

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI



SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W WYSOKIEM MAZOWIECKIEM za 2019 rok

Wysokie Mazowieckie – marzec 2020 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
3. Przeprowadzone kontrole 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.....	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 2019.

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 2019 rok.

Działalność Spółdzielni w okresie sprawozdawczym koncentrowała się na realizacji zadań statutowych i kierunków rozwoju działalności gospodarczej Sp-ni na lata 2016-2019 i 2019-2022.

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. Posiada NIP 722-000-27-43 i Regon 000483211.

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 zbior. 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.

3. Przeprowadzone kontrole działalności Spółdzielni

Spółdzielnia podlega kontrolom zewnętrznym i wewnętrznym.

W roku sprawozdawczym zostały przeprowadzone kontrole przez :

1. PPIS (Państwowy Powiat. Inspekt. Sanit.) w Wysokiem Mazowieckiem - w dn. 31.07.2019r (w zakr. przestrzeg. wymagań higien. i zdrow. w użytkowaniu obiektów małej architekt. i sport.-rekreacyjnej – **bez uwag**, nieprawidłowości nie stwierdzono).
2. Lustracja obligatoryjna (pełna) i inwestycyjna, przeprowadzona przez Lustratora Spółdzielczego Regionalnego Związku Rewizyjnego w B-stoku – w okresie od 18.11. do 18.12.2019 r – pełna - dotycz. całokształtu działalności w okresie od 01.01.2016 r. do 31.12.2018 r. – inwestycyjna - dotycz. realizacji zadania inwestycyjnego – bud. Ludowa 92 wniosków polustracyjnych nie sformułowano - **bez uwag**.
3. Radę Nadzorczą – w zakresie bieżącej działalności Zarządu i Spółdzielni, a w szczególności w zakresie okresowych ocen wykonania zadań gospodarczych, badań sprawozdań finansowych i remontowych, kontroli przeprowadzonych przetargów oraz załatwiania przez Zarząd indywidualnych spraw zgłaszanych przez Członków i organy Spółdzielni.

Powyższe kontrole nie wykazały żadnych nieprawidłowości.

III. ORGANY SAMORZĄDOWE ORAZ ICH DZIAŁALNOŚĆ.

Zgodnie ze strukturą organizacyjną, obowiązującą w Spółdzielni, organami samorządowymi kierującymi lub nadzorującymi jej działalność w 2019 roku były:

- 1) Walne Zgromadzenie (W.Z.)

2) Rada Nadzorcza – (RN),

3) Zarząd.

Ad. 1) Walne Zgromadzenie (12) – sprawozdawczo - wyborcze odbyło się 22 maja 2019 roku, na którym rozpatrzono i podjęto decyzje we wszystkich sprawach objętych porządkiem obrad, należących do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia, w tym wyboru nowego składu Rady Nadzorczej Spółdzielni na kadencję 2019 - 2022.

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. 8.06.2016 r., na 3-letnią kadencję, (2016 – 2019), w liczbie 12 członków, w roku sprawozdawczym (2019) pracowała do 22.05.2019 r., tj. do dnia wyboru przez Walne Zgromadzenie nowego składu Rady, która od tego dnia przejęła nadzór i kontrolę nad całokształtem działalności Spółdzielni i Zarządu.

Uczestniczyła również w przygotowaniu dzisiejszego (13) 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 bieżącą działalnością 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-finansowym były realizowane na bieżąco. Zarząd odbył 17 protokołowanych posiedzeń oraz wiele spotkań roboczych, na których omawiano i analizowano poszczególne dziedziny działalności. Do stałych zagadnień należały przede wszystkim sprawy: gospodarki zasobami mieszkaniowymi, 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 2019 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 31.12.2019 r. Spółdzielnia liczyła ogółem – **1.691 członków**, (w 2018 r. - 1.583).

Powodem zwiększenia się liczby członków było wejście w życie, z dniem 9 września 2017 r., kolejnej znaczącej nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, tj. Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. oraz wybudowanie nowego budynku mieszkalnego o 20 lokalach mieszkalnych.

2. Realizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

W związku z wejściem w życie z dniem 1 stycznia 2019 roku „Ustawy z dnia 20 lipca 2018 r o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów” (*Dz.U. z 2018 r., poz. 1716 z późn. zm.*), Zarząd podjął czynności realizacyjne wynikające z tej ustawy.

Z uwagi na brak stosownych zaświadczeń dot. przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności do zabudowanych gruntów, Zarząd i kancelarie notarialne, w roku sprawozdawczym, nie miały stosownych dokumentów do zawierania aktów notarialnych o przeniesienie lub ustanowienie odrębnej własności lokali wraz z udziałem w gruncie.

Ogółem na dzień 31.12.2019 roku, nie licząc nowego budynku przy ul. Ludowej 92, ze 1170 mieszkań, uwłaszczono 447, w tym: 218 mieszkań lokatorskich i 229 własnościowych, co stanowi 38,2% wszystkich mieszkań.

V. ZASOBY SPÓŁDZIELNI – na koniec roku sprawozdawczego, (31.12.2019 r.) to:

1. Zasoby obiektowe Spółdzielni:

- 37 budynków mieszkalnych w których jest 1.190 mieszkań, o pow. uż. 59.638,48 m²,
- 16 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 1.249,70 m² (w tym biuro)
- 141 garaży murowanych (boksów garażowych) o łącznej pow. 2.185,32 m².

