Załącznik Nr 1

do Uchwały Nr …......./2019

Walnego Zgromadzenia z dn. 22.05.2019 r.

KIERUNKI ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Spółdzielni Mieszkaniowej w Wysokiem Mazowieckiem

na 2019 - 2022 rok.

Rozwój działalności gospodarczej Spółdzielni na lata 2019 – 2022, poza realizacją zapisów statutowych, ukierunkowany będzie przez obecnie i w przyszłości podjęte decyzje przez Walne Zgromadzenie i Radę Nadzorczą, zmierzające do dalszej systematycznej poprawy warunków zamieszkiwania członków i innych uprawnionych osób a w szczególności w zakresie: spraw inwestycyjnych, remontowych, gospodarki zasobami mieszkaniowymi, finansowych i majątkowych, które będą miały istotny wpływ na najbliższe lata, i tak do główniejszych zadań zaliczyć należy:

**I. W ZAKRESIE SPRAW INWESTYCYJNYCH.**

* zakończenie i przyjęcie do eksploatacji (zasiedlenie) realizowanego budynku mieszkalnego przy ul. Ludowej 92, o 20 lokalach mieszkalnych wraz z 12 garażami, przy oś. Centrum II;
* rozpoczęcie realizacji nowych zadań inwestycyjnych, tj. nowego osiedla z budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi na zakupionym terenie przy ul. Ludowej za stadionem;
* kontynuowanie działań w kierunku zakupu nowych terenów w celu przygotowania   
  i realizacji kolejnych zadań inwestycyjnych, tj. budowy budynków wielomieszkaniowych   
  i użytkowych wraz z elementami infrastruktury technicznej, spełniających oczekiwania Spółdzielni i zainteresowanych osób /uczestników procesu inwestycyjnego/.

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

Pełną realizację zatwierdzanych /uchwalanych/ przez Radę Nadzorczą rocznych planów remontowych w latach 2019 – 2022 oraz gromadzenie środków finansowych w ramach funduszu remontowego, niezbędnych do ich realizacji wraz z poszukiwaniem dostępnych środków zewnętrznych.

Z główniejszych zadań planujemy do realizacji:

1) kontynuowanie prac termomodernizacyjnych mających na celu zmniejszenie kosztów zużycia energii cieplnej i poprawę estetyki elewacji budynków, m.in. poprzez :

- docieplanie ścian zewnętrznych budynków mieszkalnych,

- montaż zaworów podpionowej regulacji instalacji C.O. itp. zadań.

Zgodnie z zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą „Harmonogramem”, planujemy,   
w pierwszej kolejności do realizacji, termomodernizację następujących budynków:

- zakończenie termomodernizacji bud. Ludowa 48 *(rozpoczętego w 2018 roku)*,

- w 2019 roku bud. Jagiellońska 26A i Jagiellońska 26B,

- w 2020 roku bud. Jagiellońska 26C i Jagiellońska 26D,

- w 2021 i 2022 roku – w ramach możliwości finansowych – docieplenie szczytów budynków dotychczas ocieplonych wełną mineralną i przykrytych blachą;

2) montaż indywidualnych węzłów cieplnych w budynkach na oś. Centrum II;

3) wymianę kanału centralnego ogrzewania na rury proizolowane na oś. Sikorskiego wraz montażem indywidualnych węzłów cieplnych w budynkach;

4) remonty dachów, klatek schodowych, sieci i instalacji wewnętrznych *(wod.- kan., co, c.cw., elektrycznej, domofonowej, itp.)*;

5) przeprowadzanie napraw i remontów chodników, ulic i parkingów osiedlowych oraz powiększanie ich w ramach możliwości terenowych i finans. zgodnie z przepis. prawa;

6) kontynuowanie działań związanych z racjonalizacją kosztów dostawy mediów, tj. wody, energii cieplnej i elektrycznej dostarczanej do budynków i lokali, poprzez prowadzenie czynności i robót remontowych zmierzających do dalszego obniżania ich zużycia.

**III. W ZAKRESIE GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI**

**1.W zakresie eksploatacji i obsługi administracyjnej:**

Kontynuowanie działalności w zakresie zarządzania zasobami, mieniem spółdzielczym, nieruchomościami wspólnymi i mieniem powierzonym, na zasadach określonych w przepisach prawa i unormowaniach wewnątrzspółdzielczych, zgodnie z uchwalanymi przez Radę Nadzorczą planami rzeczowo-finansowymi na dany rok, określającymi szczegółowo poziom kosztów i przychodów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości.

