



SPRAWOZDANIE **z działalności Zarządu i Spółdzielni Mieszkaniowej w Wysokim Mazowieckiem** **za rok sprawozdawczy 2020**

Zgodnie z § 57 ust. 2 Statutu Spółdzielni (Uchwała Nr 8/2018 Walnego Zgromadzenia z dnia 13 czerwca 2018 r.), Zarząd Spółdzielni przedkłada sprawozdanie z działalności Zarządu i Spółdzielni za 2020 rok.

Działalność Spółdzielni realizowana była z uwzględnieniem przyjętych Uchwałą Nr 8/2019 Walnego Zgromadzenia z dnia 22 maja 2019 r. kierunków rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni na lata 2019-2022.

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:

- ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tj. Dz. U z 2020 r. poz. 275 z późn. zm.),
- ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 1465 z późn. zm),
- ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 1910 z późn. zm.),
- statut, regulaminy wewnętrzne, uchwały Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej.

Zgodnie ze Statutem, podstawowym celem i przedmiotem działalności Spółdzielni, jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, obsługa nieruchomości, zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi i użytkowymi.

ORGANY SAMORZĄDOWE.

Organami samorządowymi nadzorującymi i kierującymi działalnością są: Walne Zgromadzenie (WZ), Rada Nadzorcza (RN) i Zarząd.

- **Walne Zgromadzenie (WZ)** - ze względu na wprowadzone na terenie kraju obostrzenia wynikające z zaistnienia sytuacji epidemiologicznej w 2020 roku WZ nie odbyło się.

Zgodnie z art. 90 ustawy z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 568) „Jeżeli ustawowy termin zwołania walnego zgromadzenia spółdzielni albo zebrania właścicieli lokali przypada okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, trwającego dniu wejścia w życie niniejszej ustawy lub ogłoszonego bezpośrednio po okresie trwającym dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, ulega on przedłużeniu o 6 tygodni od dnia odwołania tego stanu.” Podjęto próbę przeprowadzenia WZ w dniu 27 października 2020 r. jednak w związku z wprowadzeniem od 17 października strefy czerwonej na terenie powiatu wysokomazowieckiego termin ten przełożono.

- **Rada Nadzorcza (RN)** - wybrana na WZ 22 maja 2019 r., na 3-letnią kadencję (2019-2022), w liczbie 12 członków, w roku sprawozdawczym sprawowała nadzór i kontrolę nad całokształtem

działalności Spółdzielni i Zarządu. Rada przygotowała odrębne Sprawozdanie ze swojej działalności.

- **Zarząd** - jako organ wykonawczy kierował bieżącą działalnością Spółdzielni i reprezentował ją na zewnątrz. W roku sprawozdawczym Zarząd pracował w następującym składzie:

1. Prezes Zarządu - Ireneusz Borek
2. Wiceprezes Zarządu ds. GZM - Waldemar Sokolik
3. Członek Zarządu - Stanisław Sokołowski

Obowiązki Zarządu wynikające ze Statutu i unormowań prawnych, w tym uchwał WZ i RN oraz zadań określonych rocznym planem rzeczowo-finansowym były realizowane na bieżąco. Zarząd odbył 15 protokołowanych posiedzeń oraz wiele spotkań roboczych, na których omawiano i analizowano poszczególne dziedziny działalności. Do stałych zagadnień należały przede wszystkim sprawy: gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zarządzania mieniem, remontów, członkowsko-mieszkaniowe, finansowo-księgowe, w tym bieżąca analiza i ocena realizacji planów gospodarczo-finansowych i inwestycyjne.

Członkowie Zarządu uczestniczyli w posiedzeniach RN i jej Komisji, prowadzili wiele bezpośrednich rozmów z członkami i mieszkańcami, udzielając im wyjaśnień, porad oraz pomocy w rozwiązywaniu przedstawianych problemów.

