

**Sprawozdanie Zarządu
Sanockiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Sanoku
za 2019 rok**

Spis treści

.	Samorząd Spółdzielni.....	2
.	Organizacja wewnętrzna Spółdzielni, zatrudnienie.....	4
.	Zagadnienia członkowsko – mieszkaniowe.....	6
.	Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.....	8
.	Działalność kulturalna.....	12
.	Gospodarka finansowa.....	14

Sprawozdanie

Zarządu Sanockiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Sanoku

za 2019 rok

I. S a m o r z ą d S p ó ł d z i e l n i

Zgodnie ze *Statutem* uchwalonym w dniu 22.06.2018 r., zarejestrowanym w KRS w dniu 17.09.2018 r. organami samorządowymi w Spółdzielni są:

1. Walne Zgromadzenie
2. Rada Nadzorcza
3. Zarząd

1. Walne Zgromadzenie

Najwyższym organem w Spółdzielni jest Walne Zgromadzenie, zwoływane przez Zarząd przynajmniej raz w roku, w terminie do 30 czerwca.

W 2019 r. Walne Zgromadzenie odbyło się w terminie ustawowym tj. 25.06.2019 r. Uczestniczyło w nim 79 członków, tj. 1,13 % z ogółu uprawnionych 6941 członków SSM.

Walne Zgromadzenie w dniu 25.06.2019 r. rozpatrzyło: sprawozdania Zarządu z działalności za 2018 r., sprawozdanie finansowe za rok 2018 oraz sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej SSM za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.

Podjęto uchwały w sprawach:

- zatwierdzenia sprawozdania Zarządu SSM w Sanoku za 2018 r.,
- zatwierdzenia sprawozdania finansowego SSM w Sanoku za 2018 r.,
- udzielenia absolutorium Członkom Zarządu SSM,
- podziału nadwyżki bilansowej za 2018 r.,
- zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej SSM w Sanoku za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.,
- oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jakie Sanocka Spółdzielnia Mieszkaniowa może zaciągnąć od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.

2. Rada Nadzorcza

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni. Działalność Rady Nadzorczej oparta jest o *Statut* oraz o obowiązujący regulamin.

Na mocy *Statutu* skład Rady Nadzorczej SSM tworzy 15 członków, wybranych przez Walne Zgromadzenie. Aktualny skład Rady Nadzorczej został wybrany przez Walne Zgromadzenie w dniu 25.06.2019 roku.

Każdego roku Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności. **Sprawozdanie z działalności Rady za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. zawiera odrębne opracowanie.**

3. Zarząd Spółdzielni

Zarząd jest organem wykonawczym Spółdzielni, kieruje jej działalnością i reprezentuje ją na zewnątrz. Zarząd Spółdzielni składający się z 3 członków, w 2019 r. działał w składzie:

- | | | |
|--------------------------|---|---|
| - mgr Wojciech Fejkiel | – | Prezes Zarządu – funkcję pełni od 08.04.2016 r. |
| - inż. Andrzej Ostrowski | – | Zastępca Prezesa ds. Technicznych – funkcję pełni od 1.05.2006 r. |
| - mgr Zofia Motylewicz | – | Członek Zarządu – funkcję pełni od 24.01.1992 r. |

Pani Zofia Motylewicz jest zatrudniona od 01.09.1991 r. na stanowisku Głównego Księgowego.

Działalność Zarządu Spółdzielni opiera się na wewnętrznym podziale pracy i regulaminie działania uchwalonym przez Radę Nadzorczą. Decyzje podejmowane są kolegiально na odbywanych okresowo posiedzeniach lub w trybie obiegiem (w sprawach pilnych lub mniejszej wagi). Decyzje, nie zastrzeżone do decyzji kolegialnych, podejmowane są przez poszczególnych członków Zarządu, wg podziału czynności.

W ramach kolegiального działania Zarząd Spółdzielni w 2019 r. odbył 24 posiedzenia, podjął 59 uchwał, a w okresach między posiedzeniami podjął 470 decyzji obiegiem.

II. Organizacja wewnętrzna Spółdzielni, zatrudnienie

Struktura organizacyjna Spółdzielni dostosowana jest do charakteru jej działania i potrzeb członków. W ramach wewnętrznej struktury organizacyjnej uchwalonej przez Radę Nadzorczą, w Spółdzielni funkcjonują komórki organizacyjne podległe członkom Zarządu:

1. Pion Prezesa Zarządu

- Prezes Zarządu
- Stanowisko ds. Pracowniczych, Organizacji i Samorządu
- Dział Członkowsko-Mieszkaniowy
 - Inspektor ds. Członkowsko-Mieszkaniowych
 - Specjalista ds. Terenowo-Prawnych i Hipotecznych
- Osiedlowe Domy Kultury
 - „Puchatek” - Osiedlowy Dom Kultury „Puchatek”
 - „Gagatek” - Osiedlowy Dom Kultury „Gagatek”
- Radca Prawny
- Stanowisko pracy ds. Administracyjno-Gospodarczych (Sekretariat)
- Inspektor ds. BHP
- Inspektor ochrony danych osobowych
- Stanowisko ds. Obrony Cywilnej

2. Pion Zastępcy Prezesa ds. Technicznych

- Zastępca Prezesa ds. Technicznych
- Zakład Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (ZGZM)
 - Kierownik ZGZM
 - Dział Administracyjno-Ekonomiczny i Rozliczeń
 - Inspektor nadzoru ds. planowania, przygotowania, realizacji i rozliczeń inwestycji
 - Inspektor nadzoru ds. budowlanych
 - Inspektor nadzoru ds. elektrycznych
 - Inspektor ds. sanitarnych
 - Inspektor ds. przeglądów
 - Administratorzy osiedli mieszkaniowych
 - Pracownik gospodarczy

3. Pion Członka Zarządu – Głównego Księgowego

- Członek Zarządu – Główny Księgowy
- Dział Finansowo – Księgowy
- Dział Czynszów
- Specjaliści obsługi informatycznej oraz przygotowania i przetwarzania danych
- Kasjer

Zadania statutowe Spółdzielni w 2019 r. były realizowane przez pracowników zatrudnionych średnio na 42,21 etatu, przy planowanej wielkości zatrudnienia 45,53 etatu.