Ogólna powierzchnia lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży wynosi – **63.073,50 m²**

2. Powierzchnia gruntów będących w posiadaniu Sp-ni – ogółem **12ha 12a 03m²** w tym:

- 10ha 56a 51m² – zabudowanych, na których zlokalizowane są powyższe nieruchomości oraz tereny zielone, w tym: 9 ha 85 a 04 m² **od 1 stycznia 2019 r. własność na podstawie w/w „Ustawy z dnia 20 lipca 2018 r o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów”**
- 0ha 98a 45m² - pod przyszłe inwestycje mieszkaniowe (za stadionem – własność SM)
- 0ha 19a 80m² – mienie Sp-ni (własność SM na podst. postanow. Sądu z 6.12.2007 r.)
- 0ha 37a 27m² – mienie Spółdzielni w wieczystym użytkowaniu: (z tego: 2538 m² - własność Miasta, a 1189 m² parking przy 17B - własność Skarbu Państwa)

Powierzchnia gruntów zabudowanych podzielona jest na 10 odrębnych nieruchomości.

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 **2410 osób** i w stosunku do roku ubiegłego (2018 r. - 2.451), **zmniejszyła się o 41 osób.** (w 2017 r. - 2.470),

4. Do obsługi w/w zasobów i mieszkańców Sp-nia zatrudniała 17 etatowych pracowników w Działach: Zarządu, Księgowości i Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi wraz z pionem techniczno – eksploatacyjnym (konserwatorów), którego podstawowym zadaniem jest bieżące utrzymywanie zasobów i całej infrastruktury w należytym stanie technicznym..

VI. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA SPÓŁDZIELNI.

Na przestrzeni roku, działalność gospodarcza 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 inwestycyjnej, tj. budowy bloku mieszkaln. i garaży przy ul. Ludowej 92.

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 Radę Nadzorczą.

Wszystkie zadania zrealizowano w pełnym zakresie, co zostało potwierdzone przez Radę Nadzorczą poprzez zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z ich realizacji, tj. „*Sprawozdania z realizacji kierunków rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni za 2019 rok.*”.

Realizacja główniejszych zadań przedstawia się następująco:

1. W działalności inwestycyjnej

Priorytetowym zadaniem Zarządu było kontynuowanie intensywnych działań związanych z budową nowego bloku mieszkalnego i garaży wraz z elementami infrastruktury technicznej, na zakupionym terenie przy oś. Centrum II oraz zmierzających do rozpoczęcia nowych zadań inwestycyjnych na terenie przy ul. Ludowej „za stadionem”. Wyniki tych prac są następujące:

- zakończono i rozliczono, (*rozpoczętą w październiku 2018 r.*), budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego, IV kondygnacyjnego, II klatkowego, o 20 lokalach mieszkalnych o łącznej pow. użytkowej 1000 m² 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. Do eksploatacji w/w inwestycję przyjęto z dniem 15 listopada 2019 r. – *tj. od dnia otrzymania decyzji z PNB o pozwoleniu na użytkowanie*)
- odnośnie rozpoczęcia realizacji nowych zadań inwestycyjnych, tj. nowego osiedla na terenie przy ul. Ludowej „za stadionem” wyniki są następujące;
 - posiadamy wstępną koncepcję zagospodarowania osiedla wskazującą planowane efekty;
 - 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; uzyskaliśmy decyzję o odrołnieniu gruntów; 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, itp.;
 - obecnie prowadzone są intensywne prace projektowe przez biuro projektowe w celu złożenia dokumentów i wniosku o pozwolenie na budowę.

Rozpoczęcie budowy pierwszego bloku może nastąpić pod koniec 2020 r.

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 należyтым 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 **58.034,39 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 **296.059,43 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 rzeczowo-finansowe 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.

ZWKiEC wymieniło wszystkie wodomierze główne wielostrumieniowe na wodomierze nowej generacji typu **iPERL**, co znacząco poprawiło bilans wodny w skali całej Spółdzielni.

Pokładamy 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 ciążyą 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 82 pojemników (*50 do selektywnej zbiórki i 32 na odpady zmieszane*) w odpowiednim stanie sanitarnym, estetycznym i technicznym; kosztów zakupu nowych pojemników w miejsce spalonych, kosztów windykcji niewpłaconych przez niektórych mieszkańców naszych bloków opłat ustalonych przez Radę Miasta.

Składanie - w imieniu mieszkańców - zbiorczej deklaracji 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.

Informujemy, że od 1 stycznia 2020 r., – w związku z nowelizacją ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (*t.j. Dz.U. 2019, poz. 2010*) z dnia 23 października 2019 r., wprowadzono w życie **nowe zasady i prawny obowiązek segregacji odpadów komunalnych**:

- obecnie brak jest możliwości zadeklarowania niesegregowania odpadów oraz, że
- miesięczna stawka opłaty za gospodarowanie odpadami zbieranymi i odbieranymi w sposób selektywny, określona Uchwałą Rady Miasta, od 1 stycznia 2020 roku wynosi 12,00 zł od jednego mieszkańca oraz, że
- jeżeli nie będziemy wypełniali obowiązku zbierania odpadów w sposób selektywny to w drodze decyzji zostanie naliczona opłata w wysokości 24,00 zł od jednego mieszkańca.

