SPRAWOZDANIE

ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI

SM

**Wysokie Mazowieckie**

**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

**w**

WYSOKIEM MAZOWIECKIEM

**za 2018 rok**

Wysokie Mazowieckie – marzec 2019 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

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

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

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

2) Rada Nadzorcza ...................................................................................................... 3

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

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

1. Członkowie i kandydaci .............................................................................................. 4

2. Realizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ................................................. 4

**V. ZASOBY SPÓŁDZIELNI** ............................................................................................ 4

1. Zasoby obiektowe Spółdzielni ................................................................................... 4

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

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

**VI. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA SPÓŁDZIELNI** ............................................. 5

1. Działalność inwestycyjna ............................................................................................ 5

2. Działalność na rzecz gospodarki zasobami mieszkaniowymi ..................................... 5

1) Eksploatacja bieżąca i utrzymanie nieruchomości ................................................. 6

2) Świadczenie usług gospodarczych, w tym komunalnych (media) ......................... 6

a) dostawa wody i odprowadzenie ścieków ......................................................... 6

b) wywóz nieczystości i utrzymanie pojemników ............................................... 6

c) dostawa energii cieplnej na cele C.O. i C.cw. ................................................. 7

d) energia elektryczna do oświetlenia pomieszczeń wspólnych .......................... 7

e) Inna działalność – sprzątanie klatek schodowych ............................................ 7

3) Działalność remontowa ........................................................................................... 8

**VII. GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI** .................................................... 9

**VIII. PODSUMOWANIE** ................................................................................................. 12

.

SPRAWOZDANIE

z działalności Zarządu i Spółdzielni Mieszkaniowej w Wysokiem Mazowieckiem

**za rok sprawozdawczy 2018.**

**I. WPROWADZENIE**

**Szanowni Państwo.**

Realizując zapisy § 57 ust. 2 Statutu Spółdzielni, znowelizowanego Uchwałą Nr 8/2018 Walnego Zgromadzenia w dniu 13.06.2018 r., Zarząd Spółdzielni przedkłada sprawozdanie z działalności Zarządu i Spółdzielni za 2018 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 I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI**

**1. Unormowania prawne działalności Spółdzielni**

Spółdzielnia swoją działalność rozpoczęła w 1966 r., zarejestrowana jest w Sądzie Rejonowym w Białymstoku XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego (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 z dnia 20 lipca 2017 r. *o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 25 sierpnia 2017 r. poz. 1596)*
* 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, o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorow. odprowadzeniu ścieków, Prawo budowlane, energetyczne, podatkowe, cywilne, Kodeks pracy, itp.

**2. Cel i przedmiot działalności Spółdzielni**

Zgodnie ze Statutem, podstawowym celem i przedmiotem działalności Spółdzielni, jest 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.

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

Zgodnie ze strukturą organizacyjną, obowiązującą w Spółdzielni, organami samorządowymi kierującymi lub nadzorującymi jej działalność w 2018 roku były:

1) Walne Zgromadzenie (W.Z.)

2) Rada Nadzorcza – (RN),

3) Zarząd.

Ad. 1) Walne Zgromadzenie (11) *–* sprawozdawcze *–* odbyło się 13 czerwca 2018 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 W.Z.

**Ad. 2) Rada Nadzorcza** – wybrana na Walnym Zgromadzeniu w dn. 8 czerwca 2016 r., na 3-letnią kadencję, *(2016 – 2019)*, w liczbie 12 członków, w roku sprawozdawczym *(2018)* sprawowała nadzór i kontrolę nad całokształtem działalności Spółdzielni i Zarządu.

Uczestniczyła również w przygotowaniu dzisiejszego *(12)* 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, w tym uchwał Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej oraz zadań określonych rocznym planem rzeczowo-finanso-wym 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 mieszkanio-wymi, 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 utrzymania i 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.

Realizację uchwał i wniosków podjętych przez Radę Nadzorczą w 2018 roku przedstawia Sprawozdanie stanowiące 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.**

Na dzień 31.12.2018 r. Spółdzielnia liczyła ogółem – **1.583 członków,.**

Powodem zwiększenia się liczby członków było wejściew życie, *z dniem 9 września 2017 r.,* kolejnej znaczącej nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, tj. Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze.

**2. Realizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych**

W 2018 roku Zarząd kontynuował realizację ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie zawierania aktów notarialnych o przeniesienie lub ustanowienie odrębnej własności lokali wraz z udziałem w gruncie na rzecz członków.

W roku sprawozdawczym Zarząd zawarł 3 akty notarialne.

Ogółem na dzień 31.12.2018 roku, ze 1170 mieszkań, uwłaszczono 447, w tym: 218 mieszkań lokatorskich i 229 własnościowych, co stanowi 38,2% wszystkich mieszkań.

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. Powierzchnia gruntów będących w posiadaniu Sp-ni** - na których zlokalizowane są powyższe nieruchomości oraz tereny zielone, na koniec 2018 roku, stanowiły 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 2018 r. Spółdzielnia zakupiła nowy teren o pow. 1328 m2 przy os. Centrum II.

Łącznie pod przyszłe inwestycje mieszkaniowe Spółdzielnia posiada teren o pow. 1.2093 ha, *(tj.; za stadionem 9.845 m2 i przy os. Centrum II 920 m2 + 1328 m2)*.

Tym samym łączna powierzchnia gruntów na koniec 2018 r. wynosi 12 ha 12a 03m2.

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

**3. Liczba osób zamieszkałych w zasobach Sp-ni,** na koniec roku, wynosiła **2451 osób** i w stosunku do roku ubiegłego *(2.470)*, **zmniejszyła się o 19 osób**.

