Wysokie Mazowieckie, dnia 28.03.2018 r.

**ZARZĄD**

**Spółdzielni Mieszkaniowej**

**w Wysokiem Mazowieckiem**

**RADA NADZORCZA**

**Spółdzielni Mieszkaniowej**

**w Wysokiem Mazowieckiem**

**Sprawozdanie**

**z realizacji „Kierunków rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni” za 2017 rok.**

Realizacja kierunków działalności gospodarczej Spółdzielni w 2017 r. opierała się na dokumencie „Kierunki rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni na lata 2016 – 2019” przyjętym przez Walne Zgromadzenie w dniu 8 czerwca 2016 r., Uchwałą Nr 8/2016.

Podstawowe kierunki działalności określone są i wynikają wprost z § 3 Statutu, cyt.:

*„Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych …, a także lokali o innym przeznaczeniu”*

oraz wytycznych Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia, zmierzających w szczególności do dalszej systematycznej poprawy warunków zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni.

W 2017 roku Zarząd zrealizował wszystkie zadania określone w w/w „Kierunkach …” a ich realizacja w poszczególnych zakresach działalności przedstawia się następująco:

**I. W ZAKRESIE INWESTYCJI**

Kontynuowano intensywnie działania zmierzające do zakupu nowych terenów w celu przygotowania i realizacji kolejnych zadań inwestycyjnych, tj. budowy budynków wielomieszkaniowych i użytkowych wraz z elementami infrastruktury technicznej *(uzbrojenia terenu - sieci i przyłączy)*, spełniających uwarunkowania Spółdzielni i zainteresowanych osób /uczestników procesu inwestycyjnego/, a wyniki tych prac są następujące:

* W dniu 12.01.2017 r. *Aktem notarialnym Repert. A Nr 149/2017*, Spółdzielnia kupiła działki budowlane o łącznej pow. 9.845 m2 pod budowę nowych bloków przy ul. Ludowej *(za stadionem).* 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, wykonania mediów, sposobu wyboru biura projektowego, wykonawcy itp. działań oraz wykonanie projektu technicznego i uzyskanie pozwolenia na budowę. Rozpoczęcie budowy nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub mieszkalno-usługowych może nastąpić w 2019 roku.

* W dniu 6.06.2017 r., *(Aktem notarialnym Repert. A Nr 3098/2017)*, kupiliśmy działkę budowlaną *(nr 1387/2)* o pow. 920 m2 przy ul. Długiej, sąsiadującą z naszymi terenami oś. Centrum II. Działka ta powierzchniowo była za mała pod budowę bloku, w związku z powyższym, w celu budowy nowego bloku mieszkalnego wielorodzinnego na tym terenie, w dniu 14.03.2018 r. *(Aktem notarialnym Repert. A Nr 1623/2018)*, po długich negocjacjach, dokupiliśmy sąsiednią działkę *(nr 1388/2)* o pow. 1328 m2. Łączna powierzchnia tych dwóch działek pozwala na rozpoczęcie planowanej inwestycji.

Prace planistyczne, dotyczące tego terenu, 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)*

**II. W ZAKRESIE REMONTÓW ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH.**

Rok 2017 był kolejnym rokiem wytężonej i intensywnej pracy w zakresie prac remontowych. Zadania remontowe ujęte w planie remontów, uchwalonym przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 3/2017, były realizowane na bieżąco, w ramach posiadanych środków funduszu remontowego, powiększonego o pożytki Spółdzielni zgodnie z uchwałą W.Z. i możliwości techniczno – umownych.

Z główniejszych prac wykonano:

Najważniejszą i najbardziej kosztowną pozycją były zadania polegające na:

* dociepleniu ścian zewnętrznych 3 budynków, tj. przy ul. 1 Maja 2C, Długa 29 i 1 Maja 1 – łączny koszt wyniósł 808.736,06 zł.
* budowę 19 nowych miejsc parkingowych przy bud. 1 Maja 2E – 11, a przy 2G – 8   
  – łączny koszt 111.993,46 zł.

