

SPRAWOZDANIE
Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO
„NOVUM” W CIECHANOWIE ZA 2023 ROK

I. SPRAWY CZŁONKOWSKO-LOKALOWE

CZŁONKOWIE

Na koniec 2023 roku Spółdzielnia „Novum” liczyła 341 członków
w tym: - członkowie zamieszkali – 327 osób fizycznych,

- 1) Członkowie posiadający prawa do lokalu użytkowego – 2 osoby fizyczne (w tym:
1 osoba posiada spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu; 1 osoba posiada odrębne
prawo własności do lokalu użytkowego),
- 2) członkowie niezamieszkali – 12 osób fizycznych, które posiadają prawa do piętnastu garaży;

W ciągu roku wykreślono z rejestru członków Spółdzielni 13 osób, w tym:

▲ Na podstawie art. 3 ust. 6 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 roku poz. 1222 z późn. zmianami) Zarząd stwierdził ustanie członkostwa dziewięciu osób i podjął decyzję o skreśleniu z rejestru Członków Spółdzielni.

Z 5 osób, wobec których ustało członkostwo:

- 1 osoba prawna w drodze umowy sprzedaży zbyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego;
- 4 osoby (małżonkowie), umowami sprzedaży zbyły spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych
- 2 osoby (małżonkowie), umową umowy sprzedaży zbyły spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego oraz spółdzielcze własnościowe prawo do garażu;
- 2 osoby w drodze umów sprzedaży zbyły spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych;

▲ Na podstawie art. 25 § 1 Ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2017 roku poz. 1560 z późn. zmianami) Zarząd skreślił z rejestru:

- 4 zmarłych Członków Spółdzielni.

W 2023 roku wpisano do rejestru członków Spółdzielni 11 osób, w tym:

- na podstawie złożonych deklaracji przystąpienia do Spółdzielni Zarząd przyjął:
 - jedną osobę, która w drodze postępowania spadkowego przyjęła prawo odrębnej własności do lokalu mieszkalnego;
 - jedną osobę, która aktem notarialnym nabyła prawo odrębnej do lokalu mieszkalnego,
 - jedną osobę w związku z posiadaniem udziały w prawie odrębnej własności do lokalu mieszkalnego na zasadzie współwłasności małżeńskiej
 - nabywcę praw odrębnej własności (nabycie praw w drodze aktu notarialnego do lokalu mieszkalnego i garażu – wspólnie z małżonką miało miejsce w październiku 2015 roku);
- na podstawie art. 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (tj.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 z późniejszymi zmianami) – Zarząd Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „Novum” w Ciechanowie stwierdził powstanie członkostwa:
 - jednej osoby prawnej, która aktem notarialnym nabyła udziały w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego (art. 3 ust.3);
 - 4 osób, które aktami notarialnymi nabyły spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych (w tym małżonków) – art.3 ust. 1, art.3 ust.2;
 - jednej osoby fizycznej nabywcy aktem notarialnym spółdzielczego własnościowego prawa do garażu (art. 3³);
 - jednej osoby fizycznej (nabywcy ½ udziału w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego) – wskazanej do reprezentowania nabywców tegoż prawa w Spółdzielni (art. 3 ust. 5).

SPRAWY LOKALOWE

1) W styczniu 2023 roku miało miejsce podpisanie aktu notarialnego dotyczącego przeniesienia własności lokalu ze spółdzielczego prawa do lokalu na odrębną własność na członków Spółdzielni – na podstawie wniosku, który wpłynął do Spółdzielni w 2022 roku.

2) W 2023 roku wpłynęły do Spółdzielni dwa wnioski o przeniesienie własności lokali ze spółdzielczych praw do lokali na odrębne własności na członków Spółdzielni, w tym jeden wniosek dotyczył podziału spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na dwa odrębne lokale i przeniesienia własności Członków Spółdzielni (małżonków). Podpisanie aktów notarialnych nastąpiło: jednego w sierpniu 2023 roku i jednego w grudniu kwartale 2023 roku (dotyczącego dwóch lokali po podziale).

W sumie w 2023 roku zostały wyodrębnione 4 lokale mieszkalne.

Z przyczyn niezależnych od Spółdzielni - nie zostały zawarte dwa akty notarialne z wnioskodawcami, którzy wystąpili w tej sprawie w 2020 roku i w 2021 roku.

3) W okresie sprawozdawczym w związku z obrotem na rynku wtórnym była:

- zmiana posiadaczy w drodze umów sprzedaży spółdzielczych własnościowych praw do pięciu lokali mieszkalnych (w tym do jednego lokalu dwukrotna zmiana posiadaczy prawa),

- zmiana właścicieli prawa odrębnej własności do trzech lokali mieszkalnych, w tym:

- o do jednego lokalu (umowa zawarta w styczniu 2023 roku);
- o do jednego w sprawie którego sprzedaży umowa była zawarta w marcu 2018 roku (akt notarialny wpłynął do Spółdzielni w miesiącu sierpniu 2023 roku);
- o do jednego lokalu w drodze nabycia w postępowaniu spadkowym;

- zmiana posiadaczy spółdzielczego własnościowego prawa do jednego garażu na podstawie aktu notarialnego w drodze umowy sprzedaży.

W okresie sprawozdawczym nastąpiła zmiana dzierżawców jednego placu pod garaż „blaszak” z uwagi na zbycie przez dzierżawców prawa do lokalu mieszkalnego i garażu oraz ustanie ich członkostwa w Spółdzielni. Zarząd podpisał umowę o dzierżawę z Członkiem Spółdzielni z listy osób oczekujących na dzierżawę placu.

II. SPRAWY SAMORZĄDOWE

Walne Zgromadzenie

W 2023 - zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa spółdzielczego i statutu Spółdzielni – Zarząd Spółdzielni Uchwałą Nr 6/2023 z dnia 30 maja 2028 roku postanowił zwołać Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni. **Walne Zgromadzenie** odbyło się w dniu **28 czerwca 2023 roku**. **W obradach Walnego Zgromadzenia** uczestniczyło 50 Członków, tj. 14,6627 % ogółu Członków Spółdzielni na dzień 28.06.2023 roku, oraz 4 pełnomocników (łącznie 54 osoby uprawnione do głosowania)

Walne Zgromadzenie podjęło następujące Uchwały:

- ✓ **Uchwałę Nr 1/2023** w sprawie przyjęcia regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia.
- ✓ **Uchwałę Nr 2 /2023** w sprawie przyjęcia porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
- ✓ **Uchwałę Nr 3/2023** w sprawie przeprowadzenia wyborów uzupełniających do Rady Nadzorczej SBM „Novum”.
- ✓ **Uchwałę nr 4/2023** w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego SBM „Novum” za 2022 rok składającego się z:

- bilansu zamykającego się po stronie aktywów i pasywów kwotą =6.902.117,42 złotych (słownie: sześć milionów dziewięćset dwa tysiące sto siedemnaście złotych czterdzieści dwa grosze);

- rachunku zysków i strat wykazującego nadwyżkę bilansową (netto) w wysokości =12.197,95 złotych (słownie: dwanaście tysięcy sto dziewięćdziesiąt siedem złotych dziewięćdziesiąt pięć groszy);

- dodatkowej informacji i objaśnień.

- ✓ **Uchwałę Nr 5/2023** w sprawie przeznaczenia nadwyżki bilansowej netto za rok 2021 w kwocie =9.617,11 złotych (słownie: dziewięć tysięcy sześćset siedemnaście złotych jednaście groszy), na fundusz remontowy nieruchomości na osiedlu Płońska w Ciechanowie;
- ✓ **Uchwałę Nr 6/2023** w sprawie przeznaczenia nadwyżki bilansowej netto za rok 2022 w kwocie w wysokości =12.197,95 złotych (słownie: dwanaście tysięcy sto dziewięćdziesiąt siedem złotych dziewięćdziesiąt pięć groszy):

1. przeznaczyć =434,42 złotych (środki z pożytku z nieruchomości wspólnej) na: pokrycie kosztów eksploatacji członków Spółdzielni zamieszkałych w nieruchomości wielobudynkowej „Płońska”, zgodnie z art. 5 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;

2. odsetki od lokaty w kwocie =394,52 złotych przeznaczyć fundusz remontowy dla poszczególnych nieruchomości w Ciechanowie znajdujących się w zasobach Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „Novum”- według podziału:

- a) =213,04 złotych dla budynku nr 7 przy ul. Ignacego Mościckiego;
- b) =126,25 złotych dla budynku nr 6 przy ul. Powstańców Wielkopolskich;
- c) =55,23 złotych dla budynku nr 8 przy ul. Powstańców Wielkopolskich;

3. kwotę 11.369,01 złotych przeznaczyć na fundusz remontowy budynków mieszkalnych 6 i 8 przy ul. Powstańców Wielkopolskich w Ciechanowie.