**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.),* bieżącej obsługi zasobów, w tym prowadzenie prac remontowo – konserwacyjnych oraz wprowadzeniu do realizacji budowy nowego bloku mieszkalnego i garaży.

Podstawowe zadania zostały określone w „Kierunkach rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni na lata 2016 – 2019, uchwalonych przez Walne Zgromadzenie *(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 17 zatrudnionych pracowników w Działach: Zarządu Księgowości i Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi wraz z pionem techniczno – eksploata-cyjnym, 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

Priorytetowym celem Zarządu było kontynuowanie intensywnych działań zmierzających do rozpoczęcia budowy nowych bloków mieszkalnych i użytkowych w tym garaży wraz z elementami infrastruktury technicznej, 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, oczekujemy na realizację naszego wniosku złożonego w dniu 16.01.2017 r. do Urzędu Miasta o wprowadzenie zmian w Miejskim Planie Zagospodarowania Przestrzennego.
* W dniu 14.03.2018 r., dokupiliśmy działkę budowlaną *(o pow. 1328 m2)* przy ul. Długiej, sąsiadującą z naszą działką zakupioną 6.06.2017 r. *(920 m2)*, przyległą do terenu oś. Centrum II.

Przypomnę, że ze względu na małą szerokość naszej działki, 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 o 20 lokalach mieszkalnych wraz z 12 garażami rozpoczęto w październiku 2018 roku a zakończenie, zgodnie z umową, planowane jest na 31 sierpnia 2019 roku.

W dalszym ciągu, w naszym zainteresowaniu są 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)*

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

Gospodarka zasobami (gzm) stanowi podstawową część działalności gospodarczej Sp-ni, świadczona na rzecz członków i właścicieli lokali oraz ich rodzin posiadających spółdzielcze prawa do lokali lub odrębną własność.

**W dziale gospodarki 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 eksploatacją i zarządzaniem nieruchomościami, to jest: z obsługą administracyjno-techniczną, utrzymaniem w stałej sprawności techniczno–eksploatacyjnej budynków, urządzeń i instalacji oraz przeglądów technicznych.

Wszystkie zadania zostały wykonane przez Zarząd i służby Spółdzielni w ramach bieżącej pracy. Głównym celem działań Zarządu było utrzymanie zasobów w należytym stanie technicznym przy pełnej dyscyplinie kosztów ich utrzymania, a co za tym idzie – nie podwyższanie opłat za mieszkanie, zależnych od Sp-ni, które kolejny rok nie były podwyższane.

Ważnym zadaniem było bieżące utrzymanie 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.

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 **78.556,01** **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 **206.088,61 zł netto**. O przeznaczeniu tej nadwyżki, zdecyduje Walne Zgromadzenie, o co Zarząd wystąpił w *„Sprawozdaniu z działalności finansowej Spółdzielni"*

**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 przedstawia się to następująco:

**a) dostawa wody i odprowadzenie ścieków**

W tej działalności uzyskaliśmy dobre wyniki co 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.

ZWKiEC wymieniło wszystkie wodomierze główne wielostrumieniowe na wodomierze nowej generacji typu **iPERL**, co znacząco poprawiły bilans wodny 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 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**

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**.

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 śmietnikowych 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, ponownie **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 przy ul. Białostockiej.

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.**

Całość energii cieplnej do ogrzewania mieszkań jak i podgrzania ciepłej wody kupujemy u lokalnego dostawcy, który produkuje ciepło w kotłowniach opalanych gazem - ekologiczne.

Koszty 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 01.01.2018 r.)* zostały zmienione nową „Taryfą …” i obowiązują od 15.03.2019 r. o czym Państwo zostaliście zawiadomieni. Na ich wysokość Zarząd i Rada Spółdzielni nie ma żadnego wpływu.

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 oraz zmian w „Prawie energetycznym”. Nowe zasady obowiązują od 1 stycznia 2018 roku.

Ponadto, w celu minimalizacji kosztów i oszczędniejszego gospodarowania energią, kontynuo-wane są prace dociepleniowe zgodnie zatwierdzonym *„Harmonogramem termomodernizacji budynków”*. W 2018 roku rozpoczęliśmy prace termomodernizacyjne największego budynek przy ul. Ludowej 48.

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

**d)** **energia elektryczna**

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 w „czynszu” na niezmienionym poziomie, tj. 8 gr/m2/pow. uż. /m-c.

W dalszym ciągu będziemy kontynuować to zadanie, w ramach możliwości finansowych.

**e)** **inne usługi** - w tym **sprzątania klatek schodowych** - zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 8/2017 z dnia 26 kwietnia 2017 r. zmieniliśmy formę sprzątania klatek schodowych w blokach i od tej pory nie notujemy uwag co do terminowości i jakości wykonywanej pracy. Stawki opłat w „czynszu” pozostały na niezmienionym poziomie.

**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 estetycznego budynków oraz terenów osiedlowych.

Rok 2018 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 wypracowane pożytki Sp-ni zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia i możliwości techniczno – umownych.

Najważniejszą i najbardziej kosztowną pozycją remontową były i są zadania termomoderniza-cyjne. W 2018 roku uzyskaliśmy wsparcie ze środków unijnych (pożyczkę) w wysokości 1 mln. zł , w ramach RPOWP *(zadanie 5.3.2)* na roboty termomodernizacyjne, realizowane na bud. Ludowa 48, w WFOŚiGW w B-stoku. Pozwala to na 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 r.