Przeciętne zatrudnienie w przeliczeniu na etaty w poszczególnych jednostkach organizacyjnych przedstawiało się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	2019 r.		2020 r.
		Plan	Wykonanie	Plan
1.	Zarząd i komórki funkcjonalne	20,50	20,00	20,50
2.	Zakład Gospodarki Zasobami Mieszk. ogółem	17,00	14,33	17,00
	- <i>pracownicy na stanowiskach nierobotniczych</i>	14,00	13,33	14,00
	- <i>pracownicy na stanowiskach robotniczych</i>	1,00	1,00	1,00
3.	Osiedlowe Domy Kultury	8,03	7,88	8,03
	SSM – ogółem	45,53	42,21	45,53

III. Zagadnienia członkowsko – mieszkaniowe

Na koniec 2019 roku Sanocka Spółdzielnia Mieszkaniowa liczyła 5966 członków, w tym 1846 członków współmałżonków użytkowników lokali mieszkalnych, 47 członków – właścicieli lokali użytkowych i ich współmałżonków, 25 członków – właścicieli garaży i ich współmałżonków. Liczba członków w 2019 roku zmniejszyła się o 461 osób, co wynikało głównie z odliczenia 451 członków oczekujących (po interpretacjach zmian w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych z września 2017 r.) i z obrotu mieszkaniem, lokalami użytkowymi i garażami (sprzedaże, darowizny, postępowania spadkowe), a zwiększyła się odpowiednio o 176 osób. Szczególnie dużo pracy i czasu często pochłania ustalenie spadkobierców praw do lokali. W wielu przypadkach sprawy te nadal trwają.

Biorąc pod uwagę stan na koniec 2019 roku, Spółdzielnia zarządzała i administrowała 4687 mieszkaniem, w tym: 60 mieszkań, to spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, 3379 mieszkań, to spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a 1248 mieszkań, to prawo odrębnej własności.

179 lokali mieszkalnych stanowiących odrębną własność zajmowanych jest bez członkostwa w Spółdzielni.

W ciągu 2019 roku przekształcono w prawo odrębnej własności 31 lokali mieszkalnych i 6 lokali użytkowych.

Stan prawny gruntów zabudowanych budownictwem mieszkaniowym wraz z infrastrukturą.

Na koniec 2019 r. Spółdzielnia zarządzała terenami z uregulowanym stanem prawnym o powierzchni 28 ha 13 a 60,64 m² w tym:

- 24 ha 61 a 32,83 m² to grunty stanowiące własność SSM,
- 3 ha 52 a 27,81 m² grunty będące w wieczystym użytkowaniu.

Ponadto Spółdzielnia zarządza terenami z ustanowioną odrębną własnością lokali o powierzchni 9 ha 47 a 65,36 m².

Pozostaje do uregulowania teren zabudowany parkingiem o powierzchni 1 a 17,00 m².

W roku 2019 w celu uregulowania stanów prawnych w ramach realizacji przepisów dotyczących przekształceń własnościowych Spółdzielnia wykonała:

I. W obrębie Śródmieście

1. Osiedle Słowackiego

Zleciła opracowanie dokumentacji geodezyjnej połączenia działek gruntowych oznaczonych numerami: 381/19, 389, 391 przy ul. Kościuszki 43 – Jasna 3 w Sanoku. Na podstawie tej dokumentacji w ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Starostwo Powiatowe zostały wprowadzone zmiany. Zmiany wprowadzono również w księgach wieczystych prowadzonych dla tej

nieruchomości. Obecnie opracowywana jest dokumentacja niezbędna do ustanawiania odrębnej własności lokali.

Na os. Słowackiego nadal pozostaje do uregulowania teren zabudowany parkingiem przy ul. Jasnej 9, oznaczony numerem ewidencyjnym jako działka nr 395 o powierzchni 1 a 17,00 m². Spółdzielnia planuje uregulowanie tego terenu przez nabycie w drodze zasiedzenia.

2. Budynek Kościuszki 23, 25 – Sienkiewicza 1

Zarząd Sanockiej Spółdzielni Mieszkaniowej zrealizował uchwałę Rady Nadzorczej SSM nr 10/2018 z dnia 27.09.2018 r., ustanawiając umową notarialną wzajemne prawo służebności przejścia i przejazdu przez działkę nr 472/1 będącą w wieczystym użytkowaniu SSM i działkę nr 483 stanowiącą własność Gminy Miasta Sanoka. Rozpoczęto zawieranie umów ustanawiających odrębną własność lokali.

II. W obrębie Wójtostwo i w Zagórzu

Zarząd Sanockiej Spółdzielni Mieszkaniowej na podstawie art. 7 ust. 7 i 8 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. 1717 z późn. zm.) podjął decyzję o wniesieniu jednorazowej opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności wraz z wnioskiem o udzielenie bonifikaty dla nieruchomości:

- w obrębie Wójtostwo dla nieruchomości zabudowanej częścią budynku mieszkalnego Kopernika 8 – dla 513/1000 części działki nr 344/85, po uwzględnieniu bonifikaty, opłata jednorazowa za przekształcenie wyniosła 313,36 zł,
- dla 363/1000 części działki nr 344/107 po uwzględnieniu bonifikaty opłata jednorazowa za przekształcenie wyniosła 535,68 zł,
- w Zagórzu dla działki oznaczonej nr 3366 o pow. 0,1190 ha opłata jednorazowa za przekształcenie powiększona o podatek VAT wyniosła 10 038,26 zł.

Po przekształceniu nowy stan prawny został ujawniony w księgach wieczystych prowadzonych dla tych nieruchomości.