Uchwałę nr 7/2023 w sprawie przyjęcia sprawozdania Zarządu SBM „Novum” z działalności Spółdzielni za 2022 rok.

- ✓ **Uchwałę nr 8/2023** w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej.
- ✓ **Uchwałę Nr 10/2023** w sprawie absolutorium dla Prezesa Zarządu p. Leszka Nowalińskiego – w wyniku przeprowadzonych głosowań Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni **nie udzieliło absolutorium** Prezesowi Zarządu p. Leszkowi Nowalińskiemu.
- ✓ **Uchwałę Nr 11/2022** w sprawie absolutorium dla Zastępcy Prezesa Zarządu p. Sławomira Zięby – w wyniku przeprowadzonych głosowań Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni **nie udzieliło absolutorium** Zastępcy Prezesa Zarządu p. Sławomirowi Ziębie.

Po nie udzieleniu absolutorium Prezesowi i Członkowi Zarządu - w wyniku jawnych głosowań nad wcześniej złożonymi ustnymi wnioskami o odwołanie na podstawie art. 49 § 4 Ustawy Prawo Spółdzielcze – odwołano: p. Leszka Nowalińskiego z funkcji Prezesa Zarządu Spółdzielni, p. Sławomira Zięby z funkcji Zastępcy Prezesa Zarządu Spółdzielni.

- ✓ **Uchwała Nr 14/2023 i Uchwała Nr 15/2023** (z zapisami ilości głosów: za odwołaniem; przeciw odwołaniu; wstrzymujących) - zostały sporządzone odręcznie poza salą obrad na podstawie głosowań jawnych przy punkcie 14 ppkt. f porządku obrad Walnego Zgromadzenia. Zostały dostarczone do biura Spółdzielni w dniu 05 lipca 2023 roku.
- ✓ **Uchwałę Nr 12/2023** w sprawie wyboru przedstawiciela na zjazd przedkongresowy VII Kongresu Spółdzielczości.

Z racji ogólnego chaosu na sali obrad WZ przygotowany **projekt Uchwały Nr 9/2023** w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań **nie był przedstawiony przez Komisję Wnioskową Walnemu Zgromadzeniu, a zatem nie był głosowany. Uchwała Nr 9/2023 nie została podpisana przez Przewodniczącego i Sekretarza Walnego Zgromadzenia.**

W trakcie Walnego Zgromadzenia odbyły się **wybory uzupełniające do Rady Nadzorczej** (z powodu rezygnacji jednego z Członków RN oraz uzupełniające do 9-osobowego składu Rady Nadzorczej przewidzianego zapisem w Statucie Spółdzielni. Spośród 8 kandydatów, w głosowaniu tajnym zostali wybrani kandydaci z największą liczbą głosów, tj.:

p. Bugdal Władysław,

p. Gos Wiesława,

p. Nowakowska Joanna,

i te osoby weszły w skład Rady Nadzorczej.

Zgłoszenia do Krajowego Rejestru Sądowego

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa spółdzielczego i statutu Spółdzielni - w dniu 20 lipca 2023 roku zostały przekazane do Krajowego Rejestru Sądowego materiały z Walnego Zgromadzenia Spółdzielni (które

odbyło się w dniu 28 czerwca 2023 roku), wraz z materiałami z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 13 lipca 2023 roku. W materiałach tych przekazano między innymi:

- ✓ **Uchwałę nr 4/2023** w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego SBM „Novum” za 2022 rok wraz kompletem dokumentów sprawozdawczych;
- ✓ **Uchwałę Nr 5/2023** w sprawie przeznaczenia nadwyżki bilansowej netto za rok 2021 w kwocie =9.617,11 złotych (słownie: dziewięć tysięcy sześćset siedemnaście złotych jednaście groszy), na fundusz remontowy nieruchomości na osiedlu Płońska w Ciechanowie;
- ✓ **Uchwałę Nr 6/2023** w sprawie przeznaczenia nadwyżki bilansowej netto za rok 2022 w kwocie w wysokości =12.197,95 złotych (słownie: dwanaście tysięcy sto dziewięćdziesiąt siedem złotych dziewięćdziesiąt pięć groszy);
- ✓ **Uchwałę nr 7/2023** w sprawie przyjęcia sprawozdania Zarządu SBM „Novum” z działalności Spółdzielni za 2022 rok wraz ze sprawozdaniem.
- ✓ Rezygnację Członka Rady Nadzorczej z udziału w pracach Rady Nadzorczej;
- ✓ **Uchwałę Nr 10/2023** stwierdzającą **nie udzielenie absolutorium** Prezesowi Zarządu p. Leszkowi Nowalińskiemu;
- ✓ **Uchwałę Nr 11/2022** stwierdzającą **nie udzielenie absolutorium** Zastępcy Prezesa Zarządu p. Sławomira Zięby;
- ✓ **Uchwałę Nr 13/2023** w sprawie wyników wyborów uzupełniających do Rady Nadzorczej SBM „Novum”;
- ✓ **Uchwałę Nr 14/2023 i Uchwałę Nr 15/2023** w sprawie odwołania osób, którym WZ nie udzieliło absolutorium (z zapisami wyników głosowania tj. ilości głosów: za odwołaniem; przeciw odwołaniu; wstrzymujących) - sporządzone odręcznie poza salą obrad;
- ✓ **Protokół Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej** z wyborów uzupełniających do Rady Nadzorczej;
- ✓ **Kserokopię Listy obecności Członków i Pełnomocników na WZ;**
- ✓ **Listę pełnomocnictw na WZ,**
- ✓ **Uchwałę Nr 11/2023 Rady Nadzorczej** z dnia 13 lipca 2023 roku w sprawie wyznaczenia Członka Rady Nadzorczej do czasowego pełnienia obowiązków Prezesa Zarządu;
- ✓ **Rezygnację** z udziału w pracach Rady Nadzorczej osoby wyznaczonej do czasowego pełnienia obowiązków Prezesa Zarządu;
- ✓ **Uchwałę Nr 12/2023 Rady Nadzorczej** z dnia 13 lipca 2023 roku w sprawie wyznaczenia Członka Rady Nadzorczej do czasowego pełnienia obowiązków Zastępcy Prezesa Zarządu;
- ✓ **Rezygnację** z udziału w pracach Rady Nadzorczej osoby wyznaczonej do czasowego pełnienia obowiązków Zastępcy Prezesa Zarządu;
- ✓ **Protokoły Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej** z wyznaczenia Członka Rady Nadzorczej do czasowego pełnienia obowiązków Prezesa Zarządu oraz z wyznaczenia Członka Rady Nadzorczej do czasowego pełnienia obowiązków Zastępcy Prezesa Zarządu;
- ✓ Potwierdzenie opłaty sądowej do KRS;

W dniu 04 grudnia 2023 roku Sąd Rejonowy dla łodzi Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wydał postanowienie o wpisie zmian w składzie Rady Nadzorczej oraz o wyznaczeniu Członków Rady Nadzorczej do czasowego pełnienia obowiązków Członków Zarządu.

Postanowieniem Sądu Rejonowego dla łodzi Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 02 lutego 2024 roku – na podstawie dokumentów Spółdzielni:

- **Uchwały Nr 15/2023** Rady Nadzorczej z dnia 28 sierpnia 2023 roku w sprawie powołania Prezesa Zarządu,
- **Uchwały nr 16/2023** Rady Nadzorczej z dnia 06 września 2023 roku w sprawie odwołania z czasowego pełnienia funkcji Zastępcy Prezesa Zarządu,
- **Uchwały nr 17/2023** Rady Nadzorczej z dnia 06 września 2023 roku w sprawie powołania Zastępcy Prezesa Zarządu,
- oświadczenia Grzegorza Zawadzkiego w sprawie rezygnacji z udziału w pracach Rady Nadzorczej i wyrażenia zgody na powołanie do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółdzielni
- oświadczenia Zbigniewa Jana Józwowskiego w sprawie zgody na powołanie do pełnienia funkcji Zastępcy Prezesa Spółdzielni,
- protokołów Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej RN z przeprowadzonych głosowań,
- listy obecności Członków Rady oraz protokołów z posiedzeń Rady Nadzorczej w dniach: 22.08.2023 roku

i 06.09.2023 roku,

- potwierdzenia opłaty sądowej do KRS,

Sąd dokonał wpisu zmian w składzie Zarządu Spółdzielni.