Informację, w formie ulotki, dot. „*Nowych zasad segregacji odpadów komunalnych*” dostarczyliśmy do każdego mieszkania.

W związku z powyższym, aby utrzymać stawkę 12 zł/os. i nie narazić się na podwyższenie opłaty do 24 zł/os., Zarząd Spółdzielni **apeluje do wszystkich mieszkańców naszej Spółdzielni o przestrzeganie zasad segregacji**, tj. rzetelną i prawidłową segregację według rodzajów i wrzucanie ich do oznaczonych pojemników. Natomiast gruz poremontowy i odpady wielkogabarytowe (np. meble) oraz zużyty sprzęt AGD i elektroniczny, ubrania, opony itp., wystawiane pod altanki śmietnikowe należy wywozić na PSZOK przy ul. Białostockiej.

Odpady źle posegregowane lub wrzucone do innych pojemników niż ich przeznaczenie, zostaną zakwalifikowane jako zmieszane, co jednocześnie może skutkować koniecznością uiszczenia wyższej opłaty z tytułu braku segregacji. W przypadku ponownego stwierdzenia przez firmę wywożącą śmieci braku segregacji ze strony mieszkańców, mogą być naliczone wyższe opłaty, które obecnie nie zależą od Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni.

Nasze prawidłowe postępowanie uchroni nas od podwyższenia stawki z 12 zł/os. na 24 zł/os..

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 - 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” zatwierdzone przez Prezesa URE oraz ilość pobranej przez mieszkańców energii (c.o. i c.c.w.), czego w żadnym wypadku Spółdzielnia nie może ograniczyć. Nowe ceny i stawki obowiązują od 15.03.2019 r. Na ich wysokość Zarząd i Rada Nadzorcza nie ma żadnego wpływu.

Informujemy, że zgodnie z wnioskami i postulatami mieszkańców, zgłaszanymi na Walnym Zgromadzeniu i kierowanymi do Zarządu oraz Rady Nadzorczej, dot. 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, kontynuowane są prace dociepleniowe zgodnie zatwierdzonym przez Walne Zgrom. „*Harmonogramem termomodernizacji budynków*”. W 2019 r. zakończyliśmy termomodernizację największego budynku, tj. przy ul. Ludowej 48 oraz rozpoczęliśmy i zakończyliśmy na bud. przy ul. Jagiell. 26A i 26B. Docieplanie budynków daje największe oszczędności 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 niezmiennym poziomie, tj. 8 gr/m²/pow. uż. /m-c.

e) inne usługi - w tym sprzątania klatek schodowych - zgodnie z uchwałą nr 8/2017 Walnego Zgromadzenia z dnia 26 kwietnia 2017 r. zmieniliśmy formę sprzątania klatek schodowych i od tej pory nie notujemy uwag co do terminowości i jakości wykonywanej pracy. Stawki opłat w „czynszu” pozostały na niezmiennym 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 cieplnego, technicznego i estetycznego budynków oraz terenów osiedlowych.

Rok 2019 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 termomodernizacyjne. W 2018 r. uzyskaliśmy wsparcie ze środków unijnych (pożyczkę) w wysokości 1 mln. zł, z WFOŚiGW w B-stoku, w ramach RPOWP (*zadanie 5.3.2*) na roboty termomodernizacyjne realizowane na bud. Ludowa 48. Pozwoliło 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 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.
- rozpoczęto spłatę rat w/w pożyczki termomodernizacyjnej (*w wysokości 1 mln. zł*),

Ponadto wykonano:

- montaż indywidualnych węzłów ciepłych w 3-ch bud. na oś. Centrum II; Lud. 102, 104 i 96
- remont pokrycia dachowego na 3-ch budynkach mieszkalnych; 1 Maja 2A, 2E i Lud. 96,
- remont i modernizację instalacji domofonowej;
- remont i modernizację oświetlenia kl. schodowych; 1 Maja 2B, 2E, Jagiell. 24 i A.Kr. 5,
- 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.

Przyjmowanie zrealizowanych robót, dokonywane było przez Komisję 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, w związku z koniecznością spłaty w/w pożyczki termomodernizacyjnej z fund. remontowego zaciągniętej na bud. Ludowa 48 - 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, nowych altanek śmietnikowych a przede wszystkim konieczność kontynuowania robót dociepleniowych, tj. remontu elewacji budynków docieplonych w latach 1988 – 1999.

Poza tak widocznymi potrzebami, zachodzi potrzeba, a nawet konieczność, remontu mniej widocznych dla oka ludzkiego, takich zadań jak m.in.: remont pokryć dachowych, czyszczenie i remont 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 Sp-nię pożytki - zgodnie Uchwałą Walnego Zgr.