SPRAWY CZŁONKOWSKO - MIESZKANIOWE

1. Członkowie.

Na dzień 31.12.2020 r. Spółdzielnia liczyła ogółem – **1.704 członków** (wpisano 51 osób, wygasło członkowsko 38 osób).

2. Realizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

W 2020 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 4 akty notarialne dot. wyodrębnienia 2 lokali własnościowych i 2 lokali lokatorskich

Ponadto zostały zawarte akty notarialne ustanowienia odrębnej własności lokali oraz przeniesienia prawa własności dot. nowego budynku Ludowa 92.

Ogółem na dzień 31.12.2020 roku, ze 1190 mieszkań, uwłaszczono 447, w tym: 218 mieszkań lokatorskich i 229 własnościowych, co stanowi 38,2% wszystkich mieszkań.

ZASOBY SPÓŁDZIELNI.

1. Zasoby obiektowe Spółdzielni - na koniec roku sprawozdawczego, to:

- 37 budynków mieszkalnych w których jest 1.190 mieszkań, o łącznej powierzchni użytkowej 59.638,48 m²,

- 16 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 1.249,70 m² (w tym biuro)

- 144 garaży murowanych/boksów garażowych o łącznej powierzchni 2.269,32 m².

Ogólna powierzchnia lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży wynosi – **63.157,50 m²**

2. Powierzchnia gruntów będących w posiadaniu Spółdzielni – 12,2204 ha na których zlokalizowane są powyższe nieruchomości, w tym 1,0552 ha to tereny pod przyszłe inwestycje mieszkaniowe Spółdzielni „za stadionem”.

Wykaz zasobów mieszkaniowych i terenowych z podziałem na osiedla przedstawia załącznik nr 2.

3. Liczba osób zamieszkałych w zasobach Spółdzielni, na koniec roku, wynosiła **2323 osoby** (wg składanych deklaracji na wywóz odpadów komunalnych).

4. Do obsługi ww. zasobów i mieszkańców Spółdzielnia zatrudniała 18 etatowych pracowników, od listopada 17 (*przejście 1 osoby na emeryturę*).

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 ciepłej i elektrycznej, wywozu nieczystości itp.*), bieżącej obsługi zasobów, w tym prowadzenie prac remontowo-konserwacyjnych oraz przygotowaniu do realizacji nowych inwestycji.

Podstawowe zadania zostały określone w „Kierunkach rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni na lata 2019-2022, a pod względem rzeczowo-finansowym w rocznym planie gospodarczo-finansowym, uchwalonym przez RN.

Zadania zrealizowano w pełnym zakresie. „*Sprawozdanie z realizacji kierunków rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni za 2020 rok*” zostało zatwierdzone przez RN.

Realizacja główniejszych zadań przedstawia się następująco:

1. W działalności inwestycyjnej

Priorytetowym celem Zarządu było kontynuowanie działań zmierzających do rozpoczęcia budowy nowych bloków mieszkalnych z elementami infrastruktury technicznej na zakupionym terenie za stadionem:

- zawarto akt notarialny 27 stycznia 2020 r. Rep A-112/2020 dot. zamiany działki nr 690/20 o powierzchni 0,0707 ha stanowiącej własność Miasta Wysokie Mazowieckie i udziału 1/24 w działce nr 691 o powierzchni 0,4423 ha stanowiącego własność Spółdzielni z dopłata ze strony Spółdzielni w wysokości 240.055,34 zł,
- zawarto 3 lutego 2020 r. z Zakładem Remontowo-Budowlanym „Rembud” Strzelczuk s. j. umowę dot. wykonania opracowania dokumentacji projektowo-kosztorysowej na budowę wielorodzinnego budynku mieszkalnego. Dokumentację przekazano protokołem zdawczo-odbiorczym 9 września 2020 r.,
- przeprowadzono rezerwację lokali mieszkalnych i użytkowych w nowym budynku spośród osób zapisanych w biurze jako oczekujące na budowę nowych bloków,
- 9 września 2020 r. wystąpiono z wnioskiem do Starosty Wysokomazowieckiego o zatwierdzenie projektu budowlanego i udzielenie pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego S1 z garażem podziemnym i indywidualnymi boksami garażowymi w części nadziemnej w raz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi określonymi projektem budowlanym w granicach opracowania lokalizowanych na działce o nr ewid. gr. 2431 położonej w obrębie gruntów miasta Wysokie Mazowieckie przy ul. Ludowej. Złożony wniosek został uzupełniony o przedstawione przez organ poprawki, pozostało do uzupełnienia „*wykazanie, że planowana inwestycja będzie posiadać dostęp do drogi publicznej*”. Termin wykonania nałożonego obowiązku został wydłużony do 30 lipca 2021 r.