Rada Nadzorcza

W okresie od stycznia 2023 roku do Walnego Zgromadzenia w czerwcu 2023 roku Rada Nadzorcza Spółdzielni działała w siedmioosobowym składzie (wybrany przez WZ w dniu 08 czerwca 2022 roku:

Przewodniczący – Piotrowski Robert,

Zastępca Przewodniczącego – Łęgowski Tomasz,

Sekretarz – Wiśniewska Joanna,

Członkowie: Zawadzki Grzegorz,

Wasilewski Jan,

Andrusiak Artur,

Śmigielska Jolanta

Walne Zgromadzenie w dniu 28 czerwca 2023 roku w **wyborach uzupełniających do Rady Nadzorczej** (z powodu rezygnacji Pani Jolanty Śmigielskiej oraz uzupełniających do 9-osobowego składu Rady Nadzorczej przewidzianego zapisem w Statucie Spółdzielni) - głosowaniu tajnym wybrało kandydatów z największą liczbą głosów, tj.:

p. Bugdała Władysława,

p. Gos Wiesławę,

p. Nowakowską Joannę,

Po zmianach w Radzie Nadzorczej w Prezydium Rady Nadzorczej byli:

Przewodniczący – Andrusiak Artur,

Zastępca Przewodniczącego – Łęgowski Tomasz,

Sekretarz – Wiśniewska Joanna,

Ze sprawozdaniem z działalności Rady w 2023 roku zapozna Państwa Przedstawiciel Rady Nadzorczej.

Zarząd

W okresie od 01 stycznia 2023 roku do dnia 28 czerwca 2023 roku Zarząd Spółdzielni urzędował w składzie:

Prezes Zarządu – Leszek Nowaliński

Zastępca Prezesa Zarządu – Sławomir Zięba.

Z racji nie udzielenia przez Walne Zgromadzenie absolutorium i odwołaniu Pana Leszka Nowalińskiego oraz Pana Sławomira Zięby z pełnionych w Zarządzie funkcji – Rada Nadzorcza Spółdzielni na posiedzeniu w dniu **13 lipca 2023 roku** wybrała i wyznaczyła spośród siebie:

- **Pana Grzegorza Zawadzkiego** do czasowego pełnienia obowiązków Prezesa Zarządu (Uchwała Nr 11/2023);

- **Pana Tomasza Łęgowskiego** do czasowego pełnienia obowiązków Zastępcy Prezesa Zarządu (Uchwała Nr 12/2023).

Pan Grzegorz Zawadzki i Pan Tomasz Łęgowski złożyli swoje rezygnacje z udziału w pracach Rady Nadzorczej na czas pełnienia obowiązków Członków Zarządu Spółdzielni.

Rada Nadzorcza Spółdzielni na posiedzeniu w dniu **28 sierpnia 2023 roku** powołała **Pana Grzegorza Zawadzkiego** do pełnienia obowiązków Prezesa Zarządu (Uchwałą Nr 15/2023 – straciła moc Uchwała nr 11/2023);

W dniu **06 września 2023 roku** Rada Nadzorcza Spółdzielni na swoim posiedzeniu odwołała **Pana Tomasza Łęgowskiego** z czasowego pełnienia obowiązków Zastępcy Prezesa Zarządu (Uchwała Nr 16/2023). Następnie powołała Zastępcę Prezesa Zarządu w osobie **Pana Zbigniewa Jana Józrowskiego** (Uchwała Nr 17/2023);

Ostatnie zmiany w Zarządzie zostały zarejestrowane Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu **02.02.2024 roku**.

Zarząd w 2023 roku odbył 38 protokołowanych posiedzeń. Ponadto odbyło się kilka spotkań nieprotokołowanych.

Na posiedzeniach Zarządu oraz nieprotokołowanych spotkaniach omawiano między innymi:

- analizę finansową Spółdzielni,
- ocenę stanu technicznego zasobów mieszkaniowych,
- plan kosztów i przychodów Spółdzielni,
- potrzeby remontowe,
- bieżące problemy gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- sprawy windykacyjne,
- sprawy członkowsko-mieszkaniowe,
- sprawy organizacyjne, pracownicze, samorządowe,
- sprawy inwestycyjne i remontowe,
- sprawy dotyczące naliczania opłat zgodnie ze złożonymi oświadczeniami o ilości osób zamieszkałych w lokalach mieszkalnych,
- sprawy organizacyjne związane ze zwołaniem Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni;
- sprawy związane z inwentaryzacją,
- inne bieżące zagadnienia dotyczące działalności Spółdzielni.

Zarząd podjął następujące Uchwały:

- **Uchwałę nr 1/2023** w sprawie zmiany wysokości stawek zaliczek na centralne ogrzewanie w lokalach mieszkalnych w zasobach SBM „Novum” w Ciechanowie od dnia 01 marca 2023 roku.
- **Uchwałę nr 2/2023** dot. zmiany wysokości stawek opłat stałych do ciepłej wody dla lokali mieszkalnych w budynkach mieszkalnych: Nr 6 i 8 przy ul. Powstańców Wielkopolskich, Nr 76 i 78 przy ul. Witosy, Nr 12 i 10 przy ul. Księcia Konrada II i Nr 10 przy ul. Mościckiego w Ciechanowie od dnia 01 marca 2023 roku.
- **Uchwałę nr 3/2023** w sprawie zmiany wysokości stawek za energię elektryczną dla lokali mieszkalnych oraz dla lokali użytkowych w zasobach SBM „Novum” w Ciechanowie od dnia 01 marca 2023 roku.
- **Uchwałę nr 4/2023** dot. zmiany wysokości opłat podatkowych od nieruchomości dla lokali mieszkalnych, garaży i lokalu, w którym prowadzona jest działalność gospodarcza – wydzielonego z lokalu mieszkalnego - usytuowanego w budynku mieszkalnym nr 6 przy ul. Powstańców Wielkopolskich w Ciechanowie - posiadających status spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu - od dnia 01 marca 2023 roku.
- **Uchwałę nr 5/2023** w sprawie przyjęcia w poczet Członków SBM „Novum” w Ciechanowie jedną osobę, która nabyła w spadku prawo do lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość i złożyła deklarację przystąpienia do Spółdzielni.
- **Uchwałę nr 6/2023** w sprawie zwołania Walnego Zgromadzenia Członków SBM „Novum” w Ciechanowie na dzień 28 czerwca 2023 roku.
- **Uchwałę nr 7/2023** w sprawie zmiany wysokości stawek zaliczek na centralne ogrzewanie w lokalach mieszkalnych w zasobach SBM „Novum” w Ciechanowie od dnia 01 lipca 2023 roku.
- **Uchwałę nr 8/2023** w sprawie zmiany wysokości stawek opłat stałych do ciepłej wody dla lokali mieszkalnych w budynkach mieszkalnych: Nr 6 i 8 przy ul. Powstańców Wielkopolskich, Nr 76 i 78 przy ul. Witosy, Nr 12 i 10 przy ul. Księcia Konrada II i Nr 10 przy ul. Mościckiego w Ciechanowie od dnia 01 lipca 2023 roku.
- **Uchwałę nr 9/2023** w sprawie stwierdzenia ustania członkostwa w Spółdzielni jednej osoby na podstawie art. 3 ust. 6 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w związku ze zbyciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.
- **Uchwałę nr 10/2023** w sprawie stwierdzenia powstania członkostwa w Spółdzielni (osoby prawnej) na podstawie art. 3 ust. 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w związku z nabyciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.
- **Uchwałę nr 11/2023** w sprawie stwierdzenia ustania członkostwa w Spółdzielni jednej osoby na podstawie art. 3 ust. 6 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w związku ze zbyciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.
- **Uchwałę nr 12/2023** w sprawie stwierdzenia ustania członkostwa w Spółdzielni osoby prawnej na podstawie art. 3 ust. 6 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w związku ze zbyciem spółdzielczego własnościowego

prawa do lokalu mieszkalnego.