Poprzez realizację tego zadania rozwiązaliśmy problemy społeczne mieszkańców naszych osiedli wynikające z wprowadzenia, z początkiem roku, Krajowej Mapy Zagrożeń. Na tę sprawę wpłynęły interwencje ze strony mieszkańców, Radnych Rady Miasta oraz Pana 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:

* remont klatek schodow. w 2-ch bud: tj. Ludowa 76 i Jagiell. 22 – łączny koszt 35.808 zł.
* wymieniono 4 drzwi wejściowe wewnętrzne w bud. Długa 57 - łączny koszt 12.618,72 zł
* 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 – łączny koszt 19.768 zł.
* wykonano ocieplenie stropodachów w bud. 1 Maja 2D i 2C – łączny koszt 10.834,56 zł
* częściowy remont pokrycia dachowego na budynku Ludowa 78 – koszt 7.336,15 zł.
* remont i modernizację oświetlenia kl. schodowych (Ludowa 72, 74, 100, 78, 1Maja 2E i 2H) – łączny koszt 12.550,68 zł. *– przez kontynuowanie tego zadania znacząco zwiększyła się ilość klatek oświetlanych lampami LED z czujnikami ruchu;*
* remont i modernizację instalacji domofonowej bud. Armii Kraj. 5 – koszt 7.215,20 zł.

*– przez kontynuowanie tego zadania znacząco zwiększyła się ilość klatek z domofonami;*

* spłacono w 100% kredyty termomodernizacyjne wraz z odsetkami,
* oraz wiele innych drobniejszych 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 realizacji zadań remontowych, w trakcie okresu sprawozdawczego, sukcesywnie składane były przez Zarząd na posiedzeniach Rady Nadzorczej.

**III. W ZAKRESIE GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI (gzm).**

Działalność w zakresie Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi, jest działalnością ciągłą, związaną z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię, świadczoną na rzecz członków i właścicieli lokali oraz ich rodzin posiadających spółdzielcze prawa do lokali lub odrębną własność.

Wszystkie zadania przyjęte w „Kierunkach działania …”, zostały zrealizowane i są kontynuowane przez Zarząd i pracowników Spółdzielni w ramach bieżącej pracy, ponieważ gospodarka zasobami stanowi podstawową część działalności gospodarczej Spółdzielni.

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

1) Eksploatację bieżącą i utrzymanie nieruchomości w tym obsługę administracyjną;

2) Utrzymanie stanu technicznego zasobów mieszkaniowych

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

Realizacja przedstawia się następująco:

**1. W** **zakresie** **eksploatacji** **i** **obsługi** **administracyjnej** – wszystkie zadania zostały wykonywane przez Zarząd i służby Spółdzielni w ramach bieżącej pracy, tj.

1. kontynuowano zarządzanie mieniem spółdzielczym, nieruchomościami wspólnymi   
   i mieniem powierzonym, oraz
2. prowadzono na bieżąco obsługę administracyjną – zasobów i mieszkańców, polegającą m.in. na realizacji szeregu czynności i działań organizacyjnych, prawnych, technicznych i finansowo-księgowych, niezbędnych do wykonania określonych celów i zadań,

na zasadach określonych w stosownych przepisach prawa i unormowaniach wewnątrz-spółdzielczych.

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

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

Kontynuowano działania w kierunku utrzymania zasobów mieszkaniowych i terenów w należytym stanie techniczno – eksploatacyjnym, w szczególności:

1) nadzór techniczny nad budynkami, instalacjami i urządzeniami z nimi związanymi prowadzony był poprzez przeprowadzanie okresowych przeglądów technicznych, m.in.: szczelności instalacji wewnętrznych c.o., wody (zimnej i ciepłej), gazowej, elektrycznej, wentylacji, itp.,.

2) przeprowadzano bieżącą konserwację i naprawy małej architektury oraz urządzeń zabawowych na osiedlowych placach zabaw z wymianą piasku w piaskownicach.

