Wysokie Mazowieckie, dnia 21.02.2019 r.

**ZARZĄD**

**Spółdzielni Mieszkaniowej**

**w Wysokiem Mazowieckiem**

**RADA NADZORCZA**

**Spółdzielni Mieszkaniowej**

**w Wysokiem Mazowieckiem**

**Sprawozdanie**

**z realizacji „Kierunków rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni” za 2018 rok.**

Działalność gospodarcza Spółdzielni w 2018 r. prowadzona była na podstawie postanowień Statutu i dokumentu „Kierunki rozwoju działalności gospodarczej Sp-ni na lata 2016 – 2019” zatwierdzonego przez Walne Zgromadzenie w dniu 8 czerwca 2016 r., Uchwałą Nr 8/2016 oraz na podstawie wytycznych Rady Nadzorczej i Walnego Zgrom., zmierzających w szczególności do dalszej systematycznej poprawy warunków zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni.

W 2018 roku Zarząd zrealizował wszystkie zadania określone w w/w „Kierunkach …” a ich realizacja w poszczególnych dziedzinach przedstawia się następująco:

**I. W ZAKRESIE INWESTYCJI**

Kontynuowano działania zmierzające do rozpoczęcia nowych zadań inwestycyjnych, tj. budowy bloków mieszkalnych wielorodzinnych i garaży wraz z elementami infrastruktury technicznej, spełniającej oczekiwania Spółdzielni i zainteresowanych osób */uczestników procesu inwestycyjnego/*, na zakupionym terenie za stadionem oraz przy oś. Centrum II.

Wyniki tych prac są następujące:

* Odnośnie działek zakupionych 12.01.2017 r. przy ul. Ludowej za stadionem, o łącznej pow. 9.845 m2 *(Akt notar. Repert. A Nr 149/2017)*, oczekujemy na realizację naszego wniosku złożonego w dniu 16.01.2017 r. do Urzędu Miasta o dokonanie zmian w Miejskim Planie Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP).

Po uchwaleniu zmian przez Radę Miasta, przystąpimy do prac planistycznych, tj. m.in. opracowania koncepcji urbanistyczno-architektonicznej w zakresie struktury funkcjonalnej zabudowy i zagospodarowania terenu, przebiegu sieci zewnętrznych i przyłączy do budynków, dróg wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy oraz poznania efektów – ile mieszkań, jaka technologia, sposób wyboru biura projektowego   
i wykonawcy oraz działań w zakresie uzyskania pozwolenia na budowę.

Rozpoczęcie budowy nowych bloków może nastąpić pod koniec 2019 r. o ile zostaną dokonane zmiany w w/w MPZP.

* W dniu 14.03.2018 r., dokupiliśmy działkę budowlaną *(nr 1388/2 o pow. 1328 m2)* przy ul. Długiej *(Akt notar. Repert. A Nr 1623/2018)*, sąsiadującą z naszą działką *(nr 1387/2 o pow. 920 m2)* zakupioną 6.06.2017 r. *(Akt notar. Repert. A Nr 3098/2017)*, przyległą do terenu oś. Centr. II.

Przypomnę, że ze względu na małą szerokość naszej działki, zakupionej w dniu 6.06.2017 r., w celu rozpoczęcia prac projektowych i budowy bloku, niezbędny był zakup w/w działki. Szerokość tych dwóch działek pozwoliła na projektowanie i budowę bloku mieszkalnego. Budowę bloku wraz z garażami rozpoczęto w październiku 2018 r.

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

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

Zadania ujęte w planie remontów, uchwalonym przez Radę Nadzorczą, były realizowane na bieżąco, w ramach posiadanych środków funduszu remontowego, powiększonego, zgodnie z Uchwałą nr 3/2018 Walnego Zgromadzenia z dnia 13.06.2018 r., o wypracowane pożytki Spółdzielni i możliwości techniczno – umownych.

Najważniejszą i najbardziej kosztowną pozycją remontową były i są zadania termomoder-nizacyjne. W 2018 roku uzyskaliśmy wsparcie ze środków unijnych w wysokości 1 mln. zł , w ramach RPOWP *(zadanie 5.3.2)* na roboty termomodernizacyjne, realizowane na bud. Ludowa 48, co pozwala na sukcesywne kontynuowanie, bez przeszkód finansowych, prac dociepleniowych na następnych budynkach *(Jag. 26A, 26B, 26C i 26D)* zgodnie z przyjętym harmonogramem przez Walne Zgromadzenie w dniu 8.06.2016 roku.

W 2018 roku z główniejszych prac realizacja przedstawia się następująco:

* rozpoczęto roboty termomodernizacyjne na budynku Ludowa 48, w tym:

*- ocieplenie ścian zewnętrznych i stropodachu wentylowanego,*

*- przebudowa wiatrołapów,*

*- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,*

*- modernizacja logii w tym zabudowy okienne,*

*- modernizacja instalacji c.o. – montaż zaworów regulacji podpionowej,*

*- modernizacja oświetlenia części wspólnych – wymiana na lampy LED z czujnikami ruchu;*

*- i inne roboty towarzyszące*

Całkowite koszty zadania wyniesie ok. 1.560 tys. zł.