- **Uchwałę nr 13/2023** w sprawie stwierdzenia powstania członkostwa w Spółdzielni dwóch osób na podstawie art. 3 ust. 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w związku z nabyciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego przez małżonków.
- **Uchwałę nr 14/2023** w sprawie stwierdzenia powstania członkostwa w Spółdzielni jednej osoby na podstawie art. 3 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w związku z nabyciem (do majątku osobistego) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.
- **Uchwałę nr 15/2023** w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jednej osoby na podstawie złożonej deklaracji przystąpienia do spółdzielni (art. 3 ust. 3¹ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w związku z nabyciem prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego).
- **Uchwałę nr 16/2023** w sprawie stwierdzenia ustania członkostwa w Spółdzielni dwóch osób na podstawie art. 3 ust. 6 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w związku ze zbyciem udziałów w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego przez byłych małżonków.
- **Uchwałę nr 17/2023** w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jednej osoby na podstawie złożonej deklaracji przystąpienia do spółdzielni (art. 3 ust. 3¹ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w związku z posiadanym udziałem w prawie odrębnej własności do lokalu mieszkalnego na zasadzie współwłasności małżeńskiej).
- **Uchwałę nr 18/2023** w sprawie stwierdzenia ustania członkostwa w Spółdzielni dwóch osób na podstawie art. 3 ust. 6 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w związku ze zbyciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego przez małżonków.
- **Uchwałę nr 19/2023** w sprawie stwierdzenia powstania członkostwa w Spółdzielni jednej osoby na podstawie art. 3 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w związku z nabyciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego przez jedną osobę.
- **Uchwałę nr 20/2023** w sprawie stwierdzenia powstania członkostwa w Spółdzielni jednej osoby na podstawie art. 3³ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w związku z nabyciem spółdzielczego własnościowego prawa do garażu przez jedną osobę.
- **Uchwałę nr 21/2023** w sprawie stwierdzenia ustania członkostwa w Spółdzielni dwóch osób na podstawie art. 3 ust. 6 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w związku ze zbyciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego przez małżonków.
- **Uchwałę nr 22/2023** w sprawie stwierdzenia powstania członkostwa w Spółdzielni jednej osoby na podstawie art. 3 ust. 5 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w związku z nabyciem udziału (1/2 części spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego), oraz wskazaniem przez drugą osobę do reprezentowania jej w Spółdzielni.
- **Uchwałę nr 23/2023** w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jednej osoby na podstawie złożonej deklaracji przystąpienia do spółdzielni (art. 3 ust. 3¹ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w związku z posiadanym udziałem w prawie odrębnej własności do lokalu mieszkalnego i do garażu na zasadzie współwłasności małżeńskiej).

Ponadto:

1) W 2023 roku miały miejsce zmiany osób zatrudnionych w Spółdzielni na stanowisku Głównego Księgowego oraz na stanowisku St. Inspektora ds. finansowo-księgowych i rozliczania inwestycji (trzykrotne zmiany w ciągu roku), co wiązało się z koniecznością krótkiego szkolenia z zakresu przepisów bhp oraz poniesienia kosztów badań lekarskich nowo zatrudnionych osób.

2) W związku ze wzrostem wysokości minimalnego wynagrodzenia brutto za pracę – Zarząd Spółdzielni był zobowiązany podwyższyć miesięczne płace zasadnicze pracownikom zatrudnionym w Spółdzielni od 01 stycznia 2023 roku oraz od 01 lipca 2023 roku. Zarząd postanowił, że pozostałe warunki pracy i płacy pozostają bez zmian. O zmianie miesięcznego zasadniczego wynagrodzenia pracownicy zostali poinformowani pisemnie. Osoby zatrudnione na stanowiskach: Główny Księgowy raz Starszy Inspektor ds. finansowo-księgowych i rozliczania inwestycji otrzymali miesięczne wynagrodzenie w wysokościach określonych w umowach o pracę zawartych w 2023 roku.

3) Zarząd rozpatrzył oferty od firm ubezpieczeniowych na ubezpieczenie OC zasobów Spółdzielni oraz OC dotyczące odpowiedzialności za podejmowane decyzje na okres II.2023r-I.2024 roku. Przy rozpatrywaniu ofert brano pod uwagę zakres ubezpieczenia oraz wysokość składek ubezpieczeniowych

4) Zarząd:

- ✓ Na podstawie Uchwały Nr 622/LXII/2022 Rady Miasta Ciechanów z dnia 30 listopada 2022 roku określającej wysokości stawek podatku od nieruchomości na rok podatkowy 2023 - Zarząd Spółdzielni podjął uchwały w sprawie zmiany od dnia 01 marca 2023 roku wysokości stawki podatku od nieruchomości dla lokali mieszkalnych, garaży oraz dla lokalu, w którym jest prowadzona działalność gospodarcza - wydzielonego z lokalu mieszkalnego (zgodnie z Ustawą o podatku od towarów i usług - stawki dotyczące garaży, lokali użytkowych oraz lokalu, w którym jest prowadzona działalność gospodarcza - są opodatkowane obowiązującą stawką podatku VAT).
 - ✓ opracował plan kosztów i przychodów Spółdzielni na rok 2023 oraz analizował potrzeby remontowe na 2023 rok.
 - ✓ omawiał kwestię prowadzenia windy kacji należności od dłużników zalegających z opłatami za używanie lokali mieszkalnych oraz rozpatrzył zobowiązania złożone przez dwóch dłużników w związku z wysokimi zaległościami w opłatach za używanie lokali mieszkalnych. Odpowiedzi na zobowiązania zostały przekazane w formie pisemnej z informacją o skutkach nie wywiązania się z warunków spłaty zadłużenia.
 - ✓ podjął decyzję o przedłużeniu dzierżawy placów pod garaże „blaszaki” na kolejne dwa lata kalendarzowe, tj. od 01 czerwca 2023 roku do 31 maja 2025 roku. Na tę okoliczność sporządzono aneksy do zawartych umów z dzierżawcami placów. W aneksach zapisano punkt dotyczący zmiany opłaty za dzierżawę placu z 2,00 zł/m² netto na 3,00 zł/m² netto – wraz z naliczonym obowiązującym 23 % podatkiem VAT od dnia 01 lipca 2023 roku (zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 4/2023 z dnia 01 marca 2023 roku). Z powodu ograniczonej liczby placów na terenie Spółdzielni Zarząd podtrzymał wcześniejszą decyzję, że w przypadku zwolnienia placu przez dotychczasowego dzierżawcę - place można wdzierżawiać tylko Członkom Spółdzielni, a przydzielanie placów będzie się odbywać na podstawie kolejności składania podań, z zachowaniem zasady „dla jednego lokalu mieszkalnego jeden plac”.
 - ✓ okresowo wyraża zgodę na sprzedaż napojów alkoholowych w lokalu użytkowym przy ul. Powstańców Wielkopolskich 8 w Ciechanowie
 - ✓ Zarząd Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „Novum” w Ciechanowie, zgodnie z art. 36 Ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2016 roku poz. 21); z art. 8³ ust. 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 roku z późn. zmianami oraz postanowieniami Statutu Spółdzielni, SBM „Novum”, zwołał WALNE ZGROMADZENIE Członków Spółdzielni na dzień **28 czerwca 2023 roku**.
 - ✓ W dniu 28 czerwca 2023 roku Zarząd przedstawił Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok 2022. Sprawozdanie zawierało między innymi informacje dotyczące:
 - Walnego Zgromadzenia Członków,
 - działania Rady Nadzorczej Spółdzielni,
 - działania Zarządu Spółdzielni,
 - gospodarki zasobami Spółdzielni,
 - prac remontowych, konserwacyjnych, naprawczych w zasobach Spółdzielni.
- Również w dniu 28 czerwca 2023 roku Zarząd przedstawił Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2022 oraz propozycje przeznaczenia nadwyżek bilansowych za rok 2021 i 2022.
- ✓ Zarząd opracował wykaz potrzeb remontowych w zasobach Spółdzielni oraz plan kosztów i przychodów Spółdzielni na rok 2023.
 - ✓ Zarząd Spółdzielni wyraził zgodę na rozdzielanie instalacji elektrycznej na odrębne kondygnacje Posiadaczowi spółdzielczego własnościowego prawa do dwupoziomowego lokalu mieszkalnego (w związku z podziałem przedmiotowego mieszkania na dwa odrębne lokale (po jednym na poziomie kondygnacji). Wszelkie koszty prac związanych z podziałem przedmiotowego lokalu mieszkalnego oraz rozdzielania instalacji –Wnioskodawca ponosi we własnym zakresie.
 - ✓ po dodatkowych pertraktacjach dotyczących zapisów umownych, Zarząd Spółdzielni podpisał Aneks do umowy sprzedaży ciepła nr 099 z dnia 30.08.2000 roku zawartej z Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej Spółka z o.o w Ciechanowie. – w kwestii prawa Odbiorcy ciepła do zgłaszania Sprzedawcy ciepła (w formie wniosku złożonego na piśmie) – zmiany zamawianej mocy cieplnej w stosunku do wielkości ostatnio obowiązujących dla centralnego ogrzewania i podgrzewania wody;
 - ✓ Po przeanalizowaniu zamówionej mocy cieplnej dot. ciepła do celów centralnego i do podgrzania wody użytkowej dla poszczególnych budynków w zasobach Spółdzielni - Zarząd wystąpił do Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej o wprowadzenie zmian polegających na zmniejszeniu tej mocy o 15 %, za wyjątkiem

mocy do c.o. dla budynku nr 10 przy ul. Księcia Konrada II (zwiększenie mocy porównywalnie do mocy zamówionej dla budynku nr 12 w przeliczeniu na m² – budynek KK 10 był wykonany w takiej samej technologii jak budynek nr 12). W trakcie pertraktacji z Panią Prezes PEC-u w sprawie zmian zapotrzebowania na ciepło –(mimo obrony Spółdzielni o terminowości złożenia wniosku na 3 miesiące wcześniej przed sezonem) - nie udało się przyspieszyć terminu wprowadzenia zmian zamówionej mocy na dostawę ciepła. Zmiany mocy dla poszczególnych budynków na podstawie wniosku złożonego w miesiącu maju 2023 roku - zostały wprowadzone od 01.01.2024 roku.

