyskanie takich wyników jest efektem prowadzonych przez Zarząd różnorodnych 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.

Prowadzone działania oraz rozmowy i zrozumienie naszego problemu przez P. Prezesa ZWKiEC w sprawie wymiany wodomierzy głównych wielostrumieniowych na wodomierze nowej generacji typu **iPERL**, znacząco poprawiły bilans wodny np. z - 17,28% w 2013 roku na - 6,55% w 2016 r., a po wymianie 21 wodomierzy w 2017 roku na - 2,17% w skali całej Spółdzielni. Zarząd pokłada nadzieję, że osiągnięty poziom będzie utrzymywał się w dłuższym okresie, pod warunkiem kontynuowania naszych działań w zakresie wymiany wodomierzy mieszkaniowych z odczytem radiowym, co prowadzi do minimalizowania różnic wskazań wodomierzy głównych do indywidualnych w poszczególnych budynkach, do normatywnych */określonych Dz.U. 2007 nr 209 poz. 1513; § 15 /* wynoszących **± 10%.**

Jednak ta operacja, ze względu na okresy legalizacyjne wodomierzy oraz skromne środki przeznaczane na ten cel, *(tj. wymiana)* musi być rozłożona w czasie.

**b)** **wywóz nieczystości** - w strukturze kosztów ogólnych stanowi **4,3 %**.

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

* sukcesywnie – co miesiąc – aktualizowano i przekazywano zbiorcze deklaracje o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami do Urzędu Miasta,
* inkasowano opłaty od mieszkańców Sp-ni i co miesiąc wpłacano na konto Miasta w wysokości wynikającej ze złożonych deklaracji, w naliczeniu **po 8 zł/osoby**.

**Koszty** wywozu nieczystości na rzecz Miasta *(tzw. podatek śmieciowy)* wyniosły **239.536 zł.**

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 związane m.in. z utrzymaniem porządku w altankach śmietniko-wych i obok nich - gdzie wyrzucane są śmieci; wywozem gruzu poremontowego i odpadów biodegradowalnych – zielonych; z utrzymaniem 78 pojemników *(48 do selektywnej zbiórki i 30 na odpady zmieszane)* w odpowiednim stanie sanitarnym, estetycznym i technicznym; kosztów zakupu nowych pojemników w miejsce spalonych; kosztów windykacji niewpłaconych przez niektórych mieszkańców naszych bloków opłat ustalonych przez Radę Miasta.

Składanie – w imieniu mieszkańców – zbiorczej deklaracje ze wskazaniem selektywnej segregacji odpadów, oznacza wybór niższej opłaty, a jednocześnie obowiązek przestrzegania zasad segregacji przez wszystkich mieszkańców. Niestety - w ostatnim okresie obserwujemy niepokojące zjawisko związane z podrzucaniem odpadów poremontowych pod „śmietniki” oraz zaniechaniem segregacji ze strony niektórych mieszkańców, co przejawia się wzrostem ilości śmieci w pojemnikach ogólnych. W związku z powyższym, jeszcze raz **apelujemy do wszystkich mieszkańców o selekcję odpadów** i wrzucanie ich do oznaczonych pojemników a śmieci niesegregowane do pojemników ogólnych ustawionych w altankach a nie rzucanie ich na posadzkę, natomiast gruz poremontowy należy wywozić na PSZOK.

W przypadku ponownego stwierdzenia przez firmę wywożącą śmieci braku segregacji ze strony mieszkańców, mogą być 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, łącznie wynosi **36,9 %** *(c.o. – 27,6 % + 9,3 % 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 - ekologicznej.

Koszty ogrzewania i podgrzania ciepłej wody, wyliczane są na podstawie faktur otrzymywanych co miesiąc od dostawcy.

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

Ceny i stawki energii cieplnej *(obowiązujące od 01.07.2016 r.)* zostały zmienione /zmniejszone/ nową „Taryfą” i obowiązują od 01.01.2018 r. O czym Państwo zostaliście zawiadomieni. Na ich wysokość Zarząd i Rada Spółdzielni nie ma żadnego wpływu.