W 2019 roku Zarząd Spółdzielni zawarł 31 umów o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych i 6 umów o ustanowienie odrębnej własności lokali użytkowych.

IV. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

Na koniec 2019 r. Spółdzielnia posiadała w eksploatacji 143 budynki mieszkalne (174 numery administracyjne). Ogólna powierzchnia użytkowa lokali wynosiła 256 285,31 m², w tym:

I.	Lokale mieszkalne	Powierzchnia w m ²
1.	Lokatorskie, własnościowe	168 534,15
2.	Poddasza	2 141,60
3.	Odrębna własność	57 288,00
4.	Odrębna własność bez członkostwa	9 180,60
	Razem (poz. 1-4)	237 144,35

II.	Lokale użytkowe	Ilość lokali [szt.]	Powierzchnia w m ²
1.	Własnościowe	65	7 680,75
2.	SSM własne, wynajęte	131	7 301,79
3.	ODK	2	1 016,15
4.	Odrębna własność	17	2 775,01
5.	Garaże - odrębna własność	1	17,06
6.	Garaże własnościowe	18	350,20
	Razem (poz. 1-6)	234	19 140,96

W zasobach Sanockiej Spółdzielni Mieszkaniowej znajduje się 4687 lokali mieszkalnych, w tym:

	Lokale mieszkalne	Ilość mieszkań [szt.]	Powierzchnia w m ²
1.	Sanok, w tym:	4 647	234 968,35
	- osiedle Traugutta III	1 037	54 042,45
	- osiedle Traugutta I, II	1 460	61 525,20
	- osiedle Słowackiego i Centrum	835	44 650,30
	- osiedle Błonie	1 315	74 750,40
2.	Zagórz	40	2 176,00
	Razem (poz. 1-2)	4 687	237 144,35

Wszystkie mieszkania wyposażone są w instalację wodociągową i kanalizacyjną, 4581 mieszkań (97,74% ogółu mieszkań) posiada centralne ogrzewanie (w tym 4575 mieszkań jest opomiarowanych), do 2744 mieszkań (58,54% ogółu mieszkań) doprowadzona jest

centralna ciepła woda (wszystkie mieszkania są opomiarowane). Na dzień 31.12.2019 r. Spółdzielnia eksploatowała 37 ha 62 ary i 43 m² gruntów, w tym ok. 9 ha 3 ary i 85 m² to powierzchnie utwardzone.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi stanowi podstawową dziedzinę działalności Spółdzielni. Do obowiązków w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi należy:

- obsługa administracyjna zasobów mieszkaniowych, użytkowych (budynki, mała architektura, tereny zieleni, chodniki, drogi, place, parkingi osiedlowe) i mieszkańców,
- utrzymanie w sprawności technicznej zarządzanych i administrowanych budynków, instalacji i urządzeń z nimi związanych,
- utrzymanie porządku i czystości na terenie, w korytarzach piwnicznych i na klatkach schodowych,
- zapewnienie dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, dostawy wody i odprowadzania ścieków sanitarnych dla lokali mieszkalnych i użytkowych.

Obowiązki w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi wykonuje Zakład Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi SSM. Dla zapewnienia właściwej obsługi administracyjnej zasobów i mieszkańców prowadzone są cztery placówki administracji osiedlowej. Sanocka Spółdzielnia Mieszkaniowa zawarła z firmami zewnętrznymi umowy na roboty konserwacyjne, eksploatacyjne oraz sprzątanie, deratyzację, konserwację domofonów, odczytywanie wskazań liczników i rozliczanie c.o., c.c.w. i wody zimnej, ochronę przeciwpożarową, monitorowanie i ochronę budynku Sienkiewicza 1.

Sanocka Spółdzielnia Mieszkaniowa w ramach prac remontowych, wykonywanych na podstawie planu rzeczowo-finansowego realizuje:

- wymianę podłogi w lokalach mieszkalnych i usługowych,
- remonty balkonów, logi, wiatrołapów, schodów i podestów wejściowych,
- remont instalacji elektrycznej łącznie z wymianą WLZ, tablic bezpiecznikowych,
- remonty instalacji odgromowej,
- wymianę pionów i poziomów instalacji wod.-kan., c.o., c.c.w.,

(roboty te wykonywane są w większości przez zakłady świadczące usługi konserwacyjne dla SSM na podstawie indywidualnych zleceń)

- remonty chodników, dróg, placów, parkingów,
- wymianę stolarki okiennej na klatkach schodowych i w pomieszczeniach piwnicznych,
- wymianę bram wejściowych do klatek schodowych,
- malowanie klatek schodowych,
- remonty pokrycia dachów i ław kominiarskich

(wykonawcy tych robót wybierani są w większości w drodze przetargu, zgodnie z obowiązującym regulaminem w tym zakresie).

Dopłaty do wymiany stolarki okiennej, wykonywanej przez mieszkańców, realizowane są na podstawie i zasadach określonych w Regulaminie Gospodarki Zasobami

Mieszkaniowymi SSM. Uległ skróceniu czas oczekiwania na dofinansowanie, które jest aktualnie realizowane prawie na bieżąco.

Działalność Inwestycyjna

1. Utwardzenie powierzchni gruntu pod miejsca postojowe.

W ramach działalności inwestycyjnej w roku 2019 wybudowaliśmy parking przy ul. Dembowskiego 10, przeznaczony dla samochodów osobowych (9 stanowisk postojowych), o powierzchni 285,90 m², którego koszt budowy wyniósł 48 025,35 zł. Nawierzchnia miejsc postojowych została wykonana z płyt betonowych ażurowych typu „MEBA”, natomiast drogi manewrowej z kostki betonowej gr. 8 cm. Jedno miejsce postojowe zostało przeznaczone dla osoby niepełnosprawnej.

2. Remont infrastruktury.

W roku 2019 Sanocka Spółdzielnia Mieszkaniowa wykonała roboty budowlane dotyczące remontu infrastruktury osiedlowej tj. dróg, placów i chodników na łączną kwotę 376 319,06 zł. Wyremontowaliśmy place i chodniki o łącznej powierzchni 2 636,04 m².