- ✓ Zarząd Spółdzielni po wnikliwej analizie kosztów energii cieplnej do celów centralnego ogrzewania i opłaty stałej do ciepłej wody z uwzględnieniem działań rządu w zakresie ochrony przed znacznymi wzrostami rachunków za ciepło, a także z uwzględnieniem przepisów prawa energetycznego w kwestii zaliczek na centralne ogrzewanie w 2023 roku wprowadzał zmiany opłat za centralne ogrzewanie (**od dnia 01 marca 2023 roku i od 01 lipca 2023 roku**). Zarząd wprowadził w 2023 roku od 1 lipca zmiany stawek (brutto) opłat stałych do ciepłej wody dla lokali mieszkalnych.
 - Lokale użytkowe obciążane są kosztami ciepłej wody według kosztów przypadających na m² powierzchni użytkowej nieruchomości (stawki dotyczące lokali użytkowych, zostają opodatkowane obowiązującą stawką podatku VAT).
 - Zgodnie z przepisami Prawa Energetycznego zaliczki na centralne ogrzewanie dla lokali opomiarowanych i nieopomiarowanych – usytuowanych w tej samej nieruchomości są w takiej samej wysokości.
- ✓ Po analizie kosztów energii elektrycznej za rok 2022 Zarząd Spółdzielni postanowił zatwierdzić zmianę stawek za energię elektryczną dla lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych na podstawie kosztów ponoszonych w poszczególnych nieruchomościach. Zgodnie z Ustawą o podatku od towarów i usług, stawki dotyczące lokali użytkowych, zostały opodatkowane obowiązującą stawką podatku VAT.
- ✓ Zarząd Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „Novum” w Ciechanowie wyraził Firmie Usługi Projektowe Sieci i Instalacji Gazowych „PROMAR” (06-400 Ciechanów, ul. Marii Dąbrowskiej 11), zgodę na lokalizację przyłącza gazowego średniego ciśnienia z rur PE dna32mm do budynku nr 6 przy ul. Powstańców Wielkopolskich w Ciechanowie oraz na dysponowanie nieruchomością na cele budowlane (w celu uzyskania pozwolenia na budowę) nowej trasy przyłącza gazowego położonego w Ciechanowie przy ul. Powstańców Wielkopolskich na działce o numerze 4303/9 i wyjaśnił, że warunkiem zgody jest wykonanie przebudowy sieci gazowej i przedmiotowego przyłącza na koszt Polskiej Spółki Gazownictwa oraz - po zakończonych robotach - doprowadzenie terenu do stanu pierwotnego.
- ✓ Zarząd Spółdzielni wystąpił do Starostwa Powiatowego o wydanie zaświadczenia o samodzielności dwóch lokali mieszkalnych powstałych w związku z podziałem dwupoziomowego lokalu mieszkalnego na dwa odrębne lokale (po jednym na poziomie kondygnacji).
- ✓ W związku ze złożonym przez Główną Księgową wnioskiem o urlop wypoczynkowy w okresie 21-31 lipca 2023 roku (przed rozwiązaniem umowy o pracę z dniem 31 lipca 2023 roku) - Zarząd postanowił zaproponować tej osobie wypłatę ekwiwalentu za urlop. Propozycja, a jednocześnie prośba Zarządu wynikała z faktu konieczności zakończenia rozliczeń za miesiąc czerwiec 2023 roku oraz przekazania rozliczeń podatkowych (JPK, VAT), wykonania bieżących księgowości związanych z działalnością Spółdzielni, a także z powodu braku nowej osoby na stanowisko Głównej Księgowej.
- ✓ Z uwagi na konieczność wdrożenia podpisów elektronicznych nowych osób w Zarządzie Spółdzielni oraz przesłania w formie elektronicznej wniosku o zmiany w Krajowym Rejestrze Sądowym wraz z niezbędną dokumentacją związaną ze zmianami składu Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni - p.o. Członków Zarządu postanowili zwrócić się do p. Sławomira Zięby o obsługę informatyczną w przedmiotowych sprawach.
- ✓ W związku z rezygnacją świadczenia obsługi prawnej przez Kancelarię Radcy Prawnego Małgorzaty Masztanowicz – Zarząd po rozeznaniu możliwości korzystania przez Spółdzielnię z usług radców prawnych podjął decyzję o zawarciu umowy z Robertem Grzelakiem prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą Kancelaria Radcy Prawnego Robert Grzelak w Ciechanowie.
- ✓ Zarząd przyjął wypowiedzenie umowy o pracę p. Leszka Nowalińskiego zatrudnionego w Spółdzielni na 3/8 etatu, a odwołanego z funkcji Prezesa Zarządu przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni w dniu 28 czerwca 2023 roku. Zatrudnienie Pana Leszka Nowalińskiego ustało z dniem 31 października 2023 roku.
- ✓ Z racji konieczności wdrożenia zmiany wersji bazy danych modułów wchodzących w skład

Zintegrowanego Systemu Informatycznego Papyrus SQL i obowiązku Spółdzielni co do wykonania rekonfiguracji sterowników ODBC na komputerach znajdujących się w Spółdzielni oraz prowadzenia bieżącej obsługi informatycznej w Spółdzielni - Zarząd zawarł umowę z Informatykiem Sławomirem Ziębą.

- ✓ W związku z odejściem z pracy Głównej Księgowej - Zarząd zawarł umowy z:
 - Firmą Handlową Anna Praśniewska z siedzibą Mieszki Atle o zaksięgowanie dokumentów księgowych dotyczących miesiąca sierpnia 2023 roku oraz sporządzenie rejestrów VAT i innych dokumentów związanych z działalnością Spółdzielni;
 - Biurem Rachunkowym FINANSISTKI Sp.z o.o. z siedzibą Mieszki Atle o prowadzenie przez Usługobiorcę spraw finansowo – księgowych Usługodawcy w następującym zakresie:
 - prowadzenie ksiąg rachunkowych i ewidencji VAT,
 - sporządzanie deklaracji podatkowych i ZUS,
 - sprawdzanie poprawności dokumentów pod względem rachunkowym,
 - wysyłanie podpisanych deklaracji do urzędów i ZUS,
 - prowadzenie spraw kadrowych,
 - i innych na potrzeby Usługodawcy.
- ✓ W związku z koniecznością wykonania prac dociepleniowych i wykończeniowych elewacji licujących z elewacją już istniejącą - po wymianie skrzynki gazu na elewacji budynku mieszkalnego nr 8 oraz po wymianie dwóch skrzynek gazu na elewacji budynku nr 6 przy ul. Powstańców Wielkopolskich w Ciechanowie – prace naprawcze na elewacji zostały wykonane przez prowadzącego Firmę Usługi Remontowo-Budowlane Tomasza Smolińskiego. Decyzja Zarządu o wyborze tej firmy wynikała z faktu należytego wykonywania wcześniejszych prac elewacyjnych dla Spółdzielni. Skrzynki gazowe na budynkach zostały wymienione w związku z przebudową sieci gazowej z niskiego ciśnienia na średniego ciśnienie - wraz z przyłączami gazowymi.
- ✓ Z uwagi na konieczność wykonania corocznych przeglądów instalacji gazowych oraz przeglądów kominów spalinowych i instalacji wentylacyjnych w zasobach mieszkaniowych – Zarząd postanowił wystąpić do firm posiadających stosowne uprawnienia do przeprowadzania takich przeglądów o przedstawienie cenowych ofert. Następnie zawarł stosowne umowy z wybranymi firmami w sprawie wykonania przeglądów.