3) wnioski remontowe zgłaszane przez mieszkańców, były realizowane w ramach możliwości finansowych i technicznych, 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,

- w celu racjonalnego korzystania z energii elektrycznej i zmniejszenia opłat, na klatkach schodowych instalowano lampy oświetleniowe LED z czujnikami ruchu,

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

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

**3. W zakresie świadczenia usług gospodarczych, w tym komunalnych (media):**

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

1) sprawnej i bezawaryjnej dostawy wody (ciepłej i zimnej) i odprowadzenia ścieków,

2) sprawnej i bezawaryjnej dostawy energii cieplnej do mieszkań na cele centralnego ogrzewania oraz podgrzania ciepłej wody,

3) dostawy energii elektrycznej do oświetlenia kl. schodowych, korytarzy piwnicznych, pomieszczeń ogólnego użytku oraz terenów osiedlowych, poprzez utrzymanie sieci i instalacji wewnętrznych w dobrym stanie technicznym,

4) udostępnianie miejsc /pojemników/ na selektywną segregację odpadów komunalnych, oraz prowadziliśmy monitoring i współpracujemy z Urzędem Miasta w zakresie wdrożonego od 1 lipca 2013 r. nowego systemu gospodarki odpadami,

5) zgodnie z uchwałą nr 8/2017 Walnego Zgrom. z dnia 26 kwietnia 2017 r. zmieniliśmy formę sprzątania klatek schodowych w blokach. Od tej pory nie notujemy uwag co do terminowości i jakości wykonywanej pracy.

6) monitorowanie rynku operatorów telewizji kablowej i internetu w celu zachowania zasad konkurencji i możliwości wyboru usługodawcy przez mieszkańców.

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.

**IV. W ZAKRESIE SPRAWACH FINANSOWYCH:**

1. Kontynuowano działalność w zakresie spraw gospodarczych i finansowych w oparciu o opracowany i uchwalony /zatwierdzony/ przez Radę Nadzorczą roczny plan gospodarczo-finansowy wynikający ze Statutu i regulaminów wewnętrznych, gwarantujący przy minimalnym obciążeniu członków, utrzymanie wyniku finansowego w granicach równowagi pomiędzy dochodami i wydatkami.

Plany te poddawane były cyklicznie 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,

2. Prowadzono bieżące analizy wszelkich należności i zobowiązań Spółdzielni w celu niedopuszczenia do przedawnienia.

W zakresie należności Spółdzielni - w szczególności prowadzono bieżące analizy zaległości opłat eksploatacyjnych „czynszowych” i podejmowano działania windykacyjne. W koniecznych przypadkach stosowaliśmy w ramach uprawnień przymusowe windykacje.

Analizy zadłużeń „czynszowych” były cyklicznie przedkładane na posiedzeniach Zarządu, Komisji Rewizyjnej i na posiedzeniach Rady, która przyjmowała je do akceptującej wiadomości.

W zakresie zobowiązań - na bieżąco monitorowaliśmy zobowiązania Spółdzielni, w tym przestrzeganie terminów w rozliczeniach z odbiorcami i dostawcami oraz bankami - w szczególności spłaty zaciągniętych kredytów i pożyczek w celu niedopuszczenia do przedawnienia. W wyniku tych działań, w roku sprawozdawczym nie płaciliśmy odsetek za nieterminowe regulowanie faktur oraz nie otrzymaliśmy żadnego monitu w tej sprawie.

3. Podejmowano działania w kierunku utrzymania bezpiecznego poziomu płynności finansowej, pozwalającego na bieżące regulowanie wszystkich zobowiązań Spółdzielni,   
a w szczególności: na bieżąco monitorowano i podejmowano działania windykacyjne dotyczące zaległości opłat eksploatacyjnych „czynszowych”

W celu prawidłowej i pełnej realizacji zadań określonych w „Kierunkach …”, sporządzaliśmy analizy oraz sprawozdania finansowe jak i rzeczowe za dane okresy, które były i są przedkładane do rozpatrzenia przez Zarząd, a następnie - z ewentualnymi wnioskami - odpowiednim Komisjom Rady i Radzie Nadzorczej.

Z analizy sprawozdania z gospodarczo-finansowej działalności za 2017 rok, wynika, że pomimo istniejącego poziomu zadłużeń, sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna oraz utrzymana jest płynność finansowa.

**Podsumowanie.**

Reasumując – 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 pracy Zarządu dotyczącej realizacji zadań w 2017 r. ujętych w „Kierunkach działania” o których mowa na wstępie.

Niniejsze sprawozdanie zostało rozpatrzone i przyjęte przez Zarząd na posiedzeniu w dniu 29 marca b.r., 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.*