Ponadto wykonano:

* remont pokrycia dachowego na 4-ch budynkach: Lud. 78, Jagiell. 26D, 1 Maja 2B i 2E;
* remont i modernizację instalacji domofonowej w bud. 1 Maja 2H (I i II kl.), – *przez kontynuowanie tego zadania znacząco zwiększyła się ilość klatek z domofonami;*
* remont i modernizację oświetlenia kl. schodowych w 4 budynkach (Ludowa 72, 74, 78, Długa 57A/I kl.) *– lampy LED z czujnikami ruchu;*
* montaż zaworów regulacji podpionowej instalacji c.o. w bud. Długa 29 i 1Maja 1
* oraz wiele innych drobniejszych zadań i awarii mających charakter zdarzeń nieprzewidz..

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 gzm, 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 przez Zarząd i pracowników Spółdzielni w ramach bieżącej pracy, ponieważ gospodarka zasobami stanowi podstawową część działalności gospodarczej Spółdzielni.

**Dział gospodarki zasobami** obejmował 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);

Działalność Spółdzielni przedstawia się następująco:

**1. W** **zakresie** **eksploatacji** **i** **obsługi** **administracyjnej** – wszystkie zadania zostały wykonane przez Zarząd i służby Spółdzielni w ramach bieżącej pracy, m.in.:

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 przepisach prawa i unormowaniach wewnątrzspółdzielczych.

**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) prowadzono nadzór techniczny nad budynkami, instalacjami i urządzeniami z nimi związanymi poprzez okresowe kontrole oraz przeglądy techniczne, m.in.: 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. Dotyczyło to w szczególności usuwania awarii instalacji elektrycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, ciepłej wody, itp.

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

Natomiast 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 przez cały rok, w tym z pielęgnacją zieleni włącznie a w okresie zimowym ośnieżanie dróg i chodników na wysokim standardzie utrzymania.

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

Kontynuowano działania zapewniające naszym mieszkańcom ciągłość korzystania z usług niezbędnych w życiu codziennym 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 prowadzenie monitoringu i współpracy 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 bieżących naprawach, konserwacji, czy monitoringu, ale również na prowadzeniu bezpośrednich rozmów z mieszkańcami i przedstawicielami usługodawców zewnętrznych.

**IV. W ZAKRESIE SPRAWACH FINANSOWYCH:**

1. Działalność w zakresie spraw finansowych realizowana była w oparciu o zatwierdzony przez Radę Nadzorczą roczny plan gospodarczo-finansowy wynikający ze Statutu i regula-minów 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. W szczególności na bieżąco prowadzona była analiza dochodów i kosztów w celu utrzymania wyniku finansowego w granicach założonych w planach, w rezultacie czego nie zachodziła konieczność podwyższania opłat eksploatacyjnych, tzw. „czynszu”.

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

W zakresie należności - w szczególności monitorowano zaległości opłat eksploatacyjnych, tzw. „czynszowych”. Analizy zadłużeń „czynszowych” były cyklicznie przedkładane na posiedzeniach Zarządu, Komisji Rewizyjnej i Rady Nadzorczej, które podejmowały stosowne decyzje. W koniecznych przypadkach stosowaliśmy, w ramach uprawnień, przymusowe windykacje.

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

3. Podejmowano działania w kierunku utrzymania bezpiecznego poziomu płynności finanso-wej, w wyniku czego, wszystkie zobowiązania Sp-ni były regulowane na bieżąco.

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

Reasumując – wszystkie zadania zostały zrealizowane w sposób prawidłowy i w pełnym zakresie. Sytuacja finansowa jest stabilna oraz utrzymana jest płynność finansowa.

Uzyskane rezultaty, pozwalają w sposób wiarygodny ocenić wkład pracy członków Zarządu, Głównej Księgowej i pracowników oraz Rady Nadzorczej, wpływającej na efekty, rozwój   
i wizerunek a przede wszystkim wyniki Spółdzielni.

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

W związku z powyższym wnioskujemy do Rady Nadzorczej, o przyjęcie i zatwierdzenie niniejszego sprawozdania oraz akceptację pracy Zarządu dotyczącej realizacji zadań w 2018 r. ujętych w „Kierunkach działania …” o których mowa na wstępie.

Niniejsze sprawozdanie zostało rozpatrzone i przyjęte przez Zarząd na posiedzeniu w dniu 21 lutego b.r., protokół Nr 2/2019.

ZARZĄD

Spółdzielni Mieszkaniowej

w Wysokiem Mazowieckiem

*Sprawozdanie zostało rozpatrzone i przyjęte*

*przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu*

*w dniu 27 lutego 2019 r., protokół Nr 2/2019.*