Jeszcze raz informujemy, że zgodnie z wnioskami i postulatami mieszkańców, zgłaszanymi na Walnym Zgromadzeniu i kierowanymi do Zarządu oraz Rady Nadzorczej, dotyczącymi zmiany zasad rozliczania kosztów energii cieplnej zużywanej na ogrzewanie mieszkań, Rada Nadzorcza uchwaliła zmiany w Regulaminie, dostosowując jego zapisy do wniosków mieszkańców oraz wprowadzonych w życie przepisów prawa, tj. Ustawy o efektywności energetycznej budynków (z 2016 r.) oraz zmian w „Prawie energetycznym”. Zasady ustalone w znowelizowanym Regulaminie obowiązują od 1 stycznia 2018 r.

Ponadto, w celu minimalizacji kosztów i oszczędniejszego gospodarowania energią, kontynuowane są prace dociepleniowe zgodnie zatwierdzonym *„Programem i Harmono-gramem termomodernizacji budynków”*. W 2017 roku ociepliliśmy 3 budynki, tj. 1 Maja 2C, 1 Maja 1 oraz Długa 29, a w b.r. docieplany jest największy budynek przy ul. Ludowej 48.

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

**d)** **energia elektryczna -** w strukturze kosztów ogóln. stanowi **0,8%** *(w 2016-0,9%, 2015-1% a 2014-1,4%).*

Podjęte przez Zarząd działania, polegające m.in. na negocjacji cen, 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 na niezmienionym poziomie, tj. 8 gr/m2/pow. uż. /m-c.

W celu racjonalnego korzystania z energii i zmniejszania opłat, będziemy w dalszym ciągu kontynuować to zadanie, w ramach możliwości finansowych.

**e)** **inne usługi** - w tym **sprzątania klatek schodowych** - zgodnie z uchwałą Walnego Zgroma-dzenia nr 8/2017 z dnia 26 kwietnia 2017 r. zmieniliśmy formę sprzątania klatek schod. w blokach. Od tej pory nie notujemy uwag co do terminowości i jakości wykonywanej pracy.

**ad. 3) Działalność remontowa**

Jest najbardziej widocznym elementem gospodarki zasobami. Z roku na rok przynosi coraz bardziej widoczne efekty, m.in. w postaci stałej poprawy stanu technicznego i estetycz-nego budynków oraz terenów osiedlowych.

Rok 2017 był kolejnym rokiem wytężonej i intensywnej pracy w zakresie prac remontowych. Zadania ujęte w planie remontów, uchwalonym przez Radę Nadzorczą, były realizowane na bieżąco, w ramach posiadanych środków funduszu remontowego, powiększonego o wypraco-wane pożytki Sp-ni zgodnie z uchwałą Waln. Zgrom. i możliwości techniczno – umownych.

Wpływy na fundusz remontowy wyniosły ogółem **938.706,04 zł.,** natomiast

Wydatki **1.039.920,27 zł.,** w tym: **797.871,03 zł.** - na realizację robót termomodernizacyjnych na wcześniej wspomnianych 3-ch budynkach, tj. 85% posiadanych środków.

Najważniejszą i najbardziej kosztowną pozycją były zadania termomodernizac. polegające na:

* dociepleniu ścian zewnętrznych 3 bud., tj. przy ul. 1 Maja 2C, Długa 29 i 1 Maja 1 wraz z:

- renowacją posadzek balkonowych i wymianą balustrad,

- montażem zaworów podpionowej regulacji wewnętrznej instalacji C.O.,

- wymianą pionów C.O. w łazienkach, tj. świec łazienkowych na grzejniki suszarkowe,

- wymianą stolarki okiennej na klatkach schodowych oraz w piwnicach,

- wymianą drzwi wejściowych do klatek schodowych i innych robót towarzyszących.

* oraz budowę 19 nowych miejsc parkingowych przy bud. 1 Maja 2E – 11, a przy 2G – 8

Poprzez realizację tego zadania rozwiązaliśmy problemy społeczne, mieszkańców naszych osiedli, wynikające z wprowadzenia, z początkiem roku, Krajowej Mapy Zagrożeń.