Ponadto Zarząd rozpatrywał wystąpienia mieszkańców Spółdzielni w między innymi w sprawach

- wymiany drzwi wejściowych do budynku na drzwi kodowane;
 - dbałości o mienie o wspólne mienie;
 - braku możliwości indywidualnego zmniejszenia stawki zaliczki na centralne ogrzewanie.
 - kwestii zalania lokalu mieszkalnego przy ul. Księcia Konrada II 10 w Ciechanowie.
- ✓ Po upływie każdego kwartału Zarząd omawiał koszty Spółdzielni oraz przygotowywał materiały dla Rady Nadzorczej na sprawozdawcze posiedzenia Rady;
 - ✓ Zarząd analizował jak wzrost najniższego wynagrodzenia wpłynie na wzrost kosztów wynagrodzenia oraz pochodnych od wynagrodzenia w skali Spółdzielni.
 - ✓ Zarząd podjął decyzję o zawarciu umowy zlecenia na okres 1 miesiąca z nową osobą, która złożyła podanie o zatrudnienie w księgowości Spółdzielni na stanowisku St. Inspektora ds. finansowo-księgowych i rozliczania inwestycji. Przez okres 1 miesiąca Pani przygotowywała się do pracy na programach obowiązujących w Spółdzielni. Następnie Zarząd postanowił o zatrudnieniu tej osoby na przedmiotowym stanowisku na okres od dnia 01 grudnia 2023 roku do dnia 31 grudnia 2024 roku na ¾ etatu. W ramach szkoleń pracowniczych Zarząd postanowił skierować nowozatrudnioną osobę na kurs „kadry i płace w praktyce”. W związku z podjętą decyzją z nowo zatrudnioną osobą zostały zawarte stosowne umowy (o finansowanie doksztalcenia pracownika; o podnoszenie kwalifikacji zawodowych), w których wynika, że pracownik zobowiązuje się do przepracowania u pracodawcy okresu 2 lat po ukończeniu nauki (zdaniu egzaminu), pod rygorem zwrotu kosztów otrzymanych od pracodawcy świadczeń.
 - ✓ W związku z kolejnym wzrostem wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę od 1 stycznia 2024

roku z 3.600,00 złotych brutto na 4242 złotych i od 1 lipca 2024 roku na 4300 złotych brutto (na podstawie Rozporządzenia Rady Ministrów z 14 września 2023 roku w sprawie wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę oraz wysokości minimalnej stawki godzinowej w 2024 roku) – oraz bazując na przepisach regulaminu wynagradzania SBM „Novum” - Zarząd Spółdzielni ustalił wysokość miesięcznych płac zasadniczych dla pracowników Spółdzielni.

- ✓ Stosownie do postanowień art. 26 i 27 Ustawy o rachunkowości z dnia 27.03.2002 roku Prezes Zarządu Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „Novum” w Ciechanowie wydał Zarządzenie Nr 1/2023 w sprawie inwentaryzacji. Zarządzeniem ustalił zasady przeprowadzenia inwentaryzacji.
- ✓ Zarząd przedstawił Radzie Nadzorczej projekt struktury organizacyjnej Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „Novum” w Ciechanowie na 2024 rok:

- Prezes Zarządu – z powołania,
- Zastępca Prezesa Zarządu - z powołania,
- Główny Księgowy – vacat,
- St. Insp. ds. członkowsko-mieszkaniowych – 1 etat,
- St. Insp. ds. finansowo-księgowych i rozliczeń inwestycji – 3/4 etatu,
- Kierownik ds. GZM – 1 etat,
- Konserwator – 1 etat,
- Sprzątaczką – 2 etaty.

Struktura organizacyjna została zatwierdzona przez Radę Nadzorczą.

- ✓ Zarząd opracował plan pracy Zarządu SBM „Novum” w Ciechanowie na 2024 rok:

- analizę wykonania zadań rzeczowych i finansowych za 2023 rok;
- analizę wykonania zadań rzeczowych i finansowych w 2024 roku;
- uaktualnienie regulaminów obowiązujących w Spółdzielni;
- zwołanie Walnego Zgromadzenia Członków;
- kontynuację lustracji Spółdzielni przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP (za lata 2020-2023)
- ogłoszenie przetargów, weryfikacja ofert i przeprowadzenie robót remontowych według zatwierdzonego planu na rok 2024;
- zawieranie umów przeniesienia własności lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu;
- rozpatrywanie spraw związanych z bieżącą działalnością Spółdzielni;
- opracowanie planu remontów na 2025 rok;
- opracowanie planu rzeczowo-finansowego na 2025 rok;
- analizę i realizację napraw usterek gwarancyjnych oraz terminy realizacji powyższych działań.

Plan Zarządu został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

III. WINDYKACJA ZALEGŁOŚCI CZYNSZOWYCH

1. Wezwania do zapłaty.

- W 2023 roku wysłano **58 wezwań do zapłaty** do użytkowników szesnastu lokali mieszkalnych. Do części dłużników wystosowano wezwania wielokrotnie.
- Z wystosowanych wezwań do zapłaty dot. lokali mieszkalnych - do Spółdzielni wpłynęła część środków finansowych.
- Niektórzy dłużnicy sami kontaktują się w sprawie swojego zadłużenia wobec Spółdzielni, albo proszą by w przypadku opóźnienia w opłatach – informować ich drogą telefoniczną bądź elektroniczną.

2. Windykacja sądowa i komornicza.

2.1. W 2023 roku Spółdzielnia nie występowała do Sądu z pozwami o wydanie nakazów zapłaty zaległości wobec Spółdzielni, mimo wysokiego zadłużenia ciężącego na dwóch lokalach mieszkalnych, gdyż:

- w przypadku jednego mieszkania dłużniczka zobowiązała się do ratalnego spłacania zaległości;
- w przypadku jednego lokalu Spółdzielnia wystąpiła do Sądu o ustalenie spadkobierców po zmarłym właścicielu lokalu mieszkalnego.

2.2. Z nakazu zapłaty z 2022 roku, gdzie:

- wartość przedmiotu sporu wynosiła **5.359,91 zł** (100,00%):
- poniesione koszty z tyt. wniesionej sprawy - 400,00 zł,
- poniesionych kosztów z tyt. pełnomocnictwa sądowego - 17,00 zł,
- zasądzonych przez Sąd kosztów zastępstwa procesowego - 1.200,00 złotych;

w 2022 roku i w 2023 roku do dnia sporządzenia sprawozdania - nie wpłynęły do Spółdzielni żadne środki finansowe z nakazu zapłaty z 2022 roku.

W 2023 roku za zlecenie doręczenia dłużniczce przedmiotowego nakazu zapłaty przez Komornika Spółdzielnia poniosła koszty w kwocie **73,32 złotych**. Spółdzielnia wystąpiła do Sądu o zasądzenie kwoty **73,32 złotych dłużniczce, której nakaz dotyczył.**

Zgodnie z nakazem zapłaty zostały naliczone odsetki od nieuregulowanych zaległości. Odsetki na dzień 31 grudnia 2023 roku stanowiły kwotę **=1.034,62 złotych**.

2.3. Z pozwu o zapłatę skierowanego przez Spółdzielnię w 2018 roku, w sprawie którego Sąd w 2019 roku wydał wyrok zaoczny – dochodzone kwoty z tytułu używania lokalu mieszkalnego wyniosły:

wartość przedmiotu sporu była pomniejszona z 25.271,40 złotych na – **24.365,55 zł** (zmniejszenie obciążenia za normatyw za okres I-V.2018 roku, czyli o 905,85 złotych).

- poniesione koszty z tyt. wniesionych spraw - 1.264,00 zł. (100 %)
- poniesione koszty z tyt. pełnomocnictwa sądowego - 17,00 zł.
- poniesione w 2019 roku koszty klauzuli wykonalności - 6,00 zł

oraz:

3.600,00 złotych zasądzone przez Sąd koszty zastępstwa procesowego

W latach 2019-2022 wpłynęły środki (częściowo bezpośrednio i częściowo za pośrednictwem Komornika) - do Spółdzielni tytułem:

- wartości przedmiotu sporu - 17.432,75 zł (38,184 %)
- zwrotu poniesionych kosztów sądowych - 1.264,00 zł (100,00 %)
- poniesionych kosztów pełnomocnictwa sądowego - 17,00 zł
- poniesionych kosztów z tyt. klauzuli wykonalności - 6,00 zł.
- zasądzonych przez Sąd kosztów zastępstwa procesowego - 3.600,00 zł. (100,00 %)
- zasądzonych odsetek za zwłokę w regulowaniu opłat za używanie lokalu mieszkalnego i w spłacie normatywu (naliczonych zgodnie z nakazem) - 2.849,61 zł.
- kosztów komorniczych poniesionych w 2022 roku - 217,04 zł
- kosztów zastępstwa prawniczego ustalonych przez Komornika-900,00 zł

- Z racji nie wywiązywania się ze składanych zobowiązań o spłacie zadłużenia w miesiącu maju 2022 roku Spółdzielnia złożyła do Komornika Sądowego wnioski o podjęcie postępowania egzekucyjnego w stosunku do dwóch dłużniczek z wyroku sądowego z 2018 roku. Jedna z tych dłużniczek w miesiącu czerwcu 2022 roku zobowiązała się do spłaty swojej części zaległości wraz kosztami procesowymi i odsetkami w ratach - Dłużniczka wywiązała się ze swoich zobowiązań wobec Spółdzielni.