VII. GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

Wyniki działalności finansowej za 2019 rok, tj. szczegółowe dane liczbowo-rzeczowe, 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 2019 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 2019 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje kwotę **24.504.656,17 zł;**

2) **rachunek zysków i strat** za rok obrotowy 2019 zamykający się:

a) nadwyżką kosztów nad przychodami, z eksploatacji i utrzymania nieruchom. narastaj., w zakresie gospod. zasob. mieszk. (gzm) w wysok. **58.034,39 zł.**

b) zyskiem netto, uzyskany z pozost. własn. działaln. gospod. Sp-ni, w wysok. **296.059,43 zł.**

Badanie sprawozdania finansowego za rok 2019 przeprowadziła Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej na podstawie uchwały Rady Nadzorczej nr 13/2019 z dnia 26.11.2019 roku.

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

- zakończenie realizacji prac termomodernizac. bud. 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 - rozpoczęcie spłaty w/w pożyczki;
- zakończenie i przyjęcie do eksploatacji (*zasiedlenie*) w listopadzie 2019 r. (*rozpoczętej w X.2018 r*) budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Ludowej 92, II klatk., IV kondygnacyjnego o 20 lokalach mieszkalnych o pow. użytk. 1000 m² wraz z 12 garażami i infrastrukturą techniczną, przy oś. Centrum II,
- rozpoczęcie i zakończenie realizacji prac termomodernizac. bud. przy ul. Jagiell. 26A i 26B;
- wejście w życie z dniem 1 stycznia 2019 roku „Ustawy z dnia 20 lipca 2018 r o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (*Dz.U. z 2018 r., poz. 1716 z późn. zm.*),
- rozliczenie kosztów energii cieplnej i gazu na potrzeby centralnego ogrzewania za 2019 r., wg nowego „Regulaminu ...”, który obowiązuje od 1 stycznia 2018r., przez co zrealizowano wnioski mieszkańców w sprawie zmiany sposobu rozliczania kosztów c.o.,
- uzyskanie pozytywnych efektów w obniżeniu różnic w „bilansie wodnym”, tj. minimalizacji różnic wskazań wodomierzy głównych do indywidualnych w poszczególnych budynkach,
- uzyskanie środków ze sprzedaży świadectw efektywności energetycznej tzw. „białych certyfikatów”;
- spłata rat i odsetek kredytu inwestycyjnego zaciągniętego na zakup terenu pod nowe inwestycje przy ul. Ludowej za stadionem;
- lustracja pełna, przeprowadzona w dniach od 18.11. 2019 r. do 18.12.2019 r., obejmująca całokształt działalności Spółdzielni za okres 3 lat (*od 1.01.2016 r. do 31.12.2018 r.*) w tym działalności inwestycyjnej (*dot. realizacji zadania inwestycyjnego – bud. Ludowa 92*) - lustracja pełna potwierdziła legalność działania, dobrą kondycję gospodarczą i finansową dającą podstawę do pozytywnej oceny działalności w badanym okresie, a w zakresie inwestycji, obejmującej proces przygotowania, realizacji i rozliczenia, ustalenia lustracji nie wykazały nieprawidłowości i nie budzą zastrzeżeń.

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:
 - rozpoczęcie realizacji zadań inwestycyjnych, tj. nowego osiedla z budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi wraz z parkingami i garażami 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 26C i 26D;
 - montaż indywidualnych węzłów cieplnych w budynkach na oś. Centrum II,
 - budowa nowych miejsc parkingowych na oś. Sikorskiego,
 - wymiana kanału centralnego ogrzewania na rury proizolowane na oś. Sikorskiego,
 - remont pokryć dachowych, klatek schodowych itp.
- w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi i finansowo-księgowych:
 - kontynuowanie działalności w zakresie eksploatacji i 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 2019 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 związanych 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 operacyjnymi i kosztami dodatkowych pożytków z własnej działalności gospodarczej Sp-ni, wyniosły **5.644.502,41 zł** i stanowiły **96,2%** kosztów planowanych na ten rok.

Przychody ogółem (w tym media) wraz z pożytkami z własnej działalności gospodarczej i pozostałych przychodów finansowych Sp-ni uzyskane zostały w kwocie **5.989.788,22 zł** Nadwyżka w wysokości **345.285,81 zł**

2. Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości - podstawowe wyniki w tej działalności w skali Spółdzielni w 2019 roku przedstawiają się następująco:

Koszty poniesione na rzecz lokali mieszkalnych, w całych zasobach Spółdzielni, związane z eksploatacją podstawową i utrzymaniem nieruchomości za 2019 r. wyniosły 1.286.552,27 zł, ale biorąc pod uwagę wynik z roku poprzedniego to łączne koszty do rozliczenia wyniosły **1.290.084,08 zł** i były mniejsze o 28.576,32 zł od planowanych.

Przychody, przeznaczone na sfinansowanie kosztów działalności Spółdzielni w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości z opłat od lokali mieszkalnych, w 2019 r. wyniosły 1.186.117,55 zł, ale biorąc pod uwagę dodatni wynik z roku poprzedniego (82.084,94 zł.) oraz pozostałe przychody uzyskane w 2019 roku (91.675,17 zł) to łączne przychody do rozliczenia wyniosły **1.348.118,47 zł**.

Powstała nadwyżka między kosztami a przychodami w wysokości + **58.034,39 zł**, zwiększa, zgodnie z art. 6 ust.1 usm, przychody do rozliczenia w roku następnym, tj. w 2020 roku

Wpływy od lokali mieszkalnych, w okresie sprawozdawczym były naliczane i pobierane wg stawek obowiązując. 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, z uwagi na zapis art. 5 ust.2 usm.