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

Gospodarka zasobami (gzm) stanowi podstawową część działalności gospodarczej Spółdzielni, 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:

- eksploatację bieżącą i utrzymanie nieruchomości;
- świadczenie usług gospodarczych, w tym komunalnych (media);

- działalność remontowa;

Eksploatacja bieżąca i utrzymanie nieruchomości to obsługa administracyjno-techniczna, utrzymanie w stałej sprawności techniczno-eksploatacyjnej budynków, urządzeń i instalacji oraz wykonywanie przeglądów technicznych.

Wszystkie zadania zostały wykonane w ramach bieżącej pracy. Głównym celem działań było utrzymanie zasobów w należyтым stanie technicznym przy pełnej dyscyplinie kosztów ich utrzymania. Ważnym zadaniem było bieżące utrzymanie czystości i porządku na terenach osiedlowych, w tym pielęgnacja zieleni, a w okresie zimowym odśnieżanie dróg i chodników. Zadania prowadzone były w ramach przyjętego planu gospodarczo-finansowego, z zachowaniem obowiązujących zasad rachunku ekonomicznego.

Uzyskano ujemny wynik finansowy, co obrazują dane zawarte w „*Sprawozdaniu z działalności finansowej Spółdzielni*” po pomniejszeniu o dodatni wynik z B. O. w wysokości **85.008,76 zł**, który zgodnie z art. 6 ust.1 u.s.m, przechodzi do rozliczenia na pozostały okres.

Na pozostałej działalności, tj. własnej działalności gospodarczej Spółdzielni, po opłaceniu należnych podatków i odjęciu kosztów, uzyskaliśmy dodatni wynik, który wynosi **260.988,80 zł netto**. O przeznaczeniu tej nadwyżki, zdecyduje Walne Zgromadzenie, o co Zarząd wystąpił w „*Sprawozdaniu z działalności finansowej Spółdzielni*”

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 oświetlenia pomieszczeń wspólnych (klatek schodowych, piwnic i terenu osiedli),
 - e) sprzątaniu klatek schodowych
- oraz wielu innych tego typu usług.

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 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.

b) wywóz nieczystości

Obowiązki Spółdzielni wynikające z ustawy i uchwalonego przez Radę Miasta regulaminu, zostały zrealizowane w całości. Składano comiesięczne zbiorcze deklaracje o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami do Urzędu Miasta, inkasując opłaty od mieszkańców Spółdzielni i co miesiąc wpłacając na konto Miasta w ilości wynikającej ze złożonych deklaracji, w kwocie **po 12 zł** od osoby. Stawka opłaty wzrosła z dniem 1.01.2020 r. z kwoty 8 zł zgodnie z Uchwałą Nr XIV/64/19 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 19 grudnia 2019 r. w sprawie wyboru metody ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz ustalenia stawki tej opłaty.

Poza tym na Spółdzielni ciążyą inne obowiązki związane z obsługą tego systemu, co wpływa na ponoszenie dodatkowych kosztów. Spółdzielnia ponosi koszty związane m.in. z utrzymaniem porządku w altankach śmietnikowych i obok nich, wywozem gruzu poremontowego i odpadów

biodegradowalnych (zielonych), utrzymaniem pojemników w odpowiednim stanie sanitarnym, estetycznym i technicznym; kosztów zakupu nowych pojemników, kosztów windykcji niewpłaconych przez mieszkańców opłat.