Na realizację tego zadania wpłynęły interwencje ze strony mieszkańców, Radnych Rady Miasta oraz Przewodniczącego naszej Rady Nadzorczej, o czym była mowa na posiedzeniu Rady w dniu 27 lutego 2017 r., tj. przed uchwaleniem planu remontów. Zalecenia Rady wydane dla Zarządu w tej sprawie zostały zrealizowane;

Ponadto wykonano:

* malowanie kl. schodowych w 2-ch bud: tj. Ludowa 76 i Jagiellońska 22
* wymieniono 4 drzwi wejściowe wewnętrzne w bud. Długa 57
* wykonano pozimowy remont dróg i remont przykanalików sanitarnych wraz zapadnię-tymi chodnikami w wyniku działalności gryzoni, przy bud. Ludowa 104, 98, 72, 74 i 76
* wykonano ocieplenie stropodachów w bud. 1 Maja 2D i 2C
* częściowy remont pokrycia dachowego na bud. Ludowa 78
* remont i modernizację oświetlenia kl. schodowych w 6 budynkach (Ludowa 72, 74, 100, 78, 1Maja 2E i 2H) *– przez kontynuowanie tego zadania znacząco zwiększyła się ilość klatek oświetlanych lampami LED z czujnikami ruchu oraz wymierne korzyści związane z mniejszą ilości pobieranej energii elektrycznej jak i pomniejszeniem kosztów zakupu;*
* remont i modernizację instalacji domofonowej bud. Armii Kraj. 5 *– przez kontynuowanie tego zadania, na wniosek mieszkańców danej klatki, znacząco zwiększyła się ilość klatek z domofonami a przez to poprawia się również bezpieczeństwo i porządek na klatkach;*
* spłacono w 100% kredyty termomodernizacyjne wraz z odsetkami,
* oraz wiele innych zadań i awarii mających charakter zdarzeń nieprzewidzialnych.

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

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

Przyjmowanie zrealizowanych robót, dokonywane było przez Komisje odbioru z udziałem członków Rady Nadzorczej, po wcześniejszym zapytaniu mieszkańców bloku o uwagi co do jakości wykonanych prac prze firmy budowlane.

**Szanowni Państwo** – Zarząd nie jest w stanie zrealizować wszystkich wniosków i postulatów remontowych, nie z własnej niechęci, lecz z powodu małych środków na remonty – **prosimy o wyrozumiałość**. Wysokość odpisu na fundusz remontowy **od 1.10.2011 r**, wynosi **1,20 zł/m2/ m-c** – i jak na razie pozostaje bez zmian.

Utrzymywanie na tak niskim poziomie stawki, pomimo rosnących oczekiwań ze strony mieszkańców oraz coraz większych kosztów robót remontowych *(wzrost cen materiałów budowlanych, paliw, sprzętu, płacy minimalnej itp. czynników),* jest wyrazem zrozumienia trudnej sytuacji materialnej większości rodzin zamieszkałych w naszych zasobach, przy wzroście kosztów codziennego utrzymania, na których wzrost nie ma żadnego wpływu ani Zarząd ani Rada Nadzorcza naszej Spółdzielni.

Zarząd jest świadomy ogromu potrzeb. Widzimy potrzebę remontu klatek schodowych, wymiany drzwi wejściowych, remontu dróg i chodników oraz rozbudowę miejsc parkingowych, a przede wszystkim konieczność kontynuowania robót dociepleniowych, tj. remontu elewacji bud. docieplonych w latach 1988 – 1999 *(co jest bardzo widoczne)*.

Poza tak widocznymi potrzebami, zachodzi potrzeba, a nawet konieczność, remontu mniej widocznych dla oka ludzkiego, takich zadań jak m.in.: remont pokryć dachowych, czyszczenia instalacji centralnego ogrzewania, pionów i leżaków kanalizacyjnych lub ich wymiany, konieczność remontu starzejącej się sieci centralnego ogrzewania na oś. Sikorskiego i Centrum II z kanałowego na rury preizolowane, wykonanie świadectw charakterystyki energetycznej dla budynków itp. zadań.

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

**VII. GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI**

Wyniki działalności finansowej za 2017 rok, obrazujące sytuację majątkową, finansową   
i gospodarczą, zostały omówione i przedstawione w***„Rocznym sprawozdaniu z działalności finansowej”****.*

**VIII. PODSUMOWANIE**

**Szanowni Państwo** – rok 2017 był kolejnym rokiem intensywnej i wytężonej pracy.

Racjonalna i oszczędna gospodarka, pozwoliła kolejny rok osiągnąć dobre wyniki ekonomiczno-finansowe i gospodarcze bez podwyższania „czynszu” t.j. opłat zależnych od Spółdzielni, a przy tym wykonać w całości zadania postawione Zarządowi przez Walne Zgromadzenie i Radę Nadzorczą.