Szczegółowe dane rzeczowo-finansowe zawarte są w indywidualnych sprawozdaniach z realizacji planów gospodarczo-finansowych za 2019 rok dla danej nieruchomości.

Koszty działalności Sp-ni w poszczególnych nieruchomościach w 2019 r. były w większości zbilansowane przychodami z opłat za lokale, z pożytków nieruchomości oraz dofinansowaniem członkom z podziału nadwyżki bilansowej zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia.

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 przewidywanych 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 atrakcyjniejszych 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 2019 r. była dobra, zapewniająca bieżące regulowanie zobowiązań.

Dobrą sytuację finansową Spółdzielni w roku 2019 potwierdza analiza wybranych wskaźników analitycznych /efektywności/ w porównaniu do roku 2017 i 2018, zamieszczona w tabeli poniżej:

L.p.	Wyszczególnienie	2017 r.	2018 r.	2019 r.
	1	2	3	4
1.	Suma bilansowa w złotych	20.760.435,13	23.411.189,53	24.504.656,17 zł
2.	Wynik finansowy netto w złotych	228.386,78	206.089,61	296.059,43
3.	Wskaźnik płynności bieżącej <u>aktywa obrotowe</u> zobowiązania krótkoterminowe	1,42	1,26	1,68
<i>Wskaźnik ten informuje 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. Niepokój powinny wzbudzać wartości poniżej 1 bowiem może to wskazywać na kłopoty przedsiębiorstwa z regulowaniem zobowiązań w terminie.</i>				
4.	Wskaźnik płynności gotówkowej <u>Inwestycje krótkoterminowe (środki pieniężne)</u> zobowiązania krótkoterminowe (zobow. bieżące)	0,66	0,76	0,99
<i>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,</i>				
5.	Wskaźnik rotacji /obrotu/ należności w dniach <u>należności krótkoterminowe</u> x 365 dni przychód netto ze sprzedaży	12	17	22
<i>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 (lepszą ściągłość, lepszą politykę kredytową) oraz poprawę płynności finansowej.</i>				
6.	Wskaźnik rotacji /obrotu/ zobowiązań w dniach <u>zobowiązania krótkoterminowe</u> x 365 dni przychód netto ze sprzedaży	27	32	42
<i>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.</i>				
7.	Wskaźnik zadłużenia ogólnego <u>Kapitały obce (zobowiązania ogółem)</u> aktywa ogółem	0,23	0,32	0,25
<i>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.</i>				

Reasumując: Kondycja finansowa oraz zdolność płatnicza Sp-ni w całym 2019 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 2019 był kolejnym rokiem intensywnej i wytężonej pracy. 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 dla Zarządu przez Walne Zgromadzenie i Radę Nadzorczą oraz zmieniające się przepisy prawne, 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. to że:

- 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, U.S., ZUS-u, banków a także wobec dostawców i naszych kontrahentów. Wszystkie zobowiązania były realizowane terminowo. Dzięki tym działaniom Spółdzielnia zachowała opinię dobrej firmy i wiarygodnego partnera;
- na działalności eksploatacyjnej uzyskaliśmy dodatni wynik w wysokości + **58.034,39 zł**;
- na pozostałej działalności gospodarczej, stanowiące tzw. pożytki Spółdzielni, wypracowaliśmy dochód w kwocie **296.059,43 zł netto**;
- stawki eksploatacji bieżącej utrzymywane były na tym samym poziomie tj. przez 5 lat;
- kontynuowano możliwość wpłacania „czynszy” drogą internetową;
- zakończyliśmy i rozliczyliśmy termomodernizację budynku przy ul. Ludowej 48 (7 klat., V kond.) - najkosztowniejsze zad. remontowe - koszt ok. 1.560 tys., ze wsparciem środków unijnych w ramach RPOWP w wysokości 1 mln. zł - rozpoczęto spłatę w/w pożyczki;
- rozpoczęliśmy i zakończyliśmy termomodernizację budynków przy ul. Jagiellońskiej 26A i 26B ze środków własnych funduszu remontowego;
- zakończyliśmy i przyjęliśmy do eksploatacji, w listopadzie 2019 r., (rozpoczętej w X.2018 r) budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Ludowej 92, II klatkowego, IV kondygnacyjnego o 20 lokalach mieszkalnych o pow. użytk. 1000 m² wraz z 12 garażami, przy oś. Centrum II, przez co zwiększyły się zasoby Spółdzielni oraz wpływy „czynszowe”;
- dokonaliśmy ostatecznego rozliczenia kosztów budowy w/w budynku i wyliczenia wysokości wkładów budowlanych; - budynek został zgłoszony do ewidencji prowadzonej przez Starostwo oraz do ksiąg wieczystych;
- uzyskaliśmy pozytywne efekty w „bilansie wodnym”, tj. minimalizacji różnic wskazań wodomierzy głównych do indywidualnych w poszcz. budynkach do normatywnych $\pm 10\%$;
- uzyskaliśmy środki finansowe, w wysokości 115 tys. zł. brutto, ze sprzedaży uzyskanych świadectw efektywności energetycznej, tzw. „białych certyfikatów”;
- przeprowadziliśmy bardzo pracochłonną procedurę związaną z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego gruntów w prawo własności;
- na tereny za stadionem przy ul. Ludowej opracowaliśmy wstępne koncepcje zagospodarowania terenu, a dzięki podjętej przez Radę Miasta w dn. 26.04.2019 r. Uchwale dot. zmian w planie przestrzennego zagospodarowania, zintensyfikowaliśmy prace mające na celu wprowadzenie do realizacji nowych zadań w najbliższym czasie. Rozpoczęcie budowy pierwszego bloku może nastąpić pod koniec 2020 roku;
- uczestniczyliśmy w prowadzonej lustracji obowiązkowej (3 letniej) i inwestycyjnej, wynik lustracji jest pozytywny – brak wniosków polustracyjnych;
- przeprowadziliśmy rozliczenie kosztów energii cieplnej zużytego na potrzeby centralnego ogrzewania na podstawie nowego Regulaminu, (obowiąz. od 1.01.2018 r.), przez co zrealizowano wnioski mieszkańców w sprawie zmiany sposobu rozliczania kosztów c.o.;
- nadwyżka wpływów nad kosztami w poz. „Energia ciepła na c.o.” wyliczona wg nowego Regulaminu została rozliczona z mieszkańcami w lutym b.r. (2020 r.);
- montujemy nowe bezpieczne i kolorowe urządzenia na placach zabaw, co uatrakcyjni 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;
- 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;
- oraz wiele innych zadań jakie ma do wykonania wobec członków Spółdzielni.