Składanie w imieniu mieszkańców miesięcznej zbiorczej deklaracji ze wskazaniem selektywnej segregacji odpadów, oznacza wybór niższej opłaty, a jednocześnie obowiązek przestrzegania zasad segregacji odpadów przez wszystkich mieszkańców.

c) energia ciepła 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. Koszty wyliczane są na podstawie faktur otrzymywanych co miesiąc od dostawcy. Nie ulega wątpliwości, że koszty ogrzewania i podgrzania ciepłej wody, w naszej Spółdzielni są wysokie. Bezpośredni wpływ na taką sytuację mają ceny i stawki określone w „Taryfie dla ciepła” zatwierdzone przez Prezesa URE oraz ilość pobranej przez mieszkańców energii (c.o. i c.cw.), czego w żadnym wypadku Spółdzielnia nie może ograniczyć.

W 2020 roku obowiązywały dwie stawki opłat za dostawę energii cieplnej:

- do 30 czerwca (*obowiązujące od 01.01.2018 r.*) zmienione nową „Taryfą ...” i obowiązują od 15.03.2019 r.,
- od 1 lipca zgodnie z „Taryfą dla ciepła” zatwierdzoną decyzją Prezesa URE Nr OLB.4210.3.2020EBO z dnia 9.06.2020 r. o czym mieszkańcy zostali poinformowani.

d) energia elektryczna

Zarząd podjął działania, polegające m.in. na negocjacji cen, systematycznym monitorowaniu oświetlenia zewnętrznego terenów oraz sukcesywnej wymianie starych energooszczędnych lamp oświetleniowych na klatkach schodowych na nowe energooszczędne typu **LED** z czujnikami ruchu, pozwoliły kolejny rok utrzymać koszty energii elektrycznej w „czynszu” na niezmiennym poziomie, tj. 8 gr/m²/pow. uż./m-c.

e) sprzątania klatek schodowych - zgodnie z uchwałą WZ nr 8/2017 z dnia 26 kwietnia 2017 r. zmieniliśmy formę sprzątania klatek schodowych w blokach. Sprzątanie wykonują osoby w ramach zawartych 5 umów zleceń, nie notujemy większych uwag co do terminowości i jakości wykonywanej pracy. Stawki opłat pozostają na niezmiennym poziomie.

Działalność remontowa

Zadania ujęte w planie remontów, uchwalonym przez Radę Nadzorczą, były realizowane na bieżąco, w ramach posiadanych środków funduszu remontowego. W 2020 roku:

- zakończono rozpoczęte w 2019 roku roboty termomodernizacyjne na budynku Jagiellońska 26B,
- wykonano roboty termomodernizacyjne na budynku Jagiellońska 26C,
- wykonano roboty termomodernizacyjne na budynku Jagiellońska 26D, koszt zadania,
- wykonano parking na 31 miejsc postojowych wraz z przebudową chodników, budową dojazdu i przyłączy kanalizacji deszczowej na osiedlu Sikorskiego,
- wybudowano indywidualny węzeł cieplny dla budynku Ludowa 96, koszt budowy łącznie z remontem pomieszczenia,
- wykonano przebudowę sieci kanalizacyjnej w budynku Ludowa 48,
- remont pokrycia dachowego

oraz wiele innych drobniejszych zadań i awarii mających charakter zdarzeń nieprzewidywalnych. Ze środków funduszu remontowego dokonano spłaty kolejnej raty pożyczki termomodernizacyjnej zaciągniętej w związku z realizacją termomodernizacji budynku Ludowa 48 zaciągniętej w wysokości 1 mln. zł (na dzień 31.12.2020 r. pozostała kwota do spłaty w wysokości 775.009,00 zł).

Informacje o realizacji zadań remontowych, w trakcie okresu sprawozdawczego, sukcesywnie składane były przez Zarząd na posiedzeniach RN.

GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

Wyniki działalności finansowej za 2020 rok, tj. szczegółowe dane liczbowe, obrazujące sytuację majątkową, finansową i gospodarczą, zostały omówione i przedstawione w „**Rocznym sprawozdaniu z działalności finansowej Spółdzielni**”.

Podstawowe dane przedstawiają się następująco:

1. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2020 zostało sporządzone zgodnie z ustawą o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 351),

1) **bilans** sporządzony na dzień 31 grudnia 2020 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje kwotę – **20.206.403,27 zł**;

2) **rachunek zysków i strat** za rok obrotowy 2020 zamykający się:

a) nadwyżką kosztów nad przychodami, z eksploatacji i utrzymania nieruchomości narastająco, w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi (gzm) w wysokości – **85.008,76 zł**,

b) zyskiem netto, uzyskanym z pozostałej własnej działalności gospodarczej Spółdzielni, w wysokości – **260.998,80 zł**.

Badanie sprawozdania finansowego za rok 2020 przeprowadziła Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej na podstawie uchwały Rady Nadzorczej nr 13/2020 z dnia 21.10.2020 roku.

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

- realizacja prac termomodernizacyjnych budynków Jagiellońska 26B, 26C i 26D;

- przygotowanie procesu inwestycyjnego na terenie za stadionem - opracowanie dokumentacji projektowej dla budynku S1 i zebranie wstępnych deklaracji zakupu mieszkań,

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 WZ i RN, 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 - rozpoczęcie 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; uporządkowanie odbioru odpadów (wymiana wiat śmietnikowych),

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

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 związanych z planowaniem, ewidencjonowaniem, rozliczaniem oraz sprawozdawczością finansowej działalności Spółdzielni prowadzona była na bieżąco przez cały okres sprawozdawczy.

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

Koszty ogółem gospodarki zasobami (w tym media) wraz z pozostałymi kosztami operacyjnymi i kosztami dodatkowych pożytków Spółdzielni, wyniosły **6.065.031,20 zł.**

Przychody ogółem (w tym media) wraz z pożytkami z własnej działalności gospodarczej i pozostałymi przychodami operacyjnymi Spółdzielni uzyskane zostały w kwocie **6.227.195,85 zł.** Nadwyżka w wysokości **162.164,65 zł.**

2. Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości - podstawowe wyniki w tej działalności w skali Spółdzielni w 2020 r. przedstawiają się następująco:

Koszty poniesione na rzecz lokali mieszkalnych, w całych zasobach Spółdzielni, związane z eksploatacją podstawową i utrzymaniem nieruchomości za 2020 rok wyniosły **1.531.140,40 zł.**

Przychody, przeznaczone na sfinansowanie kosztów działalności Spółdzielni w zakresie eksploatacji podstawowej za 2020 r., wyniosły **1.446.131,64 zł.**

W wyniku czego do rozliczenia w 2020 r, zgodnie z art. 6 ust.1 *usm*, pozostała kwota straty w wysokości **85.008,76 zł.**

Wpływy od lokali mieszkalnych, w okresie sprawozdawczym były naliczane i pobierane wg stawek obowiązujących od 01.03.2016 r., do 29.02.2020 r. 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, a od 1.03.2020 r. od członków średnio 1,80 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 2020 rok dla danej nieruchomości.

Koszty działalności Spółdzielni w poszczególnych nieruchomościach w 2020 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.

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 2020 r. była dobra, zapewniająca bieżące regulowanie zobowiązań.

Kondycja finansowa oraz zdolność płatnicza Spółdzielni jest na dobrym i bezpiecznym poziomie zapewniającym bieżące regulowanie zobowiązań, 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.

PODSUMOWANIE

Szanowni Państwo.

Rok 2020 był kolejnym rokiem intensywnej i wyťažonej pracy wszystkich pracowników, Zarządu i RN. Racjonalna i oszczędna gospodarka, pozwoliła kolejny rok osiągnąć dobre wyniki

ekonomiczno-finansowe i gospodarcze. Udało się wykonać zadania postawione Zarządowi przez WZ i RN w sposób prawidłowy i w pełnym zakresie.

