

**ZARZĄD**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej**  
**w Wysokiem Mazowieckiem**

**RADA NADZORCZA**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej**  
**w Wysokiem Mazowieckiem**

## **Sprawozdanie**

### **z realizacji „Kierunków rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni” za 2019 rok.**

Działalność gospodarcza Spółdzielni w 2019 r. prowadzona była na podstawie postanowień Statutu i dokumentu „Kierunki rozwoju działalności gospodarczej Sp-ni na lata 2019 – 2022” zatwierdzonego przez Walne Zgromadzenie w dniu 22 maja 2019 r., Uchwałą Nr 8/2019 oraz wytycznych Rady Nadzorczej i Walnego Zgrom., zmierzających w szczególności do dalszej systematycznej poprawy warunków zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni. W 2019 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 i realizacji nowych zadań inwestycyjnych, tj. budowy bloków mieszkalnych wielorodzinnych i garaży wraz z elementami infrastruktury technicznej, na terenie przy oś. Centrum II oraz za stadionem.

Wyniki tych prac są następujące:

- zakończono i przyjęto do eksploatacji (zasiedlono) zrealizowany budynek mieszkalny wielorodzinny, IV kondygnacyjny, II klatkowy, o 20 lokalach mieszkalnych o łącznej pow. użytkowej 1000 m<sup>2</sup> wraz z 7 garażami w kondygnacji podziemnej oraz 1 budynek garażowy parterowy z 5 boksami garażowymi, na nieruchomości przy ul. Ludowej 92 na oś. Centrum II;
- odnośnie rozpoczęcia realizacji nowych zadań inwestycyjnych, tj. nowego osiedla mieszkaniowego na zakupionym terenie przy ul. Ludowej za stadionem wyniki są następujące;
  - posiadamy wstępną koncepcję zagospodarowania osiedla wskazującą planowane efekty - ile budynków, mieszkań, garaży, parkingów, orientacyjna ilość kondygnacji, jaka technologia, funkcjonalność zabudowy i zagospodarowania terenu;
  - Rada Miasta, 26 kwietnia 2019 r. Uchwałą nr VI/28/19, zrealizowała nasz wniosek o dokonanie zmian w Miejskim Planie Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP) i od tego momentu zintensyfikowaliśmy nasze prace w kierunku rozpoczęcia budowy;
  - wykonaliśmy badania geotechniczne gruntu dla potrzeb zabudowy i zagospodarowania działek pod nowe inwestycje;
  - posiadamy zawarte umowy z Rejonem Energetycznym o przyłączenie planowanych do budowy nowych budynków do sieci energetycznej;
  - otrzymaliśmy warunki i uzgodnienia dot. przyłączenia w/w budynków do miejskich sieci wodno-kanalizacyjnej i deszczowej w nowo budowanej i projektowanej drodze;
  - obecnie prowadzone są intensywne prace projektowe przez biuro projektowe w celu złożenia dokumentów i wniosku o pozwolenie na budowę, *m.in. koncepcji urbanistyczno - architektonicznej, projektów budowlanych wykonawczych technicznych i branżowych w zakresie struktury, funkcjonalności zabudowy, zagospodarowania terenu, przebiegu sieci zewnętrznych i przyłączy do budynków, dróg wewnętrznych niezbędnych dla obsługi planowanej zabudowy oraz innych działań.*

Rozpoczęcie budowy pierwszego bloku może nastąpić pod koniec 2020 r.

- w dniu 27.01.2020 r., kupiliśmy od Miasta działkę budowlaną (nr 690/20 o pow. 707 m<sup>2</sup>) przy ul. Ludowej za stadionem (Akt notar. Repert. A Nr 1623/2018), sąsiadującą z naszą działką (nr 690/12) na zwiększenie możliwości zabudowy.

## 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 3/2019 Walnego Zgromadzenia z dnia 13.06.2019 r., o wypracowane korzyści Spółdzielni i możliwości techniczno – umowne.