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

* kolejny rok sytuacja finansowa Sp-ni jest dobra, utrzymana jest płynność finansowa i nie ma na dzień dzisiejszy żadnych zagrożeń w kontynuowaniu jej dalszej działalności,
* Spółdzielnia nie posiada żadnych zobowiązań wobec budżetu państwa, Urzędu Miasta, Starostwa, Urzędu Skarbowego, ZUS-u, banków a także wobec dostawców i naszych kontrahentów. Wszystkie zobowiązania Spółdzielni były realizowane terminowo. Dzięki tym działaniom Spółdzielnia zachowała opinię dobrej firmy i wiarygodnego partnera,
* zobowiązania kredytowe *(tzw. kredyty „starego portfela”)* są spłacane terminowo, co umożliwia umorzenia naliczonej waloryzacji i wykup odsetek przez budżet państwa, a w roku bieżącym zostały w całości wykupione przez budżet państwa i na dzień dzisiejszy nie posiadamy już kredytów „starego portfela” do spłaty, zostaną również zwolnione zabezpieczenia hipoteczne z naszych ksiąg wieczystych,
* kredyty zaciągnięte na termomodernizację budynków zostały spłacane,
* nadwyżka wpływów nad kosztami w poz*. „Energia cieplna na c.o.”* w kwocie 685.083,25 zł została rozliczona z mieszkańcami w lutym b.r. (2018 r.),
* na działalności eksploatacyjnej uzyskaliśmy dodatni wynik w wysokości **76.751,70 zł**,
* na pozostałej działalności gospodarczej, stanowiące tzw. pożytki Sp-ni, wypracowaliśmy dochód w kwocie **228.386,78 zł netto**,
* kontynuowano możliwość wpłacania „czynszy” drogą internetową,
* i wiele innych zadań.

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

* stawki eksploatacji bieżącej utrzymywane są, do dnia dzisiejszego, na tym samym poziomie tj. już 3 rok,
* odpis na fundusz remontowy, obowiązujący od 1.10.2011 r. w wysokości l,20 zł/m2/m-c, pomimo coraz większych kosztów oraz potrzeb remontowych i oczekiwań mieszkańców, tak jak w latach ubiegłych tak i w 2017 roku pozostał na tym samym nie zmienionym poziomie, tj. obowiązuje już od 7 lat bez podwyżki,
* pomimo skromnych środków na funduszu remontowym, zadania remontowe ujęte w planie remontów, zostały zrealizowane,
* kontynuowany jest proces termomodernizacji budynków *(dociepl. w latach 1988 – 1999 wg starej nieaktualnej już normy)*, co niewątpliwie poprawi komfort cieplny oraz estetykę elewacji – w roku sprawozdawczym docieplono 3 budynki, tj. 1 Maja 2C, Długa 29 i 1 Maja 1,

– w 2018 r. rozpoczęto prace na największym naszym bud. (7 klatek) przy ul. Ludowej 48,

* zieleń osiedlowa *(trawniki, żywopłoty i drzewa)* utrzymywana jest na należytym poziomie, potwierdzają to opinie przekazywane nam przez mieszkańców innych miast oraz przedstawicieli innych Spółdzielni odwiedzających nas,
* montujemy nowe bezpieczne i kolorowe urządzenia na placach zabaw, co uatrakcyjnia nie tylko wygląd osiedli, ale daje również bezpieczeństwo zabaw i zadowolenie dla dzieci,
* na oś. Sikorskiego wybudowano 19 nowych miejsc parkingowych
* w ramach możliwości finansowych sukcesywnie wymieniamy stare energochłonne lampy oświetleniowe na kl. schodowych na nowe energooszczędne typu **LED** z czujnikami ruchu,
* na wniosek mieszkańców, zakładamy instalacje domofonowe, co niewątpliwie poprawia bezpieczeństwo i porządek na klatkach schodowych,
* zmieniliśmy formę **sprzątania klatek schodowych** w blokach. Od tej pory nie notujemy uwag co do terminowości i jakości wykonywanej pracy,
* w wyniku prowadzonych rozmów i działań uzyskaliśmy pozytywne efekty w obniżeniu różnic w „bilansie wodnym”, tj. minimalizacji różnic wskazań wodomierzy głównych do indywidualnych w poszczególnych budynkach, do normatywnych, wynoszących ± 10%,
* zrealizowano wnioski mieszkańców w sprawie zmiany sposobu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania, tj. proporcji udziału kosztów stałych do zmiennych,
* zakupiliśmy nowe tereny pod budowę nowych bloków – budowę pierwszego bloku, na terenie przy oś. Centrum II, planujemy rozpocząć w bieżącym roku (2018),
* oraz wiele innych zadań jakie ma do wykonania wobec członków Spółdzielnia.