W efekcie dużego zaangażowania członków Zarządu, Głównej Księgowej, pracowników i członków RN, 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 Spółdzielni 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 gospodarczej, stanowiące tzw. pożytki Spółdzielni, wypracowaliśmy dochód w kwocie **260.998,80 zł netto**,

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**.

Wnoszę o zatwierdzenie niniejszego sprawozdania.

Sprawozdanie zostało przyjęte przez Zarząd na posiedzeniu w dniu 29 czerwca br., protokół Nr 8/2021.

ZARZĄD

Spółdzielni Mieszkaniowej
w Wysokiem Mazowieckiem

Wysokie Mazowieckie 29.06.2021 rok.

RADA NADZORCZA
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Wysokiem Mazowieckiem

SPRAWOZDANIE

*z realizacji uchwał i wniosków podjętych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej
w Wysokiem Mazowieckiem w 2020 roku.*

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Wysokiem Mazowieckiem (RN) podjęła w 2020 roku 16 uchwał, a ich realizacja przedstawia się następująco:

- **Uchwała Nr 1/2020 w sprawie przyjęcia protokołu z lustracji Spółdzielni przeprowadzonej w dniach 18.11.-18.12.2019 roku z syntezą ustaleń lustracji.**

RN przyjęła protokół z lustracji pełnej działalności Spółdzielni za okres od dnia 01.01.2016 r. do dnia 31.12.2018 r. i inwestycyjnej oraz syntezę ustaleń lustracji Związku Rewizyjnego.

- **Uchwała Nr 2/2020 w sprawie uchwalenia planu remontów na 2020 rok.**

RN przyjęła do realizacji plany: remontów w zasobach Spółdzielni, remontów garaży i wymiany wodomierzy na 2020 rok. Plany zostały zrealizowane, a o sposobie ich realizacji w trakcie roku informowano RN.

- **Uchwała Nr 3/2020 w sprawie uchwalenia Regulaminu zasad przeprowadzenia ustnego przetargu ograniczonego na ustalenie pierwszeństwa do najmu garaży będących własnością Spółdzielni Mieszkaniowej w Wysokiem Mazowieckiem zlokalizowanych w budynku garażowym G2 przy ul. Ludowej 92.**

Przetarg odbył się w dniu 24 marca 2020 roku w którym wyłoniono jednego najemcę na garaż Nr 3. Pozostałe dwa garaże zostały wynajęte z wolnej ręki po opublikowaniu ogłoszenia.

- **Uchwała Nr 4/2019 w sprawie wyrażenia zgody na bezpłatne ustanowienie służebności gruntowej dla nieruchomości przy ul. Ludowej 92 w Wysokiem Mazowieckiem.**

RN wyraziła zgodę na ustanowienie przez Spółdzielnię nieodpłatnej służebności gruntowej działki o nr ewid. 2341/2 zlokalizowanej przy ul. Ludowej na rzecz każdorazowych właścicieli lokali mieszkalnych w budynku Ludowa 92. Podjęta uchwała była niezbędnym dokumentem do ustanowienia odrębnej własności lokali w budynku Ludowa 92 aktami notarialnymi.

- **Uchwała Nr 5/2020 w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2019 rok.**

RN przyjęła sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2019 rok rekomendując do zatwierdzenia i udzielenia absolutorium członkom Zarządu przez Walne Zgromadzenie. Uchwała nie została zrealizowana z powodu nie odbycia się Walnego Zgromadzenia w 2020 roku.

- **Uchwała Nr 6/2020 w sprawie zaciągnięcia kredytu termomodernizacyjnego.**

RN wyraziła zgodę na zaciągnięcie kredytu termomodernizacyjnego w kwocie do 562.000,00 złotych na potrzeby wykonania termomodernizacji budynku mieszkalnego przy ul. Jagiellońskiej 26C.