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;
* rozpoczęto spłatę w/w pożyczki termomodernizacyjnej w wysokości 1 mln. zł,
* oraz wiele innych drobniejszych zadań i awarii mających charakter zdarzeń nieprzewidywal.

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.

Przyjmowanie zrealizowanych robót, dokonywane było przez Komisje odbioru z udziałem członków Rady Nadzorczej.

**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 roku, wynosiła 1,20 zł/m2/m-c - ale w związku z koniecznością spłaty w/w pożyczki termomodernizacyjnej z fund. remontowego - została podwyższona od 1.02.2019 r. o 20 gr./m2/m-c i wynosi **1,40** **zł/m2/m-c**

Pomimo to, biorąc pod uwagę rosnące oczekiwania ze strony mieszkańców oraz coraz większych kosztów robót remontowych *(wzrost cen materiałów budowlanych, paliw, sprzętu, płacy minimalnej itp. czynników),* utrzymywanie na tak niskim poziomie stawki, 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 budynków 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, 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 2018 rok, tj. szczegółowe dane liczbowe, obrazujące sytuację majątkową, finansową i gospodarczą, zostały omówione i przedstawione w***„Rocznym sprawozda-niu z działalności finansowej Spółdzielni”*.**

Podstawowe dane przedstawiają się następująco:

**1. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2018** zostało sporządzone zgodnie z ustawą o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. *(tekst jedn. Dz. U. z 2017 r., poz. 2342)*,

1) **bilans** sporządzony na dzień 31 grudnia 2018 roku, który po stronie

aktywów i pasywów wykazuje kwotę **23.411.189,53 zł;**

2) **rachunek zysków i strat** za rok obrotowy 2018 zamykający się:

a) nadwyżką kosztów nad przychodami,z eksploatacji i utrzymania

nieruchom. narast., w zakresie gospod. zasob. mieszk. (gzm) w wysokości  **78.556,01 zł.**

b) zyskiem netto,uzysk. z pozost. wł. działaln. gospod. Sp-ni, w wysok. **206.088,61 zł.**

Badanie sprawozdania finansowego za rok 2018 przeprowadziła Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej na podstawie uchwały Rady Nadzorczej nr 12/2018 z dnia 27.11.2018 roku.

**1) Zdarzenia, które miały istotny wpływ na działalność Sp-ni** *(art. 49 ust.2, pkt. 1 ustawy o rachun.)*

* zakup działki budowlanej przy oś. Centrum II;
* rozpoczęcie budowy na w/w terenie bloku, tj. budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Ludowej 92, II klatkowego, IV kondygnacyjnego o 20 lokalach mieszkalnych wraz z 12 garażami i infrastrukturą techniczną, przy oś. Centrum II,
* rozpoczęcie realizacji prac termomodernizacyjnych budynku przy ul. Ludowej 48 *(7 klatkowy, V kond.)* - najkosztowniejsze zad. remontowe - koszt ok. 1.560 tys., ze wsparciem środków unijnych w ramach RPOWP zadanie 5.3.2, w wysokości 1 mln. zł;
* uzyskanie zgody banku PKO BP w Białymstoku na wykreślenie wszystkich hipotek z ksiąg wieczystych naszej Sp-ni, na łączną kwotę 3.109.022 zł, z tytułu zaciągniętych kredytów mieszkaniowych*(inwestycyjnych)* na budowę bloków do końca 1992 r.;
* uchwalenie przez Walne Zgrom. zmian w Statucie Sp-ni, które zostały zarejestr. w KRS,
* zatwierdzenie nowego Regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej i gazu na potrzeby centralnego ogrzewania, który obowiązuje od 1 stycznia 2018 r., przez co zrealizowano wnioski mieszkańców w sprawie zmiany sposobu rozliczania kosztów c.o.,
* uzyskaliśmy pozytywne efekty w obniżeniu różnic w „bilansie wodnym”, tj. minimalizacji różnic wskazań wodomierzy głównych do indywidualnych w poszczególnych budynkach,

**2)** **Przewidywany rozwój** **Spółdzielni** *(art. 49 ust.2, pkt. 2 ustawy o rachunkowości)*

Rozwój Spółdzielni ukierunkowany będzie przez obecnie i w przyszłości podjęte decyzje przez Walne Zgromadzenie i Radę Nadzorczą, w zakresie spraw inwestycyjnych, remontowych, gospodarki zasobami mieszkaniowymi, finansowych i majątkowych, które będą miały istotny wpływ na najbliższe lata, i tak z główniejszych zadań:

* 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. Centr. II;

- rozpoczęcie, w niedalekiej przyszłości, realizacji zadań inwestycyjnych, tj. nowego osiedla z budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi na terenie przy ul. Ludowej za stadionem;

* w zakresie spraw remontowych:

- kontynuowanie realizacji prac termomodernizacyjnych budynków w tym w pierwszej kolejności bud. przy ul. Jagiellońskiej 26A, 26B, 26C i 26D;

- montaż indywidualnych węzłów cieplnych w budynkach na oś. Centrum II,

- wymiana kanału centralnego ogrzewania na rury proizolowane na oś. Sikorskiego,

* w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi i finansowo-księgowych:

- kontynuowanie działalności w zakresie zarządzania zasobami, zgodnie z uchwalanymi przez Radę Nadzorczą planami rzeczowo-finansowymi na dany rok, określających szczegółowo poziom kosztów i przychodów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości.

Kolejne etapy rozwoju Spółdzielni, w tym remontowe i inwestycje planowane po 2018 roku przedstawione są w „Kierunkach rozwoju działalności gospodarczej Sp-ni na lata 2019 - 2022”.