W ramach tych robót, wyremontowaliśmy nawierzchnie chodników przy: ul. Jana Pawła II 31a,b, ul. Sierakowskiego 9, ul. Sikorskiego 6a i 8, ul. Kościuszki 43, ul. Kochanowskiego 34, 38, 40, 42, ul. Kochanowskiego 16, 18, 20, 28, i Ogrodowej 13.

Remont chodników w zależności od istniejącego stanu i rodzaju nawierzchni polegał na: ułożeniu kostki betonowej na istniejącej nawierzchni asfaltowej, wymianie starych nawierzchni z betonowych płyt chodnikowych, lub z wysłużonej kostki betonowej na nową kostkę betonową.

W trakcie remontu chodników przy wejściach do budynków zostały zamontowane stojaki na rowery i ławki.

Przy ul. Kochanowskiego 16, 18, 20 i ul. Ogrodowej 13 oprócz remontu chodników wyremontowaliśmy nawierzchnię miejsc postojowych i część placu manewrowego. Remont ten nie tylko poprawił estetykę infrastruktury w tej części osiedla, ale i umożliwił zmianę organizacji ruchu i utworzenie w ten sposób nowych miejsc postojowych.

Ponadto wyremontowaliśmy nawierzchnie dróg dojazdowych, placów i miejsc postojowych przy ul. B. Joselewicza 10 i ul. Jana Pawła II 39.

Remont drogi dojazdowej i placu manewrowego przy budynku B. Joselewicza 10 umożliwił dogodny dojazd służbom odbierającym odpady komunalne do wiaty śmietnikowej zlokalizowanej przy tym placu. Wcześniej samochody wywożące odpady niszczyły zarówno trawnik jak i nawierzchnię nieprzystosowaną do poruszania się po niej tak ciężkich pojazdów.

Natomiast przy ul. Jana Pawła II 39, 41 wyremontowaliśmy drogę dojazdową do istniejących miejsc postojowych jak i nawierzchnię samych stanowisk postojowych.

Zlikwidowaliśmy w ten sposób zalegające na drodze zastoiny wody, które utrudniały mieszkańcom korzystanie z parkingu.

Dodatkowo ze względów bezpieczeństwa wyremontowaliśmy schody terenowe przy ul. Zamkowej, których stopnice zostały wykonane z płyt granitowych, co zapewni długą i bezusterkową eksploatację.

V. Działalność kulturalna

Działalność kulturalna prowadzona jest przez dwa Domy Kultury:

1. Osiedlowy Dom Kultury „Gagatek” na os. Błonie,
2. Osiedlowy Dom Kultury „Puchatek” na os. Traugutta.

W roku 2019 działalność programowa prowadzona była przez 13 osobowy zespół pracowników tj. 6 pracowników merytorycznych w ODK „Gagatek” i 7 pracowników merytorycznych w ODK „Puchatek”.

W 2019 roku kontynuowane były podjęte przez Spółdzielnię zadania związane z:

- pracą z dziećmi i młodzieżą, zwłaszcza w zakresie rozwijania zainteresowań,
- stwarzaniem warunków do zaspokajania potrzeb społeczno-kulturalnych osób starszych i upośledzonych,
- udostępnieniem dóbr i wartości kultury,
- tworzeniem warunków do aktywnego i twórczego spędzania czasu wolnego.

Zadania te realizowano poprzez:

1. Systematyczną pracę w kołach i zespołach zainteresowań.

Na koniec 2019 r. w spółdzielczych ODK działało 29 zespołów zainteresowań, grupując 654 osoby, w tym:

- w ODK „Gagatek” – 346 osób

- Dziecięcy Zespół Taneczny „Gagatki”,
- Grupa Dziecięca „Brzdąc”,
- koło modelarskie „Orlik”,
- koło plastyczne „Tęcza”,
- Mały artysta,
- Zespół Tańca Nowoczesnego,
- młodzieżowe zespoły muzyczne,
- gimnastyka dla dorosłych,
- Klub Seniora
- grupa taneczna Klubu Seniora,
- grupa wokalna Klubu Seniora,
- grupa plastyczna Klubu Seniora,
- gimnastyka dla seniorów,

- w ODK „Puchatek” – 308 osób

- koło plastyczne „Pędzelek”,
- koło plastyczne „Motylek”,

- Zespół taneczny „Kropka”,
- koło rytmiczno – baletowe „Kropeczka”,
- Gromadka Misia Puchatka,
- Mama i ja,
- koło szachowe,
- Klub Seniora,
- warsztaty plastyczne dla seniorów,
- grupa wokalna dla seniorów,
- grupa teatralna dla seniora,
- Klub Plastyka,
- Klub Fotografików Sanockich,
- Latino Aerobic,
- kurs tańca towarzyskiego i salsy,
- gimnastyka dla seniorów.

2. Prowadzenie zajęć dla dzieci w okresie ferii i wakacji.

3. Organizowanie imprez o charakterze artystycznym, rozrywkowym, edukacyjnym, sportowo – rekreacyjnym.

4. Współpracę z instytucjami i organizacjami społecznymi, która przyczynia się do zwiększenia zasięgu prowadzonej przez Spółdzielnię działalności kulturalnej (Polskie Stowarzyszenie na Rzecz Osób z Upośledzeniem Umysłowym, Dom Dziecka, Ogólnopolskie Towarzystwo Ochrony Zwierząt, szkoły, przedszkola, BWA w Sanoku, Domy Kultury w Lesku, Rzeszowie, Krośnie, Svidniku).

5. Udział dzieci i młodzieży z kół zainteresowań w konkursach, zawodach i przeglądach regionalnych, wojewódzkich i ogólnopolskich oraz imprezach na terenie miasta, w których osiągnięto liczne nagrody i wyróżnienia.