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”, uchwalone przez Walne Zgromadzenie 22.05.2019 r., oraz ujęte w planach gospodarczo-finansowych na dany rok, zatwierdzone przez Radę Nadzorczą, w szczególności polegające m.in. 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 itp. zadań;
- kontynuowanie prac termomodernizacyjnych budynków, w tym w pierwszej kolejności bud. przy ul. Jagiellońskiej 26C i 26D - najbardziej kosztowne zadania remontowe;
- o ile zajdzie potrzeba i będą możliwości prawno-realizacyjne, podejmiemy starania w kierunku pozyskania środków z U.E. w ramach programów RPOWP lub kredytów termomodernizacyjnych z premią termomodernizacyjną za pośrednictwem banków;
- na oś. Centrum II, w roku bieżącym, przy współpracy z ZWKiEC, planujemy zamontować indywidualny węzeł ciepły w pozostałym budynku, tj. Ludowa 98;
- na oś. Sikorskiego, po przełożeniu kanału c.o., planujemy budowę nowych miejsc parkingowych
- na terenie przy ul. Ludowej „za stadionem” planujemy rozpoczęcie realizacji nowych zadań inwestycyjnych, tj. nowego osiedla z budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi wraz z parkingami i garażami;
- **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;
- 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.

Szanowni Państwo – ramy Sprawozdania nie pozwalają oddać w pełni wysiłku wszystkich członków Rady Nadzorczej, Zarządu, pracowników Sp-ni oraz licznej grupy członków i mieszkańców 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 Sp-ni na posiedzeniu w dniu 23.03. b.r., Prot. Nr 4/2020.

Wysokie Mazowieckie 23.03.2020 rok.

ZARZĄD
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Wysokiem Mazowieckiem

Sprawozdanie zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu w dniu 25.03. b.r., Prot. Nr 3/2020.

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 2020 r.

Wysokie Mazowieckie, dnia 23.03.2020 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 2019 roku.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Wysokiem Mazowieckiem podjęła w 2019 roku 12 uchwał. Do wykonania podjętych uchwał, zobowiązany był Zarząd Spółdzielni, a ich realizacja przedstawia się następująco:

Uchwała Nr 1/2019

dotyczyła uchwalenia planów remontów w Spółdzielni na 2019 rok.

Powyższą uchwałą Rada Nadzorcza zatwierdziła do realizacji plany: remontów w zasobach Spółdzielni, remontów garaży i wymiany wodomierzy na 2019 rok.

Uchwalone plany zostały zrealizowane, a o sposobie ich realizacji w trakcie roku Zarząd informował Radę Nadzorczą w okresowych sprawozdaniach.

Uchwała Nr 2/2019

dotyczyła przyjęcia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2018 rok.

Uchwałą tą Rada Nadzorcza przyjęła sprawozdanie finansowe Sp-ni za 2018 r. rekomendując do zatwierdzenia i udzielenia absolutorium członkom Zarządu przez Walne Zgromadzenie.

Uchwała RN została zrealizowana. Walne Zgromadz. w dniu 22 maja 2019 roku zatwierdziło sprawozdanie i udzieliło absolutorium członkom Zarządu podjętymi uchwałami Nr 2 i 6.

Uchwały te zostały przesłane do Sądu Rejonowego w Białymstoku XII Wydział Gospodarczy KRS w celu dokonania stosownych wpisów w rejestrze Spółdzielni Nr 0000127358.

Uchwała Nr 3/2019

dotyczyła modernizacji budynku gospodarczego na garaże przy ul. Ludowej 92 w Wysokiem Mazowieckiem na oś. Centrum II.