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 w latach następnych** będziemy kontynuować zadania określone w Statucie i „Kierunkach działania …” oraz ujęte w planach gospodarczo-finansowych na dany rok, w szczególności polegające na:

* utrzymaniu budynków, instalacji wewnętrznych i sieci oraz terenów w należytym stanie technicznym poprzez: remonty dachów, klatek schodowych, wymianę drzwi wejściowych, remonty dróg i chodników, a przede wszystkim – najbardziej kosztowne - roboty termomo-dernizacyjne na 5 już budynkach, na oś. „Pułaskiego”, tj. Jagiellońska 26A, 26B, 26C i 26D oraz na największym naszym budynku *(7 klatek)* przy ul. Ludowej 48, na którym w bieżącym roku *(2018)* rozpoczęto już prace,
* podejmujemy starania w kierunku pozyskania środków z Unii Europejskiej w ramach RPOWP z programu 5.3.2 „Efektywność energetyczna w sektorze mieszkaniowym”,
* na oś. Centrum II w roku bieżącym *(2018)*, planujemy rozpoczęcie budowy nowego bloku, Wg wstępnego projektu powstanie tam 1 budynek, 2 klatkowy, 3 piętrowy o 20 mieszkaniach z garażami w podziemiu oraz kompleks garaży naziemnych,
* z chwilą pozytywnej realizacji naszego wniosku przez Pana Burmistrza i Radę Miasta, w sprawie zmiany w „Planie zagospodarowania przestrzennego” dot. zakupionego terenu za stadionem, rozpoczniemy prace planistyczne i budowę nowych bloków mieszkalnych, co wpłynie na rozwój naszej Spółdzielni, ale i na rozwój Miasta – budowę planujemy rozpocząć w 2019 roku.
* **Co do wywozu nieczystości**, jeszcze raz **apelujemy do wszystkich mieszkańców o selekcję odpadów** i wrzucanie ich do oznaczonych pojemników a śmieci niesegregowane do pojemników ogólnych ustawionych w altankach a nie rzucanie ich na posadzkę lub pod ścianę altanek śmietnikowych, natomiast gruz poremontowy prosimy wywozić na PSZOK przy ul. Białostockiej lub zamawiać pojemnik – wpłynie to na utrzymanie niższej stawki oraz na estetykę osiedli.

**Szanowni Państwo** – ramy Sprawozdania nie pozwalają oddać w pełni wysiłku wszystkich członków Rady Nadzorczej, Zarządu, pracowników Sp-ni oraz licznej grupy członków   
i mieszkańców oraz przedstawicieli władz samorządowych i firm współpracujących ze Spółdzielnią – dla ogółu anonimowych – jaki został włożony przez nich w realizację przedstawionych zadań i osiągniętych wyników.

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**, równocześnie **przepraszam** tych, którym z przyczyn niezależnych od nas nie byliśmy w stanie w pełni zadowolić lub pomóc.

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

*Sprawozdanie zostało przyjęte przez Zarząd na posiedzeniu w dniu 15 maja b.r. , Prot. Nr 5/2018.*

ZARZĄD

Spółdzielni Mieszkaniowej

w Wysokiem Mazowieckiem

Wysokie Mazowieckie 14.05.2018 rok.

Niniejsze Sprawozdanie wraz z załącznikami, wyłożono do wglądu członków Spółdzielni od dnia 29.05.2018 r. w godz. 800 - 1400 w biurze Spółdzielni przy ul. Jagiellońskiej 24, w pokoju działu członkowsko – mieszkaniowego i będzie przedstawione na Walnym Zgromadzeniu w dniu 13.06.2018 r.

**Załącznik Nr 1**

do Sprawozdania Zarządu

z działalności Spółdzielni za 2017 r.

na XI Walne Zgromadzenie w 2018 r.

Wysokie Mazowieckie, dnia 23.03.2018 r.

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

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

**Spółdzielni Mieszkaniowej w Wysokiem Mazowieckiem w 2017 roku.**

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Wysokiem Mazowieckiem podjęła w 2017 roku ogółem 9 uchwał.