VI. Gospodarka finansowa

Bilans sporządzony na dzień 31.12.2019 r. wykazuje po stronie aktywów i pasywów sumy bilansowe na kwotę 53 547 625,14 zł, które w stosunku do 2018 roku zwiększyły się o 517 555,02 zł tj. o 1,09%.

Rachunek zysków i strat sporządzony został w wersji porównawczej wariant 2 i wykazuje:

- zysk brutto – 617 296,08 zł,
- podatek dochodowy – 184 620,00 zł,
- zysk netto – 697 204,45 zł, w tym z opodatkowanej działalności GZM 79 190,13 zł,
- wynik na działalności eksploatacyjnej za 2019 r. stanowi nadwyżkę kosztów nad przychodami w wysokości 264 528,37 zł.

Rachunek przepływów pieniężnych wykazuje na dzień 31.12.2019 r. zwiększenie środków pieniężnych o 4 820 819,59 zł.

Zestawienie zmian w kapitale własnym (funduszach) wykazuje zmniejszenie funduszy własnych o kwotę 1 353 252,33 zł.

Od 1.01.2007 r. zgodnie z ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych art. 17 ust. 44 zwolnione są z podatku dochodowego dochody spółdzielni mieszkaniowych, uzyskane z działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi, w części przeznaczonej na cele związane z utrzymaniem tych zasobów. Pozostałe dochody związane z działalnością spółdzielni tj. najmem lokali, dzierżawą itp. są opodatkowane podatkiem dochodowym na ogólnych zasadach.

W 2019 roku **przychody i koszty** tych działalności przedstawiają się następująco:

	<i>działalność GZM</i>	<i>działalność gospodarcza</i>
Przychody		
- ze sprzedaży produktów	23 887 943,81	2 776 235,58
- przychody finansowe	79 278,32	69 535,30
- pozostałe przychody operacyjne	106 620,45	17 802,32
- pozostałe przychody opod. z dział. GZM	–	115 527,74
Ogółem przychody	24 073 842,58	2 979 100,94
Koszty		
- koszty działalności operacyjnej	24 142 527,25	2 024 194,91
- koszty finansowe	–	22,34
- pozostałe koszty operacyjne	195 843,70	73 059,24
Ogółem koszty	24 338 370,95	2 097 276,49
Wynik na działalności	-264 528,37	881 824,45
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	–	89 857,29

Podstawa opodatkowania	–	971 681,74
Podatek dochodowy	–	184 620,00
Zysk netto	–	697 204,45
Rezerwy na świadczenia pracownicze	113 240,00	–

Zysk netto za 2018 rok w wysokości 478 881,55 został zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 6/2019 z dnia 25.06.2019 r. przeznaczony: 248 836,04 zł na pokrycie niedoboru na eksploatacji zasobów mieszkaniowych, 230 045,51 zł na fundusz zasobowy.

Zgodnie z art. 6.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez spółdzielnię, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Nadwyżka lub niedobór z eksploatacji nieruchomości za rok obrotowy nie jest funduszem własnym, stanowi inne rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe, wykazane w pozycji B.IV aktywów lub pasywów bilansu.

Zysk netto z pozostałej działalności gospodarczej podlega podziałowi przez Walne Zgromadzenie i może być przeznaczony na:

- pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków,
- zwiększenie funduszu remontowego,
- pokrycie wydatków związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną,
- zwiększenie funduszu zasobowego.

Zarząd Sanockiej Spółdzielni Mieszkaniowej będzie wnioskował do Walnego Zgromadzenia o przeznaczenie zysku netto za 2019 rok w wysokości 697 204,45 zł na pokrycie niedoboru na eksploatacji zasobów mieszkaniowych w wysokości 264 528,37 zł; pozostałą kwotę tj. 432 676,08 zł przeznaczyć na zwiększenie funduszu zasobowego.

Ogólna charakterystyka działalności spółdzielni na podstawie sprawozdania finansowego przedstawia się następująco:

- **przychody netto ze sprzedaży produktów** w 2019 roku w stosunku do 2018 roku wzrosły o 1,78%;
- **koszty działalności operacyjnej** w 2019 roku w stosunku do 2018 roku zwiększyły się o 0,52%;
- **sumy bilansowe** w 2019 roku zwiększyły się w stosunku do 2018 roku o 1,09%;
- w strukturze **aktywów**, aktywa trwałe stanowią 78,67%, aktywa obrotowe 21,33%;
- w strukturze **pasywów** – kapitał własny stanowi 85,86%, zobowiązania krótkoterminowe i rezerwy na zobowiązania 14,14%;
- pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym stanowi 109,16%.

Na zmianę aktywów bilansu miały wpływ poniższe zdarzenia gospodarcze:

- na zmniejszenie wartości księgowej aktywów trwałych miało wpływ zmniejszenie wartości gruntów i prawa wieczystego użytkowania, z tytułu przeniesienia 31 lokali mieszkalnych oraz 6 lokali użytkowych na odrębną własność, o kwotę 160 321,54 zł, oraz zmniejszenie wartości budynków na łączną kwotę 1 271 050,71 zł, a także wartość rocznego umorzenia zasobów w wysokości 1 173 918,57 zł;

- zwiększenie aktywów trwałych nastąpiło z tytułu nowych inwestycji na kwotę 183 298,96 zł oraz wartości niematerialnych i prawnych na kwotę 107 950,76 zł;
- zwiększenie aktywów obrotowych o kwotę 2 140 329,57 zł jest między innymi wynikiem zwiększenia inwestycji krótkoterminowych o 4 820 819,59 zł oraz zmniejszenia krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych o kwotę 2 354 654,82 zł co jest wynikiem przekazania należnej dotacji za 2018 r, w kwocie 2 186 401,62 zł.