Rada Nadzorcza, na podstawie § 49 ust. 1 pkt 24, w związku z zapisem § 3 ust. 1 Statutu, upoważniła Zarząd Spółdzielni do podjęcia czynności i prac modernizacyjno - remontowych budynku gospodarczego, zlokalizowanego na nieruchom. – działce nr 2427 przy ul. Ludowej 92, na oś. Centrum II, w celu przystosowania w/w budynku na garaże.

Uchwała została zrealizowana przez Zarząd, zgodnie z jej treścią.

Uchwała Nr 4/2019

dotyczyła rozpoczęcia realizacji nowej inwestycji – budowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych na nieruchomości gruntowej przy ul. Ludowej w Wysokiem Mazowieckiem.

Powyższą uchwałą Rada Nadzorcza, w oparciu o Uchwałę Walnego Zgromadzenia Nr 8/2016 z dnia 8 czerwca 2016 roku oraz na podstawie § 4, § 5 i § 143 ust. 1 i 2 Statutu Spółdzielni, upoważniła Zarząd do podjęcia prac przygotowawczych i realizacji inwestycji przy ul. Ludowej, (zadanie inwestycyjne „za stadionem”).

Uchwała jest w trakcie realizacji, zgodnie z jej treścią.

Uchwała Nr 5/2019

dotyczyła spłaty rat kredytu i odsetek zaciągniętego przez Spółdzielnię w Banku Spółdzielczym w Wysokiem Mazowieckiem na zakup nieruchomości gruntowej(terenu) „za stadionem” przeznaczonego po nowe inwestycje.

Powyższą uchwałą Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na przejściowe angażowanie środków z funduszu zasobowego Sp-ni na spłatę rat kredytu i odsetek w wysokości do 360.000 zł. rocznie, poczynwszy od rozpoczęcia spłat do czasu pozyskania środków ze sprzedaży wybudowanych lokali w tych budynkach.

Uchwała jest realizowana przez Zarząd Spółdzielni, zgodnie z jej treścią.

Uchwała Nr 6/2019

dotyczyła zatwierdzenia etatyzacji zatrudniania w Spółdzielni na 2020 rok.

Powyższą uchwałą Rada Nadzorcza zatwierdziła etatyzację zatrudnienia w Spółdzielni Mieszkaniowej na 2020 rok, stanowiącą załącznik nr 2 do Regulaminu Organizacyjnego Spółdzielni.

Uchwała została zrealizowana przez Zarząd Spółdzielni, zgodnie z jej treścią

Uchwała Nr 7/2019

dotyczyła określenia zasad wynagradzania członków Zarządu oraz Głównego Księgowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Wysokiem Mazowieckiem.

Rada Nadzorcza, działając w oparciu o postanowienia § 49 ust. 1 pkt 10 oraz § 56 ust. 2 i 4 Statutu, uchwaliła zasady wynagradzania członków Zarządu oraz Głównego Księgowego Sp-ni. Uchwała została wprowadzona w życie z dniem podjęcia przez Radę Nadzorczą.

Uchwała Nr 8/2019

dotyczyła zatwierdzenia ostatecznego rozliczenia kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddanych do użytku w budynku mieszkalnym z wbudowanymi garażami i budynku garażowego przy ul. Ludowej 92.

Na podstawie § 49 ust. 1 pkt 14 oraz § 109 Statutu Spółdzielni oraz § 12 pkt 2 i § 15 Regulaminu rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia kosztu budowy poszczególnych lokali, Rada Nadzorcza przyjęła i zatwierdziła ostateczne rozliczenie kosztów budowy zakończonego zadania inwestycyjnego nieruchomości Ludowa 92 na oś. Centrum II.

Uchwała została zrealizowana przez Zarząd, zgodnie z jej treścią.

Uchwała Nr 9/2019

dotyczyła zatwierdzenia zmiany etatyzacji zatrudnienia w Spółdzielni na grudzień 2019 roku.

Powyższą uchwałą Rada Nadzorcza w związku z zakończeniem inwestycji na nieruchomości Ludowa 92, zatwierdziła zmianę etatyzacji zatrudnienia w Spółdzielni na grudzień 2019 roku, stanowiącą załącznik nr 2 do Regulaminu Organizacyjnego Spółdzielni, a Zarząd wprowadził ją w życie z dniem podjęcia.

Uchwała została zrealizowana przez Zarząd, zgodnie z jej treścią

Uchwała Nr 10/2019

dotyczyła nabycia nieruchomości gruntowej od Miasta Wysokie Mazowieckie.

Działając w oparciu o Uchwałę Walnego Zgromadzenia Nr 9/2019 z dnia 22 maja 2019 roku oraz na podstawie § 49 ust. 1 pkt 3 Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza postanowiła i upoważniła Zarząd do nabycia na rzecz Spółdzielni prawo własności nieruchomości gruntowej – działki gruntu o nr ewidenc. 690/20 położonej przy ul. Ludowej, będącej własnością Miasta Wysokie Mazowieckie oraz sprzedaży dla Miasta udziału Sp-ni w wysokości 1/24 w prawie własności nieruchomości gruntowej, tj. działki nr 691, położonej przy ul. Ludowej (za stadionem) Uchwała została zrealizowana przez Zarząd zgodnie z jej treścią w dniu 27.01.2020 r. aktem notarialnym Repert. A – 112/2020.