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

***Uchwała Nr 1/2017***

dotyczyła wykluczenia członka ze Spółdzielni.

Na podstawie §17 ust.2 pkt 3 i §21 Statutu, Rada Nadzorcza wykluczyła ze Spółdzielni członka zamieszkałego w zasobach Spółdzielni, w związku z uporczywym uchylaniem się od wykonywania zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni, wynikających z §14 pkt 4 w związku z §171 ust.3 i §173 Statutu, o czym został powiadomiony w/w członek.

***Uchwała Nr 2/2017***

dotyczyła nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

Powyższą uchwałą Rada upoważniła Zarząd Spółdzielni do nabycia na licytacji komorniczej, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, wchodzącego w skład zasobów mieszkaniowych Spółdzielni, na osiedlu Sikorskiego.

Uchwała została przez Zarząd zrealizowana zgodnie z jej intencją.

***Uchwała Nr 3/2017***

dotyczyła uchwalenia planów remontów w Spółdzielni na 2017 rok.

Powyższą uchwałą Rada zatwierdziła do realizacji plany: remontów w zasobach Spółdzielni, remontów garaży i wymiany wodomierzy na 2017 rok.

Plany te realizował Zarząd, a o sposobie ich realizacji w trakcie roku informował Radę Nadzorczą w okresowych sprawozdaniach.

***Uchwała Nr 4/2017***

dotyczyła przyjęcia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2016 rok.

Uchwałą tą Rada Nadzorcza przyjęła sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2016 rok rekomendując do zatwierdzenia i udzielenia absolutorium członkom Zarządu przez Walne Zgromadzenie, co Walne uczyniło w dniu 26 kwietnia 2017 r. podjętymi uchwałami Nr 2 i 6.

***Uchwała Nr 5/2017***

dotyczyła formy i sposobu zagospodarowania mieszkania pozyskanego do dyspozycji Sp-ni.

W wyniku realizacji wymienionej uchwały, po przeprowadzeniu w dniu 20 września 2017 r ustnego przetargu nieograniczonego; ustanowiono odrębną własność lokalu mieszkalnego numer 22, położonego w budynku przy ul. 1 Maja 2E, pozyskanego do dyspozycji Spółdzielni na podstawie Uchwały Nr 2/2017.

***Uchwała Nr 6/2017***

dotyczyła zatwierdzenia etatyzacji zatrudnienia w Spółdzielni na 2018 rok.

Powyższą uchwałą Rada zatwierdziła etatyzację zatrudnienia w Spółdzielni na 2018 rok, stanowiącą załącznik nr 2 do Regulaminu organizacyjnego Spółdzielni.

***Uchwała Nr 7/2017***

dotyczyła uchwalenia Regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej i gazu na potrzeby centralnego ogrzewania w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Wysokiem Mazowieckiem.

Uchwałą tą uchwalono Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej i gazu na potrzeby centralnego ogrzewania w zasobach Spółdzielni, stanowiący załącznik do uchwały, z mocą obowiązywania od dnia 1 stycznia 2018 roku.

***Uchwała Nr 8/2017***

dotyczyła wyboru podmiotu do przeprowadzenia badania Sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2017 rok.

Powyższą uchwałą Rada Nadzorcza przeprowadzenie badania Sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2017 rok powierzyła Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej.

Komisja Rewizyjna przeprowadziła badanie Sprawozdania finansowego Spółdzielni   
w dniach 12 i 13 kwietnia 2018 roku.

***Uchwała Nr 9/2017***

dotyczyła uchwalenia planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni na 2018 rok i wynikających z niego stawek opłat za lokale mieszkalne, użytkowe, garaże oraz świadczenia.

Wymienioną uchwałą Rada Nadzorcza uchwaliła plan gospodarczo-finansowy na 2018 r. i wynikające z niego stawki opłat za lokale mieszkalne, użytkowe, garaże oraz świadczenia, z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia 2018 roku.

Powyższe plany realizuje Zarząd Spółdzielni i o sposobie ich realizacji w trakcie roku informuje Radę Nadzorczą w okresowych sprawozdaniach.

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

Podjęte przez Radę Nadzorczą Uchwały jak i wnioski zgłoszone w 2017 roku, zostały zrealizowane.

W związku z powyższym wnioskujemy do Rady Nadzorczej, o przyjęcie niniejszego Sprawozdania do akceptującej wiadomości.