Najważniejszą i najbardziej kosztowną pozycją remontową były i są zadania termomodernizacyjne. 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 pozwoliło na kontynuowanie, bez przeszkód finansowych, w 2019 roku prac dociepleniowych na budynkach (*Jag. 26A, 26B,*) zgodnie z przyjętym harmonogramem przez Walne Zgromadzenie w dniu 8.06.2016 roku.

W 2019 roku z główniejszych prac realizacja przedstawia się następująco:

- zakończono roboty termomodernizacyjne na budynku Ludowa 48.
- rozpoczęto i zakończono roboty termomodernizacyjne na 2-ch bud. Jagiell. 26A i 26B.

Ponadto wykonano:

- montaż indywid. węzłów cieplnych w 3-ch bud. na oś. Centrum II; Lud. 102, 104 i 96
- remont pokrycia dachowego na budynkach mieszkalnych;
- remont i modernizację instalacji domofonowej;
- remont i modernizację oświetlenia kl. schodowych;
- montaż zaworów regulacji podpionowej instalacji c.o. w bud. Jagiell. 26A i 26B
- oraz wiele innych drobniejszych zadań i awarii mających charakter zdarzeń nieprzewidz..

Wykonawców, do realizacji robót, których wykonanie nie było możliwe „siłami własnymi” wyłanianio 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, stanowi podstawowy cel funkcjonowania Spółdzielni.

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 ujęte w „Kierunkach działania ...”, zostały zrealizowane przez Zarząd i pracowników Spółdzielni w ramach bieżącej pracy.

**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) w celu racjonalnego korzystania z energii elektrycznej i zmniejszenia opłat, na klatkach schodowych instalowano lampy oświetleniowe LED z czujnikami ruchu,
- 4) w celu poprawy bezpieczeństwa i porządku na klatkach schodowych, na wniosek mieszkańców, zakładaliśmy instalacje domofonowe,
- 5) 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.
- 6) 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 (cieplej 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) monitorowaliśmy rynek 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 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. W szczególności na bieżąco prowadzona była analiza dochodów i kosztów w celu utrzymania wyniku finansowego w granicach założonych w planach,

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 rezultacie tych działań zadłużenie nie wzrosło lecz zmniejszyło się.

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 lub należności podatkowych i nie otrzymaliśmy żadnego monitu w tej sprawie.

3. Podejmowano działania w kierunku utrzymania bezpiecznego poziomu płynności finansowej, w wyniku czego, wszystkie zobowiązania Sp-ni były regulowane na bieżąco a płynność finansowa była utrzymana przez cały okres działalności.

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. Zostało to potwierdzone w protokole z lustracji pełnej, przeprowadzonej w dniach od 18.11.2019 r. do 18.12.2019 r., obejmującej całokształt działalności Spółdzielni za okres 3 lat, w tym działalności inwestycyjnej. Ustalenia lustracji potwierdzają dobrą kondycję gospodarczą i finansową. Związek Rewizyjny w liście polustracyjnym wydał pozytywną ocenę działalności Spółdzielni i nie widzi potrzeby przedkładania wniosków do realizacji.

Uzyskane rezultaty, pozwalają w sposób miarodajny i wiarygodny ocenić wkład pracy członków Zarządu, Głównej Księgowej i pracowników oraz Rady Nadzorczej, wpływającej na efekty, rozwój i wizerunek a przede wszystkim dobre 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, co zostało również zaakcentowane w protokole lustracji.

W związku z powyższym wnioskujemy do Rady Nadzorczej, o przyjęcie niniejszego sprawozdania oraz akceptację pracy Zarządu dotyczącej realizacji zadań w 2019 r. ujętych w „Kierunkach działania ...” o których mowa na wstępie.

Ponadto informujemy, że niniejsze sprawozdanie, po przyjęciu przez Radę Nadzorczą, zostanie przedłożone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu w celu podjęcia uchwały zatwierdzającej te sprawozdanie.

Sprawozdanie zostało rozpatrzone i przyjęte przez Zarząd na posiedzeniu w dniu 17 lutego b.r., protokół Nr 2/2020.

**ZARZĄD**  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Wysokiem Mazowieckiem

*Sprawozdanie zostało rozpatrzone i przyjęte  
przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu  
w dniu 26 lutego 2020 r., protokół Nr 2/2020.*