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

Kontynuowanie działań w kierunku utrzymania zasobów mieszkaniowych i terenów w należytym stanie techniczno – eksploatacyjnym, w szczególności:

1) prowadzenie nadzoru technicznego nad budynkami, instalacjami i urządzeniami z nimi związanymi poprzez przeprowadzanie okresowych przeglądów;

2) przeprowadzanie bieżącej konserwacji i napraw małej architektury oraz urządzeń zabawowych na osiedlowych placach zabaw oraz w ramach możliwości finansowych ich wymianę lub montaż nowych, bezpiecznych i kolorowych;

3) w ramach możliwości finansowych sukcesywne wymienianie starych energochłonnych lamp oświetlen. na kl. schod. na nowe energooszczędne typu LED z czujnikami ruchu,

4) w celu poprawy bezpieczeństwa i porządku na klatkach schod., na wniosek mieszkańców, zakładanie instalacji domofonowych;

5) realizowanie, w miarę możliwości finansowych i technicznych, wniosków remontowych zgłaszanych przez mieszkańców;

6) utrzymanie czystości i porządku na terenach osiedlowych.

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

Kontynuowanie działań zapewniających naszym mieszkańcom ciągłości korzystania   
z niezbędnych w życiu codziennym usług,m.in. takich jak: dostawa wody *(zimnej i ciepłej)*, odprowadzenie ścieków, dostawy energii cieplnej, elektrycznej, itp. poprzez:

1) utrzymanie sieci i instalacji wewnętrznych w dobrym stanie technicznym,

2) udostępnianie miejsc /pojemników/ na selektywną segregację odpadów komunalnych,

3) itp. usług, m.in. sprzątanie klatek schodowych zgodnie z uchwałą nr 8/2017 Walnego Zgromadzenia z dnia 26 kwietnia 2017 r., monitorowanie rynku operatorów telewizji kablowej i internetu w celu zachowania zasad konkurencji i możliwości wyboru usługodawcy przez mieszkańców.

**IV. W ZAKRESIE SPRAW FINANSOWYCH I MAJĄTKOWYCH.**

1. Kontynuowanie działalności gospodarczej i finansowej w oparciu o opracowywane   
i zatwierdzane przez Radę Nadzorczą roczne planu gospodarczo-finansowe wynikające ze Statutu i regulaminów wewnętrznych.

2. Prowadzenie bieżącej analizy wszelkich należności i zobowiązań Spółdzielni w celu niedopuszczenia do przedawnienia. W koniecznych przypadkach stosowanie w ramach uprawnień przymusowej windykacji zaległości opłat eksploatacyjnych „czynszowych”.

3. Podejmowanie działań w kierunku maksymalnej synchronizacji inwestycji finansowych z terminami oraz kwotami przewidywanych płatności w celu utrzymania bezpiecznego poziomu bieżącej płynności finansowej, pozwalającej na bieżące regulowanie wszystkich zobowiązań Spółdzielni, z jednoczesnym wypracowaniem maksymalnych zysków.

Przedstawione Kierunki działania Spółdzielni na lata 2019 – 2022, zostały opracowane na bazie znanych w dacie ich określenia, zewnętrznych i wewnętrznych uwarunkowań prawnych, gospodarczych i finansowych. Ewentualna zmiana tych uwarunkowań może mieć wpływ na stopień i tempo realizacji zamierzonych celów, które zostaną ujęte w rocznych planach gospodarczo-finansowych, remontowych i inwestycyjnych Spółdzielni, uchwalanych przez Radę Nadzorczą. Mogą one być korygowane w zależności od potrzeb wynikłych z bieżącej działalności Spółdzielni i w/w uwarunkowań, których nie było można przewidzieć wcześniej.

Wysokie Mazowieckie, 23.04.2019 rok

Przyjęto na posiedzeniu Zarządu

w dniu *24 kwietnia 2019 r.* prot. *Nr 5/2019*

..................................................................... **Przyjęto**

( podpisy Członków Zarządu) na posiedzeniu Rady Nadzorczej

w dniu *29 kwietnia 2019 r.* Prot. Nr *4/2019*

......................................... ...............................................

( Sekretarz RN ) ( Przewodniczący RN)