Po stronie pasywów sumy bilansowe zwiększyły się z tytułu poniższych zdarzeń gospodarczych:

- zmniejszenie funduszy własnych o kwotę 1 353 252,33 zł na co miało wpływ zmniejszenie wkładów mieszkaniowych i budowlanych o kwotę 1 271 050,71 zł z tytułu ustanowienia odrębnej własności 31 mieszkań i 6 lokali użytkowych;
- roczne umorzenie majątku w wysokości 445 104,79 zł (pomniejszone o zwrot umorzenia z tytułu przekształceń mieszkań i lokali użytkowych na kwotę 728 813,78 zł);
- zwrot udziałów oraz umorzenia do banku na łączną kwotę 13 002,47 zł;
- wysięgowanie wartości gruntów i prawa wieczystego użytkowania w kwocie 160 321,54 zł po ustanowieniu odrębnej własności mieszkań i lokali użytkowych;
- aktualizacji wkładów mieszkaniowych i budowlanych o kwotę 1 040 738,37 zł do wartości netto budynków;
- zwiększenie zobowiązań krótkoterminowych z tytułu robót dostaw i usług o kwotę 445 067,18 zł oraz funduszy specjalnych o kwotę 1 725 718,40 zł. Zobowiązania wobec osób uprawnionych zwiększyły się o 20 168,35 zł.

Aktywa obrotowe na 31.12.2019 r. wynoszą **11 426 224,70 zł** i w stosunku do poprzedniego okresu rozliczeniowego zwiększyły się o 2 140 329,57 zł.

Następujące zdarzenia gospodarcze miały wpływ na wartość aktywów obrotowych:

- zmniejszenie należności krótkoterminowych o kwotę 325 835,20 zł, co jest wynikiem m. in. zmniejszenia należności od osób uprawnionych o kwotę 248 179,37 zł, wzrost o kwotę 4 820 819,59 zł inwestycji krótkoterminowych;
- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe zmniejszyły się o kwotę 2 354 654,82 zł, z tytułu przekazania w dniu 7.01.2019 r. ostatniej transzy dotacji w kwocie 2 186 401,62 zł z tytułu zawartej umowy z Urzędem Marszałkowskim w Rzeszowie w ramach programu osi priorytetowej III „Czysta Energia” o modernizację 16 budynków wielorodzinnych zasobów Spółdzielni.

Zobowiązania długoterminowe wynoszą **252 328,11 zł** i dotyczą kaucji z tytułu robót budowlanych w wysokości 182 080,10 zł, oraz kaucji z tytułu najmu lokali użytkowych na kwotę 70 248,01 zł.

Zobowiązania krótkoterminowe i fundusze specjalne na 31.12.2019 r. wynoszą **6 926 335,55 zł** i w stosunku do 2018 roku wzrosły o 2 236 673,47 zł głównie z tytułu wzrostu zobowiązań z tytułu robót, dostaw i usług o kwotę 445 067,18 zł i funduszy specjalnych o kwotę 1 725 718,40 zł.

Zobowiązania wobec osób uprawnionych dotyczą nadpłat z tytułu czynszu i opłat za wodę w kwocie 753 423,99 zł wobec mieszkańców zasobów mieszkaniowych oraz lokali użytkowych na kwotę 1 643,70 zł.

Zobowiązania z tytułu zwrotu wkładów wynoszą 204 053,26 zł. Są to wkłady osób, których lokale lokatorskie zostały zdane do Spółdzielni z tytułu eksmisji lub śmierci członka Spółdzielni.

Bierne rozliczenia międzyokresowe wynoszą **264 654,90 zł**. Dotyczą odsetek i kosztów sądowych od należności zasądzonych i stanowią przyszłe pozostałe przychody operacyjne.

Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych tworzony jest jako odpis w koszty działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. Ust. z 2018 r. poz. 845). Wysokość odpisu ustala Rada Nadzorcza na podstawie planu gospodarczo-finansowego przedłożonego przez Zarząd na dany rok.

W 2019 r. stawka naliczeń wynosiła: pierwszy kwartał 1,60 zł/m² p. u., od 1.04.2019 r. 1,50 zł/m² p. u.

Roczne naliczenie wynosiło **4 339 000 zł**.

W ramach funduszu wykonano:

• remonty zasobów mieszkaniowych na kwotę:	2 055 351,60 zł
• remonty infrastruktury osiedlowej (dróg, placów, chodników) na kwotę:	376 319,06 zł
• drobne prace remontowe infrastruktury osiedlowej	92 509,62 zł
Razem:	2 524 180,28 zł

Prace remontowe dotyczyły:

– branży budowlanej o wartości	674 866,87 zł
– branży sanitarnej	884 677,49 zł
– branży elektrycznej	495 807,24 zł

Ogółem środki na remonty zasobów mieszkaniowych w 2019 roku wynosiły łącznie z b.o. 5 626 604,27 zł.

Na 31.12.2019 r. pozostały środki w wysokości 3 100 339,01 zł, które zostały w części rozdysponowane na 2020 rok, w ramach prac remontowych realizowanych w 2020 r., na zadanie nie wykonane z przyczyn niezależnych od Spółdzielni w 2019 roku.

Od 2019 roku w dyspozycji Spółdzielni jest pełna pula funduszu remontowego stanowiąca wysokość rocznego naliczenia, gdyż w 2017 i 2018 r. znaczna część środków była przeznaczona jako wkład własny w ramach termomodernizacji 16 budynków mieszkalnych w programie „Czysta Energia” (dokładne sprawozdania z programu zostały szczegółowo przedstawione w informacji dodatkowej za 2017 i 2018 rok, oraz w sprawozdaniu z działalności za te lata).

W 2019 roku wydatkowano na remonty zasobów użytkowych kwotę 43 354,96 zł na planowaną kwotę 200 000 zł.

Wykonano niezbędne prace w zakresie wymiany witryn okiennych w budynku Traugutta 9 i Kochanowskiego 25, oraz pokrycie dachu papą termozgrzewalną Modelarni ODK Gagattek (łącznie 29 911,52 zł). Z branży sanitarnej wykonano prace remontowe na kwotę 14 315,08 zł w zakresie wymiany grzejników w lokalach Kochanowskiego 25, oraz remont kanalizacji w budynku Traugutta 11 i Staszica 18.