**3)** **Osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju** *(art. 49 ust.2, pkt. 3 ustawy o rach.)* - nie wystąpiły;

**4)** **Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Spółdzielni** *(art. 49 ust.2, pkt. 4 ustawy o rach.)*

Działalność w zakresie zagadnień ekonomicznych obejmujących całokształt prac związa-nych z planowaniem, ewidencjonowaniem, rozliczaniem oraz sprawozdawczością finansowej działalności Spółdzielni prowadzona była (i będzie) na bieżąco przez cały okres sprawozdawczy.

**1. Działalność ogółem w zakresie bieżącej gospodarki finansowej Sp-ni,** dot. gospodarki zasobami tzw. operacji gotówkowych w roku sprawozdawczym przedstawia się następująco:

**Koszty ogółem** gospodarki zasobami *(w tym media)* wraz z pozostałymi kosztami operacyj-nymi i kosztami dodatkowych pożytków Sp-ni, wyniosły **5.533.666,91 zł.** i stanowiły 96,2% kosztów planowanych na ten rok. Były niższe o **22.810.87 tys. zł** w porównaniu do 2017 r.

**Przychody ogółem** *(w tym media)* wraz z pożytkami z własnej działalności gospodarczej Sp-ni uzyskane zostały w kwocie **5.811.028,83 zł.** Nadwyżka w wysokości **257.361,92 zł.**

**2. Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości** - podstawowe wyniki w tej działalności w skali Spółdzielni w 2018 r. przedstawiają się następująco:

**Koszty** poniesione na rzecz lokali mieszkalnych, w całych zasobach Spółdzielni , wyniosły **1.280.438,02 zł,** ale biorąc pod uwagę dodatni wynik na GZM z 2017 r. *(76.751,70 zł.)* i uzyskane przychody z nieruchomości oraz inne dochody *(89.255,34 zł.)*, koszty do rozliczenia pozostały w wysokości **1.114.430,98 zł**,

**Przychody,** przeznaczone na sfinansowanie kosztów działalności Spółdzielni w zakresie eksploatacji podstawowej za 2018 r., wyniosły **1.192.986,99 zł.**

W wyniku czego do rozliczenia w 2018 r, *zgodnie z art. 6 ust.1* *usm,* pozostała kwota nadwyżki w wysokości **+ 78.556,01** **zł** narastająco, a za sam 2017 r. wynik ukształtował się w wysokości **+ 1.804,31 zł.**

**Wpływy** od lokali mieszkalnych, w okresie sprawozdawczym były naliczane i pobierane wg stawek obowiązujących od 01.03.2016 r., tj. od członków średnio 1,68 zł./m2/m-c, a dla osób nie będących członkami stawka była wyższa o 0,33 zł./m2/m-c.

Szczegółowe dane rzeczowo-finansowe zawarte są w indywidualnych sprawozdaniach z realizacji planów gospodarczo-finansowych za 2018 rok dla danej nieruchomości.

Koszty działalności Spółdzielni w poszczególnych nieruchomościach w 2018 roku były w większości zbilansowane przychodami z opłat za lokale, z pożytków nieruchomości oraz dofinansowaniem członkom z podziału nadwyżki bilansowej.

**5)** **Udziały własne** *(art. 49 ust 2, pkt. 5 ustawy o rach.)*  - nie dotyczy;

**6)** **Posiadane przez jednostkę oddziały, zakłady** *(art.49 ust. 2, pkt.6 ustawy o rach.) -* nie dotyczy;

**7)** **Czynniki ryzyka finansowego działalności Spółdzielni** *(art.49 ust. 2, pkt.7 ustawy o rach.)*

Spółdzielnia prowadziła inwestycje finansowe w formie krótkoterminowych lokat bankowych, wykorzystując najbezpieczniejszy instrument finansowy. Inwestując Sp-nia stosowała zasadę:

* + maksymalnego bezpieczeństwa inwestowanych środków poprzez dywersyfikację ryzyka finansowego, czyli zakładanie lokat terminowych w bankach, których kondycja finansowa nie budzi zastrzeżeń;
  + maksymalnej synchronizacji inwestycji finansowych z terminami oraz kwotami przewidy-wanych płatności w celu utrzymania bieżącej płynności finansowej, z jednoczesnym wypracowaniem maksymalnych zysków.

Istotnym ryzykiem, występującym w ostatnim okresie, jest ryzyko zmniejszania się dochodów z najmu lokali użytkowych. Powodem jest zwiększająca się ilość nowych lokali w atrakcyjniej-szych miejscach w mieście, trudna sytuacja finansowa Najemców (rywalizacja na rynku).

Przyczynia się to do renegocjacji dotychczasowych stawek czynszu a w ostateczności do składania wypowiedzeń dotychczasowych umów najmu przez Najemców.

Występuje również ryzyko wzrostu kosztów planowanych realizacji zadań inwestycyjnych, tj. budowy nowych budynków mieszkalnych oraz prac związanych z remontami nieruchomości, z tytułu wzrostu cen działek, materiałów budowlanych, sprzętu, płacy minimalnej itp. czynników.

**8) Ocena sytuacji finansowej Spółdzielni** *(art.49 ust. 3, pkt.1 ustawy o rach.)*

Na podstawie danych wynikających z bilansu oraz rachunku zysków i strat należy uznać, że ogólna sytuacja majątkowo-finansowa, efektywność gospodarowania, a także zdolność płatnicza Spółdzielni w 2018 r. była dobra, zapewniająca bieżące regulowanie zobowiązań.