- **Uchwała Nr 7/2020 w sprawie zaciągnięcia kredytu termomodernizacyjnego.**

RN wyraziła zgodę na zaciągnięcie kredytu termomodernizacyjnego w kwocie do 554.000,00 złotych na potrzeby wykonania termomodernizacji budynku mieszkalnego przy ul. Jagiellońskiej 26D.

- **Uchwała Nr 8/2020 w sprawie odstąpienia od naliczania kar umownych dla KM Budownictwo, wynikających z umowy nr GZM – 9/V/2019 z dnia 29 maja 2019 roku.**

RN podjęła decyzje o odstąpieniu od naliczania kar umownych. Uchwała powyższa została zrealizowana przez Zarząd Spółdzielni, zgodnie z jej treścią.

- **Uchwała Nr 9/2020 w sprawie wprowadzenia stawki opłaty za wymianę ciepłomierzy do naliczeń „czynszowych” w budynkach, w których lokale mieszkalne wyposażone są w ciepłomierze.**

RN wprowadziła z dniem 1 października 2020 roku stawkę opłaty za legalizację i wymianę ciepłomierza do naliczeń „czynszowych” dla lokali w budynkach Ludowa 17A, Ludowa 78 i Ludowa

92 w związku z koniecznością okresowej legalizacji i wymiany ciepłomierzy. Uchwała powyższa jest realizowana zgodnie z jej treścią przez Zarząd Spółdzielni.

- **Uchwała Nr 10/2020 w sprawie zatwierdzenia Założeń organizacyjno-finansowych inwestycji pn. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego o nr inwestycyjnym S1 z garażem podziemnym i indywidualnymi boksami garażowymi w części nadziemnej wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi w Wysokiem Mazowieckiem.**

Na podstawie § 143 ust. 2 i 3 Statutu Spółdzielni, w związku z Uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 8/2019 z dnia 22 maja 2019 roku oraz w nawiązaniu do Uchwały Rady Nadzorczej nr 4/2019 z dnia 25 września 2019 roku, RN zatwierdziła założenia organizacyjno-finansowe inwestycji. Uchwała jest realizowana przez Zarząd Spółdzielni, a rozpoczęcie realizacji inwestycji nastąpi po uzyskaniu pozwolenia na budowę.

- **Uchwała Nr 11/2020 w sprawie zmiany etatyzacji zatrudniania na 2020 rok.**

RN zatwierdziła zmianę etatyzacji zatrudnienia w Spółdzielni Mieszkaniowej w Wysokiem Mazowieckiem na 2020 rok, obowiązującą od 1 października 2020 roku do dnia 31 grudnia 2020 roku, stanowiącą załącznik nr 2 do Regulaminu Organizacyjnego Spółdzielni, a Zarząd wprowadził ją w życie.

- **Uchwała Nr 12/2020 w sprawie zatwierdzenia etatyzacji zatrudnienia w Spółdzielni na 2021 rok.**

RN zatwierdziła etatyzację zatrudnienia w Spółdzielni Mieszkaniowej w Wysokiem Mazowieckiem na 2021 rok, stanowiącą załącznik nr 2 do Regulaminu Organizacyjnego Spółdzielni, a Zarząd wprowadził ją w życie.

- **Uchwała Nr 13/2020 w sprawie wyboru podmiotu do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2020 rok.**

Na podstawie § 49 ust. 1 pkt 11 oraz § 140 ust. 3 Statutu, RN badanie sprawozdania finansowego za 2020 rok powierzyła Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej Spółdzielni.

- **Uchwała Nr 14/2020 w sprawie uchwalenia planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni na 2021 rok i wynikających z niego stawek opłat za lokale mieszkalne, użytkowe, garaże oraz świadczenia.**

RN uchwaliła plan gospodarczo-finansowy Spółdzielni na 2021 rok i wynikające z niego stawki opłat za lokale mieszkalne, użytkowe, garaże oraz świadczenia, z mocą obowiązującą od dnia 1 kwietnia 2021 roku.