Bardzo istotną pozycją w działalności Spółdzielni są **należności krótkoterminowe**, a w szczególności dotyczące osób uprawnionych – mieszkańców i najemców.

Na 31.12.2019 r. należności krótkoterminowe wynosiły **1 866 017,00 zł** i w stosunku do 2018 roku zmniejszyły się o 325 835,20 zł.

Ogółem należności od osób uprawnionych wynosiły 1 555 976,10 zł, w tym:

- od mieszkańców 1 274 568,98 zł (w 2018 r. 1 498 004,78 zł)
z tytułu:
 - czynszu 568 294,28 zł
 - opłat za wodę 285 884,38 zł
 - nakazów zapłaty 420 390,32 zł
- należności najemców 281 407,12 zł
w tym:
 - czynsze 153 298,11 zł
 - należności zasądzone 128 109,01 zł

Inne należności, dotyczące należności z tytułu robót, dostaw i usług oraz pozostałych, wynoszą 310 040,90 zł.

Ogółem na 31.12.2019 r. z płatnościami za czynsz i wodę zalegało 1465 mieszkań, co stanowi 31,3% ogółu mieszkań, na łączną kwotę 854 178,66 zł, w tym z tytułu opłat za czynsz i wodę 529 mieszkań na kwotę 718 716,65 zł, z tytułu opłat tylko za czynsz 410 mieszkań na kwotę 72 766,12 zł, i opłat tylko za wodę 526 mieszkań na kwotę 62 695,89 zł.

Na 31.12.2019 r. ogółem zaległości wynosiły 1 696 172,68 zł, co stanowi 6,24% naliczeń rocznych (w 2018 r. 1 930 942,78 zł – 7,35% naliczeń rocznych). W strukturze zaległości, 33,56% stanowią zaległości czynszowe lokali mieszkalnych, 16,85% z tytułu opłat za wodę, 9,03% z tytułu opłat eksploatacyjnych lokali użytkowych. Ogółem z opłatami zalegało 54 najemców i właścicieli lokali użytkowych na kwotę 153 298,11 zł, w tym 3 lokale powyżej 6 miesięcy na łączną kwotę 45 025,80 zł.

Należności z tytułu sądowych nakazów zapłaty na 31.12.2019 r. wynosiły 688 695,91 zł i stanowią 29,4% ogółu zaległości, w tym jako nieściągalne umorzone przez komornika 140 196,58 zł.

W strukturze zaległości zasądzonych 560 586,90 zł (bez rezerw) stanowią należności lokali mieszkalnych, w tym od 6 do 12 miesięcy 91 254,53 zł, powyżej 12 miesięcy 469 332,37 zł oraz lokali użytkowych na kwotę 128 109,01 zł, w tym powyżej 12 miesięcy 81 360,48 zł..

Spółdzielnia podejmuje wszelkie dostępne sposoby windykacji. W ciągu 2019 roku wysłano 788 wezwań o zapłatę do mieszkańców i najemców. Zarząd Spółdzielni na prośbę osób, które korzystają z zasiłków celowych MOPS anuluje naliczone odsetki od zadłużenia, po dokonaniu przez te osoby spłaty zaległości. Ponadto w wezwaniu o zapłatę jest klauzula, że zalegający może zwrócić się do Zarządu o możliwość spłaty zadłużenia w ratach. Niestety są to nieczęste sytuacje.

W przypadku braku jakiejkolwiek reakcji na wezwanie o zapłatę oraz możliwość negocjacji, Spółdzielnia kieruje sprawę na drogę postępowania sądowego. Nakaz zapłaty umożliwia ściąganie zaległości drogą egzekucji komorniczej.

Zarząd ze szczególną uwagą analizuje ściagalność należności z tytułu opłat eksploatacyjnych, w tym celu po przeanalizowaniu zadłużonych osób wysyła co miesiąc wezwania o zapłatę.

Co kwartał analizy zaległości dokonuje Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej, co następnie szczegółowo jest omawiane na posiedzeniach Rady.

W przypadku wyczerpania wszelkich możliwości odzyskania długu, Spółdzielnia kieruje wniosek do Komornika Sądowego o licytację lokalu.

W 2019 roku zostało zlicytowanych 5 lokali mieszkalnych oraz 1 lokal użytkowy. Rozliczono 6 licytacji na łączną kwotę 152 920,92 zł.

Na 31.12.2019 r. należności ogółem z tytułu nakazów zapłaty wynosiły 688 695,91 zł. W ciągu 2019 roku regulowano w różnych formach wraz z kosztami postępowania sądowego i komorniczego kwotę 494 662,98 zł. I tak w drodze licytacji lokali uzyskano 152 920,92 zł, z tytułu dobrowolnych spłat dłużników – 142 490,64 zł, drogą egzekucji komorniczych – 161 588,96 zł. Decyzją Zarządu z dnia 29.11.2019 r. poz. 23/19 na wniosek Radcy Prawnego odstąpiono od dalszej egzekucji 7 tytułów wykonawczych na łączną kwotę 37 661,46 zł gdyż dalsze dochodzenie tych należności jest nieskuteczne ze względu na bezskuteczność egzekucji. Komornik umorzył wszystkie postępowania egzekucyjne. Poszukiwanie majątku dłużników nie przyniosło oczekiwanych rezultatów. Kwota ta została wyksięgowana z należności zasądzonych (konto 248)

Decyzją Zarządu z dnia 13 grudnia 2019 r. poz. 23/19 utworzono odpis aktualizacyjny dla 3 tytułów umorzonych przez komornika jako nieściągalne, gdyż w trakcie postępowania egzekucyjnego nie ustalono majątku dłużników podlegającego egzekucji. Komornik stwierdził, że egzekucje tych dłużników są bezskuteczne. W związku z tym na kwotę 53 934,17 zł utworzono odpis aktualizacyjny i kwota ta została zarachowana w koszty działalności operacyjnej.