*Niniejsze sprawozdanie zostało rozpatrzone i przyjęte przez Zarząd na posiedzeniu w dniu 29 marca br., protokół Nr 4/2018.*

ZARZĄD

Spółdzielni Mieszkaniowej

w Wysokiem Mazowieckiem

*Sprawozdanie zostało rozpatrzone i przyjęte przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu w dniu   
18 kwietnia 2018 r., protokół Nr 3/2018.*

**Załącznik Nr 2**

do Sprawozdania Zarządu

z działalności Spółdzielni za 2017 r.

na XI Walne Zgromadzenie w 2018 r.

**Zasoby mieszkaniowo - terenowe**

**Spółdzielni Mieszkaniowej w Wysokiem Mazowieckiem na poszczególnych osiedlach na 31 grudnia 2017 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  - wyodrębnionych  w 2017 r. wyodrębniło się | **539**  ( 46,1 % )  **342 /** 63,5%  **8 /** 1,5%  **189 /** 35,0%  **2** *(1 lokat. + 1 wł.)* | **421**  ( 36,0 % )  **246 /** 58,4%  **6 /** 1,4%  **169 /** 40,2`%  **3 mieszk./** własn. | **210**  ( 17,9 % )  **108** / 51,4 %  **16** / 7,6 %  **86** / 41,0 %  **3 mieszk./** lokat. | **1.170**  ( 100 % )  **696** / 59,5 %  **30** / 2,6 %  **444** / 37,9 %  **8***(4 lokat. + 4 wł.)* |
| **3.** | **Pow. lok. miesz**. **m2**  w tym:  - własnościowych  - lokatorskich  - wyodrębnionych | **24.953,38**  ( 42,6 % )  **15.471,48**  **349,80**  **9.132,10** | **22.320,10**  ( 38.0 % )  **12.990,80**  **325,24**  **9.004,06** | **11.365,00**  ( 19,4 % )  **5.729,90**  **842,80**  **4.792,30** | **58.638,48**  ( 100 % )  **34.192,18** /58,3 %  **1.517,84** /2,6 %  **22.928,46** /39,1 % |
| **4.** | Liczba ludności % do ogółu  *w 2016 r.*  *w 2015 r.*  *w 2014 r.*  *w 2013 r.*  *w 2012 r.*  *w 2011 r.*  *w 2010 r.*  *w 2009 r.*  **- ruch ludn. w trak. roku** | **1.064**  ( 43,0 % )  *1.092*  *1.117*  *1.133*  *1.155*  *1.228*  *1.237*  *1.223*  *1.246*  **- 28** | **938**  ( 37,3 % )  *956*  *972*  *984*  *999*  *1.077*  *1.106*  *1.141*  *1.175*  **- 18** | **468**  ( 19,7 % )  *480*  *502*  *518*  *520*  *585*  *601*  *612*  *628*  **- 12** | **2.470**  ( 100 %)  *2.528*  *2.591*  *2.635*  *2.674*  *2.890*  *2.944*  *2.976*  *3.049*  **- 58** |
| **5.** | Średnia pow. użytk. mieszkania | **46,3 m2** | **53,02 m2** | **54,12 m2** | **50,12 m2** |
| **6.** | Średnia pow. użytk. mieszkania/osobę | **23,50 m2** | **23,80 m2** | **24,30 m2** | **23,90**  *w 2016 = 23,19 m2*  *w 2015 = 22,63 m2*  *w 2014 = 22,25 m2*  *w 2013 = 21,93 m2*  *w 2012 = 20,30 m2* |
| **7.** | **Pow. terenów:** **a) zabudowanych**pod budynkami, garażami, drogami, chodnikami, placami zabaw, terenami zieleni itp. | **4.3317 ha**  ( 39,7 % ) | **4.3004 ha**  ( 39,4 % ) | **2.2789 ha**  ( 20,9 % ) | **10.9110 ha**  ( 100 % ) |
| **b) nowych - pod bud. nowych bloków** | **X** | **0.9845 ha** *(2017)*  (przy ul. Ludowej  za stadionem) | 0.0920 ha *(2017)*  + 0.1328 ha *(2018)*  **0.2248 ha** | **1.2093 ha** |
| **Pow. terenów ogółem** | **X** | **X** | **X** | **12.1203 ha** |

*Sporządził: I.B.*