Dobrą sytuację finansową Spółdzielni w roku 2018 potwierdza analiza wybranych wskaźników analitycznych /efektywności/ w porównaniu do roku 2017 i 2016, zamieszczona w tabeli poniżej:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **L.p.** | **Wyszczególnienie** | **2016 r.** | **2017 r.** | **2018 r.** |
|  | *1* | *2* | *3* | *4* |
| 1. | Suma bilansowa w złotych | 20.078.699,58 | 20.760.435,13 | 23.411.189,53 zł |
| 2. | Wynik finansowy netto w złotych | 194.308,76 | 228.386,78 | 206.089,61 |
|  |  |  |  |  |
| 3. | **Wskaźnik płynności bieżącej**  aktywa obrotowe  zobowiązania krótkoterminowe | 1,44 | 1,42 | 1,26 |
| *Wskaźnik ten* i*nformuje o potencjalnej zdolności przedsiębiorstwa do regulowania bieżących zobowiązań posiadanymi środkami obrotowymi.. Przyjmuje się, że optymalna wartość tego wskaźnika powinna znajdować się w przedziale <1,2 - 2,0> .*  *Im wyższe wartości przyjmuje wskaźnik, tym lepsza jest ocena* [*płynności finansowej*](https://eanaliza.pl/plynnosc-finansowa)*. Niepokój powinny wzbudzać wartości poniżej* ***1*** *bowiem może to wskazywać na kłopoty przedsiębiorstwa z regulowaniem zobowiązań w terminie.* | | | |
| 4. | **Wskaźnik płynności gotówkowej**  Inwestycje krótkoterminowe (środki pieniężne)  zobowiązania krótkoterminowe (zobow. bieżące) | 0,70 | 0,66 | 0,76 |
| *Wskaźnik ten wskazuje na zdolność przedsiębiorstwa do regulowania bieżących zobowiązań za pomocą gotówki i jej ekwiwalentów. Wskaźnik nie ma określonych wartości wzorcowych, jednak przyjmuje się, że* powinien zawierać się w przedziale 0,1–0,3. *Wzrost wartości wskaźnika interpretujemy jako poprawę płynności natychmiastowej, natomiast jego spadek – odpowiednio jako pogorszenie,* | | | |
| 5. | **Wskaźnik rotacji /obrotu/ należności w dniach**  należności krótkoterminowe x 365 dni  przychód netto ze sprzedaży | 16 | 12 | 17 |
| *Wskaźnik ten informuje, przez ile dni gotówka jest zamrożona w należnościach. Spadek rotacji należności w dniach ocenia się pozytywnie i interpretuje jako poprawę zarządzania należnościami w przedsiębiorstwie (lepsza ściągalność, lepsza polityka kredytowa) oraz poprawę płynności finansowej.* | | | |
| 6. | **Wskaźnik rotacji /obrotu/ zobowiązań w dniach**  zobowiązania krótkoterminowe x 365 dni  przychód netto ze sprzedaży | 28 | 27 | 32 |
| *Wskaźnik obrotu zobowiązań krótkoterminowych (bieżących) w dniach określa ile przeciętnie dni upływa w przedsiębiorstwie od momentu powstania zobowiązań bieżących do momentu ich spłaty. Wskaźnik ten nie ma powszechnie przyjętej normy. Wzrost rotacji zobowiązań bieżących w dniach (przy założeniu, że regulowanie tych zobowiązań następuje terminowo), oceniamy pozytywnie, co świadczy o lepszym zarządzaniu kapitałem w przedsiębiorstwie.* | | | |
| 7. | **Wskaźnik zadłużenia ogólnego**  Kapitały obce (zobowiązania ogółem)  aktywa ogółem | 0,19 | 0,23 | 0,32 |
| *Jest to syntetyczny wskaźnik oceny sposobu finansowania działalności przedsiębiorstwa, który dostarcza informacji o całkowitym zadłużeniu przedsiębiorstwa i znaczeniu zobowiązań ogółem w finansowaniu aktywów przedsiębiorstwa. Wskaźnik ten mieści się w granicach 0,57 - 0,67. Niski poziom wskaźnika świadczy o samodzielności finansowej jednostki gospodarczej, a więc spadek ryzyka finansowego oraz poprawę zdolności i wiarygodności kredytowej.* | | | |

**Reasumując:** Kondycja finansowa oraz zdolność płatnicza Sp-ni w całym 2018 r. była na dobrym i bezpiecznym poziomie zapewniającym bieżące regulowanie zobowiązań, co potwierdzają w/w wskaźniki płynności finansowej. Prowadzona gospodarka finansowa nie wykazuje zjawisk zagrażających kontynuowanie działalności w latach następnych. Pozwala ona na racjonalną realizację zadań gospodarczych zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości w tym gospodarki remontowej oraz inwestycyjnej.

**VIII. PODSUMOWANIE**

**Szanowni Państwo.**

Rok 2018 był kolejnym rokiem intensywnej i wytężonej pracy wszystkich pracowników, Zarządu i Rady Nadzorczej. 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 w sposób prawidłowy i w pełnym zakresie.