- **Uchwała Nr 15/2020 w sprawie przyznania nagrody pieniężnej dla Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Wysokiem Mazowieckiem**

RN przyznała członkowi Prezesowi Zarządu, nagrodę pieniężną w wysokości 23.000,00 złotych za wieloletnią pracę na rzecz Spółdzielni oraz za pełnienie funkcji Prezesa Zarządu.

- **Uchwała Nr 16/2020 w sprawie ogłoszenia konkursu na stanowisko Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Wysokiem Mazowieckiem.**

Na podstawie § 55 ust. 2 Statutu Spółdzielni, RN uchwaliła ogłoszenie o konkursie na stanowisko Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Wysokiem Mazowieckiem oraz zatwierdzono Regulamin przeprowadzania konkursu i treść ogłoszenia o konkursie, stanowiące załączniki do niniejszej uchwały. Ponadto powyższą uchwałą powołano skład Komisji Konkursowej.

Podjęte przez Radę Nadzorczą Uchwały i wnioski zgłoszone w 2020 roku, zostały zrealizowane z wyjątkiem Uchwały Nr 5/2020 z dnia 25 marca 2020 roku ze względu na obowiązujący stan epidemiologiczny w Polsce.

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 30 marca 2021 r., protokół Nr 4/2021.

ZARZĄD
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Wysokiem Mazowieckiem.

Sprawozdanie zostało rozpatrzone i przyjęte przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu w dniu 30 marca 2021 r., Protokół Nr 3/2021.



Załącznik Nr 2
do Sprawozdania Zarządu
z działalności Spółdzielni za 2020 r.

Zasoby mieszkaniowo-terenowe
Spółdzielni Mieszkaniowej w Wysokim Mazowieckiem
stan na 31 grudnia 2020 roku

Lp.	Wyszczególnienie	Osiedle			Ogółem
		„Pułaskiego”	„Sikorskiego”	„Centrum II”	
1	2	3	4	5	6
1.	Ilość budynków mieszkalnych	15 (40,55%)	15 (40,55%)	7 (18,96%)	37 (100%)
2.	Ilość mieszkań	539 (45,3%)	421 (35,4%)	230 (19,3%)	1.190 (100%)
	w tym:				
	- własnościowych	338 (63,5%)	245 (58,4%)	107 (51,4%)	690 (58,0%)
	- lokatorskich	7 (1,5%)	5 (1,4%)	12 (7,6%)	24 (2,0%)
	- wyodrębnionych	190 (35,0%)	170 (40,2%)	111 (41,0%)	471 (39,6%)
	w 2020 r. wyodrębniło się	2własnościowe	1 lokatorskie	1 lokatorskie	4
	- najem	4 (0,7%)	1 (0,2%)	-	5 (0,4%)
3.	Powierzchnia lokali m²	24.953,38 (41,9%)	22.320,10 (37,4%)	12.365,00 (20,7%)	59.638,48 (100%)
	w tym:				
	- własnościowych	15.318,28	12.894,90	5.673,10	33.886,28 (58,3%)
	- lokatorskich	292,80	326,28	662,10	1.281,18 (2,3 %)
	- wyodrębnionych	9.201,30	9.063,59	6.029,80	24.294,69 (39,4%)
	- najem	141,00	35,33	-	176,33 (0,3%)
4.	Liczba ludności	984 (42,4%)	880 (37,9%)	459 (19,7%)	2.323 (100%)
5.	Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania	46,3 m²	53,02 m²	53,76 m²	50,12 m²
6.	Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania/osobę	25,36 m²	25,36 m²	26,94 m²	25,67 m²
7.	Powierzchnia terenów: zabudowanych	4,3317 ha (38,8%)	4,3298 ha (38,8%)	2,5037 ha (22,4%)	11,1652 ha (100 %)
	pod bud. nowych bloków	X	1,0552 ha (przy ul. Ludowej za stadionem)	X	1,0552 ha
	Pow. terenów ogółem	X	X	X	12,2204 ha

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.