W 2023 roku wpłynęły środki (częściowo bezpośrednio i częściowo za pośrednictwem Komornika) - do Spółdzielni tytułem:

- wartości przedmiotu sporu - 4.073,80 zł (16,720 %)
- zasądzonych odsetek za zwłokę w regulowaniu opłat za używanie lokalu mieszkalnego (naliczonych zgodnie z nakazem) - 2.394,17 zł.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku z wyroku zaocznego pozostało do zapłaty z:

- wartości przedmiotu sporu - 2.859,00 zł (11,733 %)

oraz

1.231,87 złotych odsetek za zwłokę w regulowaniu opłat za używanie lokalu mieszkalnego do dnia 31.12.2023 roku (naliczonych zgodnie z nakazem).

2.4. Z nakazu zapłaty z 2019 roku, gdzie wartość przedmiotu sporu wynosiła 7.983,50 zł (100,00%)

a) w latach 2021-2022 wpłynęły do Spółdzielni środki z tytułu:

- wartości przedmiotu sporu - 4.023,20 zł (50,394 %)
- poniesionych koszty z tyt. wniesionej sprawy - 63,00 zł.
- poniesionych kosztów z tyt. pełnomocnictwa sądowego - 17,00 zł.
- poniesionych w 2019 roku kosztów klauzuli wykonalności - 6,00 zł.
- zasądzonych przez Sąd kosztów zastępstwa procesowego - 646,00 zł. (53,833 %)
- zasądzonych odsetek za zwłokę w regulowaniu opłat za używanie lokalu mieszkalnego (naliczonych zgodnie z nakazem) - 867,04 zł.

b) W 2023 roku wpłynęły środki bezpośrednio do Spółdzielni tytułem:

- wartości przedmiotu sporu - 300,50 zł (3,764 %)

Na dzień 31 grudnia 2023 roku z nakazu zapłaty z 2019 roku pozostało do zapłaty z:

- wartości przedmiotu sporu - 3.659,80 zł (45,842 %)
- zasądzonych przez Sąd kosztów zastępstwa procesowego - 554,00 zł. (46,167 %)

oraz

1.550,29 złotych odsetek za zwłokę w regulowaniu opłat za używanie lokalu mieszkalnego do dnia 31.12.2023 roku (naliczonych zgodnie z nakazem)

2.5. Nadal nieskuteczna jest windykacja nakazu zapłaty z 2015 roku, gdzie na dzień 31 grudnia 2023 roku pozostało do zapłaty z tytułu:

- wartości przedmiotu sporu - 4.810,93 zł

oraz:

- 1.200,00 złotych zasądzone przez Sąd koszty zastępstwa procesowego;
- 450,00 złotych koszty zastępstwa w egzekucji;
- 213,88 złotych koszty komornicze poniesione przez Spółdzielnię w związku ze złożonym wnioskiem egzekucyjnym;
- 3.161,87 złotych odsetek za zwłokę od należności głównej do dnia 31.12.2023 roku (naliczonych zgodnie z nakazem);

Z tego nakazu w 2018 roku oraz w 2021 roku (po kolejnym wniosku egzekucyjnym złożonym przez Spółdzielnię), w miesiącu lutym 2022 roku Komornik Sądowy – zgodnie z postanowieniem o umorzeniu postępowania z racji bezskuteczności egzekucji - zwrócił do Spółdzielni tytuł wykonawczy. Nakaz zapłaty z klauzulą wykonalności (oryginał) - jest ważny przez kolejne 6 lat od momentu umorzenia postępowania Komorniczego, tj. do 16.10.2027 roku.

3. Łączne zaległości z wyroku sądowego oraz z trzech nakazów zapłaty na dzień 31 grudnia 2023 roku wyniosły 27.776,49 złotych, z tego w pozycjach:

- wartości przedmiotu sporu (16.689,64 zł.) wraz z odsetkami, naliczanymi od należności głównych zgodnie z wyrokiem sądowym i sądowymi nakazami zapłaty (6.978,65 zł.) razem 23.668,29 zł.
- poniesionych kosztów komorniczych, zasądzonych przez Sąd kosztów zastępstwa procesowego, ustalonych przez Komornika kosztów zastępstwa w egzekucji na ogólną kwotę 4.108,20 złotych.

4. Z prowadzonej windykacji sądowej w 2023 roku dłużniczki zapłaciła łącznie 6.723,47 złotych, z tego przypadła na:

- opłaty za używanie lokalu – 4.374,30 złotych;
- odsetki z zwłokę w regulowaniu opłat za używanie lokalu mieszkalnego – 2.349,17 złotych.

5. Zadłużenie lokali mieszkalnych (z tytułu opłat za używanie lokali, spraw sądowych, odsetek za zwłokę, kosztów windykacyjnych) ogółem na dzień 31 grudnia 2023 r. wyniosło ogółem =74.232,24 złotych i wzrosło o 6.712,88 złotych (tj. o 9,94 %) w stosunku do ogólnego zadłużenia na lokalach mieszkalnych w stosunku do stanu na 31 grudnia 2022 roku, kiedy zaległości stanowiły kwotę 67.519,36 złotych.

IV. NAPRAWY I KONSERWACJE W ZASOBACH SPÓŁDZIELNI

W 2023 roku w ramach napraw i konserwacji – wszelkie prace przebiegały zgodnie ze zgłoszeniami od mieszkańców zasobów Spółdzielni oraz na podstawie obserwacji pracowników SBM „Novum”. W okresie od 01 stycznia 2023 roku do dnia 31 grudnia 2023 roku w dzienniku zarejestrowano 212 zgłoszeń. W okresie sprawozdawczym na poszczególnych budynkach wykonywano między innymi następujące prace związane:

budynek nr 6 przy ul. Powstańców Wielkopolskich:

- zgłoszenie awarii wodociągowej (pęknięcie rury) ;
- odpowietrzenie grzejników c.o. w lokalu nr 27;
- kontrola przecieków gazu w lokalu nr 31;
- udrażnianie kanalizacji odpływowej w piwnicy – I klatka;
- dezynfekcja kanalizacji odpływowej – I klatka;
- przycinanie zwisających gałęzi drzew przy parkingu;
- naprawa oświetlenia na słupie przed IV klatką schodową;
- naprawa stolarki drzwiowej – IV klatka;
- wymiana żarówek – szt. 2;
- wymiana bezpieczników na pionie – III klatka, IV piętro;
- wymiana przewodu elektrycznego „0” na pionie do lokali nr 29 i nr 30;

budynek nr 8 przy ul. Powstańców Wielkopolskich:

- udrażnianie kanalizacji zewnętrznej
- wymiana bezpieczników elektrycznych topikowych;
- odpowietrzenie grzejników c.o.; wielokrotne
- regulacja zaworów zimnej i ciepłej wody – lokal Nr 2;
- regulacja samozamykacza drzwi wejściowych – II klatka;
- znalezienie przyczyny zalania lokalu nr 15;
- naprawa dziur w ścianie kolankowej (ścianka uszkodzona przez ptaki);
- naprawa drzwi do piwnicy – IV klatka;
- dezynfekcja kanalizacji odpływowej w piwnicy po zalaniu;
- wymiana zaworów przed licznikiem (głowiczki) – lokal nr 10
- montaż tabliczek z numerami lokali na wiatrołapach klatek schodowych;
- wymiana żarówek w piwnicy – IV klatka; przed II klatką schodową; w klatce schodowej
- naprawa zaworu zimnej wody przed licznikiem - lokal Nr 17;
- regulacja samozamykacza drzwi wejściowych – III klatka;
- przyklejenie płytek elewacyjnych przed sklepem;
- naprawa oświetlenia w piwnicy – I klatka;
- spisywanie protokołów zalaniowych;
- udrożnienie pionu kanalizacyjnego z lokalu nr 34;
- kontrola (sprawdzenie) zaworów grzejnikowych w lokalu nr 6;
- naprawa struktury na fundamentach,
- usunięcie przyczyny zalania piwnicy – I klatka;
- znalezienie przyczyny przecieku przy oknie w lokalu nr 22;
- wymiana zaworów przy grzejniku – lokal nr 10.
- udrożnienie odpływu deszczówki w piwnicy

budynek nr 76 przy ul. Witosa:

- odłączenie oświetlenia przed sklepem;
- wymiana bezpiecznika elektrycznego topikowego,
- wymiana automatu zmierzchowego zewnętrznej lampy oświetleniowej;
- udrożnienie rury spustowej z dachu przy I klatce schodowej – 2 razy;
- wymiana żarówek w poziomie piwnicy – 5 szt.;
- regulacja czujki oświetlenia zewnętrznego;
- zasiew trawy na trawniku przed budynkiem
- wymiana żarówek z czujką ruchu – 2 szt.;
- naprawa drzwi wejściowych – I klatka;

- udrożnienie kanalizacji;
- odpowietrzenie grzejników w lokalu nr 10;
- montaż stopki drzwi wejściowych – II klatka;
- naprawa oświetlenia przed I klatką schodową;
- naprawa zaworu grzejnikowego w lokalu nr 20;
- czyszczenie filtra centralnego ogrzewacza na rozdzielaczu w lokalu 20;
- uprzątnięcie fekaliów z piwnicy;

budynek nr 78 przy ul. Witosa

- odpowietrzenie grzejnika c.o. na klatce schodowej;
- naprawa samozamykacza drzwi wejściowych;
- naprawa i regulacja drzwi wejściowych;
- odpowietrzenie grzejników w lokalach nr 9, 6;
- czyszczenie filtra centralnego ogrzewacza na rozdzielaczu w lokalach – 9, 6, 3;
- wymiana żarówki przed klatką schodową;
- czyszczenie rury spustowej z dachu;

budynek nr 12 przy ul. Księcia Konrada II:

- przebudowa oświetlenia na klatkach schodowych za zwykłego na ledowe – II klatka;
- wymiana żarówek ze zwykłych na ledowe z czujką ruchu – II klatka;
- wymiana żarówek LED – 2 szt.,
- naprawa oświetlenia w III klatce schodowej;
- wymiana zaworów przed licznikiem - lokal nr 3;
- wymiana żarówek – 9 szt.;
- wymiana bezpiecznika topikowego w rozdzielni;
- naprawa oświetlenia w III klatce schodowej;
- udrażnianie odpływu kanalizacyjnego III klatka – 3 razy;;
- udrażnianie kanalizacji w III klatka;
- czyszczenie rynien dachowych nadbudówek od strony ZDZ;
- wymiana zaworów ciepłej i zimnej wody przed licznikiem oraz zaworów c.o. przed rozdzielaczem w lokalu nr 22;
- przerobienie oświetlenia przed wejściem do piwnic od strony ZDZ;
- udrożnienie kanalizacji odpływowej – Studio Urody;
- ustalenie przyczyny zalania STUDIA URODY ART.-VISAGE (przeciek z lokalu nr 1) – sporządzenie protokołu zalaniowego;
- odpowietrzenie grzejników w lokalach nr 11, 17, 18;
- mocowanie grzejnika w łazience w lokalu nr 18;
- spisanie protokołu po zalaniu mieszkania nr 2;
- wymiana bezpiecznika elektrycznego topikowego na pionie elektrycznym do lokalu nr 18;
- likwidacja przecieku grzejnika w łazience w lokalu nr 12;
- czyszczenie rynny odpływowej z dachu;
- czyszczenie filtra na rozdzielaczu centralnego ogrzewania w lokalu nr 23;
- naprawa zamka drzwi wejściowych do I klatki schodowej;
- spisanie protokołu po zalaniu mieszkania nr 20 z lokalu nr 24;

budynek nr 10 przy ul. Księcia Konrada II:

- wymiana żarówek LED – 2 szt.;
- zalanie łazienki w lokalu 43 z lok. nr 45; zalanie łazienek: lokale 9, 5, 13, 1; spisanie protokołu z zalania łazienki w lokalu nr 8 i w lokalu nr 25;
- wymiana odpowietrznika automatycznego centralnego ogrzewania w lokalu 16;
- likwidacja przecieku - naprawa instalacji wodnej przed licznikami za ścianą w lokalu nr 17;
- wymiana szczebelków w płotku na tarasie naprzeciw I klatki schodowej;
- regulacja samozamykacza drzwi wejściowych oraz drzwi na klatkę – II klatka – 2 razy;
- udrażnianie kanalizacji odpływowej – lokal nr 5;
- wymiana żarówki z czujką ruchu – I klatka;
- uruchomienie oświetlenia w piwnicy

- wymiana żarówek – szt. 2 w piwnicy;
- rozłożenie wełny mineralnej i folii na suficie nad lokalem nr 32
- wymiana automatycznych odpowietrzaczy centralnego ogrzewania – lokal nr 32;
- odpowietrzenie grzejników w lokalach nr 32, 44;
- przegląd balkonów w lokalach nr 10 i 9;
- ustalenie przyczyny zalania piwnicy (pęknięty wężyk pod umywalką w lokalu nr 22);
- wymiana bezpiecznika topikowego na pionie elektrycznym do lokalu nr 9;
- pomiar temperatury i przegląd grzejników w lokalu nr 32 (sporządzenie notatki służbowej);
- wymiana zaworu ciepłej wody przed licznikiem w lokalu nr 9;
- regulacja okien w lokalu nr 23;

budynek nr 10 przy ul. Mościckiego:

- zalanie łazienki w lokalu nr 3 z lokalu nr 6;
- przygięcie drzwi stalowych wejściowych – II klatka;
- spisanie protokołów z zalania mieszkań: lok. 25, 26, 2, 10, 11;
- uszczelnienie cokoliku na balkonie – lokal 13;
- wymiana szyby w drzwiach wejściowych – II klatka
- naprawa drzwi wejściowych – II klatka;
- wymiana samozamykacza w drzwiach wejściowych – II klatka;
- likwidacja gniazda os przy pomocy straży pożarnej;
- czyszczenie rynien dachowych – Firma Smoliński;
- czyszczenie kraterk ściekowych przed garażami;
- naprawa zamka drzwi wewnętrznych – I klatka;
- naprawa drzwi zewnętrznych – I klatka;

budynek nr 7 przy ul. Mościckiego:

- wymiana żarówki w piwnicy oraz w II klatce schodowej;
- montaż żarówki LED na zewnątrz - I klatka;
- mocowanie ocieplenia sufitu w garażu nr 40;
- naprawa zamka drzwiowego i drzwi wejściowych - I klatka;

biuro Spółdzielni:

- wymiana zamka w drzwiach do zaplecza;
- udrażnianie odpływu z umywalki;
- naprawa spłuczki w w.c.

Ponadto wykonywano inne prace związane z administrowaniem i utrzymaniem zasobów Spółdzielni, między innymi:

- ✓ w miarę potrzeb wykładano trutkę na gryzonie w piwnicach budynków;
- ✓ wywożono nieczystości (choinki i meble) złożone przez mieszkańców przy śmietnikach przy ul. Powstańców Wielkopolskich – 34 razy i na osiedlu „Płońska” – 40 razy;
- ✓ zgłaszanie awarii pękniętej rury wodociągowej;
- ✓ zgłaszanie konieczności udrożnienia kanalizacji deszczowej;
- ✓ zasiew trawy na trawnikach osiedla „Płońska”;
- ✓ koszenie trawników w zasobach Spółdzielni;
- ✓ przycinanie żywopłotów w zasobach Spółdzielni;
- ✓ naprawa końcówki lancy opryskiwacza;
- ✓ malowanie klatek osiedlowych na os. „Płońska”;
- ✓ malowanie miejsc parkingowych na os. Powstańców Wielkopolskich;
- ✓ czyszczenie rolek niszczarki biurowej;
- ✓ wymiana żarówki na słupie oświetleniowym przy placu zabaw;
- ✓ uzupełnienie czynnika grzejnego w układzie centralnego ogrzewania na osiedlu „Płońska”;
- ✓ montaż kamer (atrapy) zewnętrznych na osiedlu „Płońska”
- ✓ równanie chodnika przed biurem SBM „Novum”
- ✓ uruchomienie centralnego ogrzewania na osiedlu „Płońska” (9.10.2023 roku).

- ✓ obsługa węzła ciepłego;
- ✓ odśnieżano i posypywano piaskiem chodniki, schody i tarasy na terenie należącym do Spółdzielni – również w dni wolne od pracy;
- ✓ rozkłada pułapki na mole w klatkach schodowych;
- ✓ nasadzenia drzew na osiedlu „Płońska” (klony);
- ✓ wycięcie świerku na osiedlu „Płońska” – na wniosek mieszkańców (brak dostępu światła dziennego do lokali mieszkalnych)