W efekcie dużego zaangażowania członków Zarządu, Głównej Księgowej, pracowników i członków Rady Nadzorczej, udało nam się osiągnąć znaczące rezultaty merytoryczne (rzeczowe jak i finansowe) o istotnym znaczeniu gospodarczym dla naszej Spółdzielni oraz członków Spółdzielni, a w szczególności, m.in.:

* kolejny rok sytuacja finansowa Sp-ni jest dobra, ustabilizowana, utrzymana jest płynność   
  i nie ma na dzień dzisiejszy żadnych zagrożeń w kontynuowaniu 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,
* na działalności eksploatacyjnej uzyskaliśmy dodatni wynik w wysokości **78.556,01 zł**,
* na pozostałej działalności gospodarczej, stanowiące tzw. pożytki Sp-ni, wypracowaliśmy dochód w kwocie **206.088,61 zł netto**,
* stawki eksploatacji bieżącej utrzymywane są, do dnia dzisiejszego, na tym samym poziomie tj. już 4 rok,
* kontynuowano możliwość wpłacania „czynszy” drogą internetową,
* opracowaliśmy a Rada Nadzorcza zatwierdziła nowy Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej i gazu na potrzeby centralnego ogrzewania, który obowiązuje od 1 stycznia 2018 r., przez co zrealizowano wnioski mieszkańców w sprawie zmiany sposobu rozliczania kosztów c.o., tj. proporcji udziału kosztów stałych do zmiennych;
* nadwyżka wpływów nad kosztami w poz*. „Energia cieplna na c.o.”* wyliczona wg nowego Regulaminu została rozliczona z mieszkańcami w lutym b.r. (2019 r.),
* zobowiązania kredytowe *(tzw. kredyty „starego portfela”)* pozostałe do spłaty, w związku z tym, że raty były spłacane terminowo, w 2018 r. zostały w całości wykupione przez budżet państwa i na dzień dzisiejszy nie posiadamy już kredytów „starego portfela”,
* uzyskaliśmy zgodę banku PKO BP w B-stoku na wykreślenie wszystkich hipotek z ksiąg wieczystych naszej Spółdzielni, na łączną kwotę 3.109.022 zł, z tytułu zaciągniętych kredytów mieszkaniowych(inwestycyjnych) na budowę bloków do końca 1992 roku – przez co Sp-nia, na dzień dzisiejszy, nie posiada żadnych zobowiązań hipotecznych;
* opracowaliśmy zmiany w Statucie Spółdzielni, które zostały uchwalone przez Walne Zgroma-dzenie *(w dniu 13.06.2018 r.)* i zostały zarejestrowane w KRS prowadzonym w Sądzie Rejonowym XII Wydział Gospodarczy w Białymstoku;
* kupiliśmy, po długich negocjacjach, teren pod nowe inwestycje o pow. – 1328 m2;
* uzyskaliśmy pozwolenie na budowę nowego bloku mieszkalnego i garaży na zakupionych terenach przy oś. Centr. II i rozpoczęliśmy jego budowę, a z chwilą przejęcia do eksploatacji zwiększą się zasoby Spółdzielni oraz wpływy „czynszowe” – nowe zadania i przychody;
* rozpoczęliśmy i kontynuujemy termomodernizację największego naszego budynku przy ul. Ludowej 48 – najkosztowniejsze zad. remontowe – koszt ok. 1.560 tys.;
* uzyskaliśmy wsparcie ze środków unijnych, w ramach RPOWP zadanie 5.3.2, w wysokości   
  1 mln. zł na roboty termomodernizacyjne bud. Ludowa 48, co pozwala na kontynuowanie, bez przeszkód finansowych, prac dociepleniowych na następnych budynkach *(Jag. 26A, 26B, 26C i 26D)* zgodnie z przyjętym harmonogramem przez Walne Zgromadzenie;
* uzyskaliśmy pozytywne efekty w obniżeniu różnic w „bilansie wodnym”, tj. minimalizacji różnic wskazań wodomierzy głównych do indywidualnych w poszczególnych budynkach, do normatywnych, wynoszących ± 10%,
* prowadziliśmy prace związane z bieżącym utrzymaniem czystości i porządku na terenach osiedlowych przez cały rok, w tym z pielęgnacją zieleni *(trawniki, żywopłoty i drzewa)*, a w okresie zimowym ośnieżanie chodników i dróg na wysokim standardzie utrzymania. Zieleń na naszych osiedlach, jak wynika z przekazywanych nam opinii mieszkańców innych miast oraz przedstawicieli innych Sp-ni odwiedzających nas, utrzymywana jest na należytym poziomie,
* montujemy nowe bezpieczne i kolorowe urządzenia na placach zabaw, co uatrakcyjnia nie tylko wygląd osiedli, ale daje również bezpieczeństwo zabaw i zadowolenie dla dzieci,
* 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,
* oraz wiele innych zadań jakie ma do wykonania wobec członków Spółdzielnia.

Realizacja powyższych zadań, pozwala w sposób miarodajny i wiarygodny ocenić wkład pracy poszczególnych członków Zarządu, Głównej Księgowej, pracowników oraz Rady Nadzorczej, wpływających na rozwój, wizerunek a przede wszystkim wyniki Spółdzielni.

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 rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni na lata 2019 - 2022”, które w dniu dzisiejszym przedstawimy do uchwalenia przez Walne Zgromadzenie 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 termomoder-nizacyjne na 5 już budynkach, na oś. „Pułaskiego”, tj. Jagiellońska 26A, 26B, 26C i 26D oraz na największym budynku przy ul. Ludowej 48, na którym w 2018 r. rozpoczęto już prace,
* o ile zajdzie potrzeba podejmiemy 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 *(do 31.08.2019 r.)*, przejmiemy do eksploatacji nowy budynek mieszkalny, 2 klatkowy, 3 piętrowy o 20 mieszkaniach z garażami w podziemiu oraz kompleks garaży naziemnych,
* zamontujemy indywidualne węzły cieplne w budynkach na oś. Centrum II,
* z chwilą pozytywnej realizacji naszego wniosku, w sprawie zmiany w „Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego” dot. terenu za stadionem, rozpoczniemy prace planisty-czne 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**, ponownie **apelujemy do wszystkich mieszkańców o selekcję odpadów** i wrzucanie ich do oznaczonych pojemników a nie rzucanie ich na posadzkę lub pod ścianę altanek – wpłynie to na utrzymanie niższej stawki opłat 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 mieszkań-ców oraz przedstawicieli władz samorządowych i firm współpracujących ze Spółdzielnią – dla ogółu anonimowych – jaki został włożony przez nich w realizację 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 Sp-ni za rok sprawozdawczy, oraz zatwierdzenie niniejszego sprawozdania.