Uchwała Nr 11/2019

dotyczyła uchwalenia zasad finansowania kosztów przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów, na których posadowione są budynki Spółdzielni, w prawo własności na

mocy Ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. „o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów”.

Powyższą uchwałą Rada Nadzorcza działając w interesie i na rzecz członków Spółdzielni, postanowiła skorzystać z bonifikaty od opłaty jednorazowej w wysokości 80% uchwaloną przez Radę Miasta Wysokie Mazowieckie w dniu 30 października 2019 roku, Uchwałą Nr XII/61/19 oraz wyraziła zgodę na dokonanie opłaty przekształceniowej jednorazowo.

Uchwała została zrealizowana. Zarząd w realizacji Uchwały dokonał opłaty przekształceniowej jednorazowo na konto Urzędu Miasta.

Uchwała Nr 12/2019

dotyczyła uchwalenia planu gospodarczo – finansowego Spółdzielni na 2020 rok i wynikających z niego stawek opłat za lokale mieszkalne, użytkowe, garaże oraz świadczenia.

Powyższą uchwałą Rada Nadzorcza uchwaliła plan gospodarczo – finansowy Spółdzielni na 2020 rok i wynikające z niego stawki opłat za lokale mieszkalne, użytkowe, garaże oraz świadczenia, z mocą obowiązującą od dnia 1 marca 2020 roku.

Uchwalone plany zostały wprowadzone w życie i są w trakcie realizacji przez Zarząd Spółdzielni przy współudziale Gł. Księgowej. O sposobie ich realizacji w trakcie roku Zarząd informuje Radę Nadzorczą w okresowych sprawozdaniach.

Uchwała Nr 13/2019

dotyczyła wyboru podmiotu do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2019 rok.

Na podstawie § 49 ust. 1 pkt 11 oraz § 140 ust. 3 Statutu, Rada Nadzorcza badanie sprawozdania finansowego za 2019 rok powierzyła Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej Spółdzielni.

Komisja Rewizyjna przeprowadziła badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni w dniach 24 i 25 marca 2020 roku.

Wnioski zgłaszane przez Radę Nadzorczą do realizacji przez Zarząd Spółdzielni, dotyczyły w szczególności spraw remontowych oraz eksploatacyjnych, aktualnych jak i planowanych. Były one 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 2019 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 23 marca 2020 r, protokół Nr 4/2020.

ZARZĄD
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Wysokiem Mazowieckiem.

Sprawozdanie zostało rozpatrzone i przyjęte przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu w dniu 25 marca 2020 r, Protokół Nr 3/2020.

Zasoby mieszkaniowo - terenowe
Spółdzielni Mieszkaniowej w Wysokiem Mazowieckiem na poszczególnych osiedlach
na 31 grudnia 2019 roku

L.p	Wyszczególnienie	Osiedla			Ogółem w Spółdzielni
		„Pułaskiego”	„Sikorskiego”	„Centrum II”	
1	2	3	4	5	6
1.	Ilość budynków mieszkalnych	15 (40,55 %)	15 (40,55 %)	7 (18,9 %)	37 (100 %)
2.	Ilość mieszkań w tym:	539 (45,3 %)	421 (35,4 %)	230 (19,3 %)	1.190 (100 %)
	- własnościowych	342 / 63,5%	246 / 58,4%	128 / 55,7 % (7A)	716 / 60,2 %
	- lokatorskich	8 / 1,5%	6 / 1,4%	13 / 5,6 %	27 / 2,3 %
	- wyodrębnionych w 2019 r. nie wyodrębn.	189 / 35,0% -	169 / 40,2 % -	89 / 38,7 % -	447 / 38,2 % -
3.	Pow. lok. miesz. m ² w tym:	24.953,38 (41,9 %)	22.320,10 (37,4 %)	12.365,00 (20,7 %)	59.638,48 (100 %)
	- własnościowych	15.471,48	12.990,80	6.729,90 (7A)	35.192,18 / 59,0 %
	- lokatorskich	349,80	325,24	674,30	1.349,34 / 2,3 %
	- wyodrębnionych	9.132,10	9.004,06	4.960,80	23.096,96 / 38,7 %
4.	Liczba ludności % do ogółu w 2009 r.	1.237 (50,5 %) 1.246	756 (30,8 %) 1.175	458 (18,7 %) 628	2.410 (100 %) 3.049
5.	Średnia pow. użytk. mieszkania	46,3 m ²	53,02 m ²	53,76 m ²	50,12 m ²
6.	Średnia pow. użytk. mieszkania/osobę	20,2 m ²	29,5 m ²	24,8 m ²	24,75 m ²
7.	Pow. terenów:				
	a) zabudowanych pod budynkami, garażami, drogami, chodnikami, parkingami, placami zabaw terenami zieleni itp.	4,3317 ha (39,7 %)	4,3004 ha (39,4 %)	2,5037 ha (20,9 %)	11,1358 ha (100 %)
	b) nowych - pod bud. nowych bloków	X	0,9845 ha (2017) (przy ul. Ludowej za stadionem)	X	0,9845 ha
	Pow. terenów ogółem	X	X	X	12.1203 ha

Sporządził: I.B.