*Sprawozdanie zostało przyjęte przez Zarząd na posiedzeniu w dniu 26.03. b.r., Prot. Nr 4/2019.*

ZARZĄD

Spółdzielni Mieszkaniowej

w Wysokiem Mazowieckiem

Wysokie Mazowieckie 25.03.2019 rok.

**Załącznik Nr 1**

do Sprawozdania Zarządu

z działalności Spółdzielni za 2018 r.

na XII Walne Zgromadzenie w 2019 r.

Wysokie Mazowieckie, dnia 25.03.2019 r.

**Zarząd**

**Spółdzielni Mieszkaniowej**

**w Wysokiem Mazowieckiem**

**RADA NADZORCZA**

**Spółdzielni Mieszkaniowej**

**w Wysokiem Mazowieckiem**

**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 2018 roku.**

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Wysokiem Mazowieckiem podjęła w 2018 roku 12 uchwał.

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

***Uchwała Nr 1/2018***

dotyczyła nabycia nieruchomości gruntowej pod nową inwestycję.

Na podstawie §55 ust.1 pkt 3 Statutu, Rada Nadzorcza Spółdzielni postanawia nabyć przez Spółdzielnie Mieszkaniową prawo własności nieruchomości gruntowej- działkę o nr ewidencyjnym 1388/2 położonej przy ul. Długiej.

Zarząd w realizacji Uchwały zawarł w dniu 14.03.2019 r. akt notarialny dot. kupna w/w działki.

***Uchwała Nr 2/2018***

dotyczyła realizacji inwestycji- budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Ludowej na oś. Centrum II.

Powyższą uchwałą Rada Nadzorcza na podstawie §4, §5 i §161 ust.1 Statutu Spółdzielni upoważniła Zarząd Spółdzielni do podjęcia prac przygotowawczych i realizacji inwestycji na oś. Centrum II przy ul. Ludowej 92

Uchwała powyższa została zrealizowana przez Zarząd Spółdzielni, zgodnie z jej intencją.

***Uchwała Nr 3/2018***

dotyczyła zmiany etatyzacji zatrudnienia w Spółdzielni na 2018 rok.

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

Uchwała została zrealizowana przez Zarząd zgodnie z jej treścią.

***Uchwała Nr 4/2018***

dotyczyła uchwalenia planów remontów w Spółdzielni na 2018 rok.

Powyższą uchwałą Rada Nadzorcza zatwierdziła do realizacji plany: remontów w zasobach Spółdzielni, remontów garaży i wymiany wodomierzy na 2018 rok.

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

***Uchwała Nr 5/2018***

dotyczyła przyjęcia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2017 rok.

Uchwałą tą Rada Nadzorcza przyjęła sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2017 rok rekomendując do zatwierdzenia i udzielenia absolutorium członkom Zarządu przez Walne Zgromadzenie, co Walne Zgromadzenie uczyniło w dniu 13 czerwca 2018 roku podjętymi uchwałami Nr 2 i 6.

Zarząd zrealizował powyższą Uchwałę zgłaszając ją do rejestracji w KRS.

***Uchwała Nr 6/2018***

dotyczyła wyrażenia zgody na zaciągnięcie pożyczki termomodernizacyjnej.

Powyższą uchwałą Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na zaciągnięcie pożyczki termomodernizacyjnej oraz ustanowienie jej zabezpieczenia w Wojewódzkim Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Białystoku

Zarząd w realizacji tej uchwały w dniu 17.10.2018 r. zawarł Umowę inwestycyjną z WFOŚiGW na dofinasowanie w formie pożyczki kosztów robót termomodernizacji na bud. Ludowa 48 w wysokości 1 mln zł.

***Uchwała Nr 7/2018***

dotyczyła zatwierdzenia Założeń organizacyjno-finansowych inwestycji.

Uchwałą tą Rada Nadzorcza zatwierdziła Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji pn.

„ Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego, o nr. Inwestycyjnym 7A, przy ul. Ludowej 92 na oś. Centrum II w Wysokiem Mazowieckiem”.

Powyższą Uchwałą zrealizował Zarząd Spółdzielni a po uzyskaniu pozwolenia na budowę przystąpił do realizacji w/w zadania inwestycyjnego. Zadanie jest w takcie realizacji.

***Uchwała Nr 8/2018***

dotyczyła zmiany stawki funduszu remontowego.

Na podstawie §55 ust. 1 pkt 16 oraz § 171 Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza uchwaliła z dniem 1 lutego 2019 roku stawkę odpisu na fundusz remontowy, wnoszony w miesięcznych opłatach „czynszowych”, w wysokości 1,40 zł/m2/m-c.

Powyższą Uchwałę zrealizował Zarząd i o powyższym powiadomił mieszkańców Spółdzielni.

***Uchwała Nr 9/2018***

dotyczyła zatwierdzenia Planu rzeczowo-finansowego zadania inwestycyjnego.

Na podstawie art. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz § 161 ust. 4 Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza zatwierdził Plan rzeczowo-finansowy zadania inwestycyjnego budynku mieszkalnego przy ul. Ludowej 92 na oś. Centrum II. Ustalając, że finansowanie całego zadania inwestycyjnego, odbywać się będzie ze środków własnych Nabywców, z którymi Spółdzielnia zawrze umowy o budowę lokalu, a przejściowo wspomagane środkami Spółdzielni.

Zarząd w realizacji powyższej Uchwały zawarł umowy o budowę lokali.

***Uchwała Nr 10/2018***

dotyczyła zatwierdzenia zmiany współczynników zróżnicowania kosztów budowy lokali mieszkalnych w budynku nr 7A przy ul. Ludowej 92, na oś. Centrum II.

Na podstawie § 161 ust.4 Statutu i § 8 ust. 2 „Regulaminu rozliczania kosztów inwestycji i ustalania kosztów budowy” z dnia 28.12.2011 r., Rada Nadzorcza zatwierdziła współczynniki zróżnicowania kosztów budowy lokali mieszkalnych przy ul. Ludowej 92, w zależności od usytuowania kondygnacji, do ustalenia wysokości wkładów budowlanych poszczególnych lokali.

Na podstawie tej Uchwały Zarząd ustalił poziom kosztów budowy lokali mieszkalnych, które wykazane są w zawartych umowach o budowę lokali.

***Uchwała Nr 11/2018***

dotyczyła zatwierdzenia etatyzacji zatrudnienia w Spółdzielni na 2019 rok.

Powyższą uchwałą Rada Nadzorcza zatwierdziła etatyzację zatrudnienia w Spółdzielni Mieszkaniowej w Wysokiem Mazowieckiem na 2019 rok, stanowiącą załącznik nr 2 do Regulaminu organizacyjnego Spółdzielni, a Zarząd wprowadził ją w życie.

***Uchwała Nr 12/2018***

dotyczyła wyboru podmiotu do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2018 rok.

Na podstawie § 55 ust.1 pkt 12 oraz §158 Statutu, Rada Nadzorcza powierzyła badanie sprawozdania finansowego za 2018 rok, Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej Spółdzielni.

Komisja Rewizyjna przeprowadziła badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni   
w dniach 25 i 26 marca 2018 roku.

***Uchwała Nr 13/2018***

dotyczyła uchwalenia planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni na 2019 rok i wynikają-cych z niego stawek opłat za lokale mieszkalne, użytkowe, garaże oraz świadczenia.

Wymienioną uchwałą Rada Nadzorcza uchwaliła plan gospodarczo-finansowy na   
2019 rok i wynikające z niego stawki opłat za lokale mieszkalne, użytkowe, garaże oraz świadczenia, z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia 2019 roku.

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

**Wnioski** zgłaszane przez Radę Nadzorczą 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 Spółdzielni.

Reasumując:

Podjęte przez Radę Nadzorczą Uchwały jak i wnioski zgłoszone w 2018 roku, zostały zrealizowane.

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

Niniejsze sprawozdanie zostało rozpatrzone i przyjęte przez Zarząd na posiedzeniu w dniu 26 marca 2019 r., protokół Nr 4/2019.

**ZARZĄD**

Spółdzielni Mieszkaniowej

w Wysokiem Mazowieckiem.

Sprawozdanie zostało rozpatrzone i przyjęte przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu w dniu 28 marca 2019 r, Protokół Nr 3/2019.

**Załącznik Nr 2**

do Sprawozdania Zarządu

z działalności Spółdzielni za 2018 r.

na XII Walne Zgromadzenie w 2019 r.

**Zasoby mieszkaniowo - terenowe**

**Spółdzielni Mieszkaniowej w Wysokiem Mazowieckiem na poszczególnych osiedlach na 31 grudnia 2018 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 2018 r. wyodrębniło się | **539**  ( 46,1 % )  **342 /** 63,5%  **8 /** 1,5%  **189 /** 35,0%  **-** | **421**  ( 36,0 % )  **246 /** 58,4%  **6 /** 1,4%  **169 /** 40,2`%  **-** | **210**  ( 17,9 % )  **108** / 51,4 %  **13** / 7,6 %  **89** / 41,0 %  **3** *(3 lokat.)* | **1.170**  ( 100 % )  **696** / 59,5 %  **27** / 2,3 %  **447** / 38,2 %  **3***(3 lokat.)* |
| **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**  **674,30**  **4.960,80** | **58.638,48**  ( 100 % )  **34.192,18** /58,3 %  **1.349,34** /2,3 %  **23.096,96** /39,4 % |
| **4.** | Liczba ludności % do ogółu  *w 2009 r.* | **1.237**  ( 50,5 % )  *1.246* | **756**  ( 30,8 % )  *1.175* | **458**  ( 18,7 % )  *628* | **2.451**  ( 100 %)  *3.049* |
| **5.** | Średnia pow. użytk. mieszkania | **46,3 m2** | **53,02 m2** | **54,12 m2** | **50,12 m2** |
| **6.** | Średnia pow. użytk. mieszkania/osobę | **20,2 m2** | **29,5 m2** | **24,8 m2** | **23,90 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.*

Niniejsze Sprawozdanie wraz z załącznikami, zostanie wyłożone do wglądu członków Spółdzielni w biurze Spółdzielni przy ul. Jagiellońskiej 24, w pokoju działu członkowsko – mieszkaniowego w godz. 800 - 1400 na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia i będzie przedstawione na najbliższym Walnym Zgromadzeniu w 2019 r.