W 2019 roku oddano do sądu sprawy z tytułu zaległości w opłatach na łączną kwotę 181 717,41 zł. W 2019 roku na koncie rozrachunków z tytułu różnych tytułów zaszłych i bieżących zaksięgowano koszty w wysokości 81 338,00 zł (koszty komornicze, sądowe, zastępstwo procesowe z nakazów zapłaty za 2019 r.).

Odpis aktualizacyjny należności nieściągalnych na koniec roku wynosił 140 196,58 zł. W ciągu roku zmniejszył się o kwotę 40 524,89 zł, w tym z tytułu spłaty zadłużenia o kwotę 2 863,43 zł oraz o kwotę 37 661,46 zł z tytułu odstąpienia od dalszej egzekucji i wyksięgowania z konta „248”, a zwiększył się o odpisy aktualizacyjne należności nieściągalnych umorzonych przez komornika na kwotę 53 934,17 zł.

Pozostałe koszty operacyjne w 2019 roku wynosiły **268 902,94 zł** i dotyczyły opłat sądowych i komorniczych (49 038,11 zł), zastępstwa procesowego łącznie z ZUS (140 440,04 zł), aktualizacji należności nieściągalnych (53 934,16 zł), pozostałych tytułów (25 490,63 zł).

Pozostałe przychody operacyjne ogółem w 2019 roku wynosiły **179 665,79 zł** i dotyczyły: spłaty kosztów sądowych i komorniczych (23 373,93 zł), zastępstwo procesowe (89 900,00 zł), odszkodowania (11 148,84 zł), zbycie białych certyfikatów (55 243,02 zł).

Przychody finansowe ogółem wynosiły **148 813,62 zł**, w całości dotyczą odsetek od nieterminowych opłat lokali mieszkalnych i użytkowych oraz odsetek od lokaty „Korzyść” (51 831,06 zł).

W 2019 roku Spółdzielnia odprowadziła do budżetu państwa podatki i opłaty w wysokości:

– podatek od nieruchomości	578 768,00 zł
– podatek CIT	184 620,00 zł
– VAT należny	467 392,00 zł
– ZUS pracodawcy	375 339,05 zł

W 2019 roku Spółdzielnia utrzymywała płynność finansową na realizację zadań określonych w planie gospodarczo-finansowym, planie remontów i planie działalności kulturalnej.

Zgodnie z zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą na 2020 rok planem gospodarczo-finansowym, planem remontów i działalności kulturalnej, Zarząd będzie realizował zadania określone w tych dokumentach.

W planie gospodarczo-finansowym określone są cele działania dotyczące gospodarki zasobami mieszkaniowymi i działalności gospodarczej Spółdzielni. Koszty eksploatacji działalności gzm, łącznie z naliczeniami na fundusz remontowy oraz kosztami mediów, zaplanowano w wysokości 24 680 200,00 zł, przychody – 24 642 780,00 zł.

Analogicznie w działalności gospodarczej planowane koszty wynoszą 2 487 960,00 zł, przychody – 2 895 330,00 zł, zysk netto – 329 970,00 zł.

W planie remontów zasobów mieszkaniowych określono wartość robót przewidzianych do realizacji w 2020 roku na kwotę 6 600 000,00 zł. Środki na ten cel pochodzić będą z naliczeń w wysokości 4 054 600,00 zł oraz pozostała kwota 2 545 400,00 zł z niewykorzystanych środków w latach 2018-2019. Na koniec 2019 r. do dyspozycji w latach następnych pozostała kwota 3 100 339,01 zł.

W ramach zadań remontowych na 2020 rok zaplanowano wykonanie następujących robót:

- z branży budowlanej na kwotę 2 100 000 zł,
- z branży sanitarnej na kwotę 2 300 000 zł,
- z branży elektrycznej na kwotę 1 350 000 zł,
- remonty infrastruktury osiedlowej na kwotę 850 000 zł.

Zakres robót remontowych dotyczących zasobów użytkowych i infrastruktury zaplanowano na kwotę 410 000 zł. Nakłady te w całości obciążają koszty działalności i stanowią koszty uzyskania przychodów.

Na 2020 rok Zarząd planuje zrealizować nowe zadania inwestycyjne dotyczące wykonania infrastruktury osiedlowej tj. chodników, miejsc parkingowych oraz dodatkowych placów zabaw na osiedlach na kwotę około 400 000 zł.

Środki na inwestycje przeznaczane są z funduszu zasobowego tworzonego z zysku netto. Na dzień 31.12.2019 r. stan funduszu zasobowego wynosił 2 063 259,75 zł. Środki te, po uprzednim podjęciu przez Radę Nadzorczą uchwały, mogą być przeznaczone na cele określone w statucie m. in. na działalność inwestycyjną.

Zysk netto za 2019 rok wynosi 697 204,45 zł. Zgodnie z postanowieniami statutu zysk może być przeznaczony, na cele statutowe po uprzednim podjęciu uchwały przez Walne Zgromadzenie. Zarząd będzie proponował Walnemu Zgromadzeniu o przeznaczeniu kwoty 264 528,37 zł na pokrycie niedoboru na GZM (w kwocie zysku netto 79 190,13 zł dot. przychodów opodatkowanych na działalności GZM), pozostała kwota w wysokości 432 676,08 zł przeznaczyć na fundusz zasobowy.

Zarząd w 2020 roku dołoży wszelkich starań, aby zrealizować zadania wynikające z planów gospodarczych, a w szczególności zabezpieczyć niezbędne środki na realizację założonych celów.

Możliwości finansowe na realizację zaplanowanych zadań zostały przeanalizowane i rozłożone w czasie, gdyż środki na bieżącą realizację tych zadań wpływają od mieszkańców i najemców co miesiąc. Spółdzielnia aktualnie posiada zgromadzone środki na lokacie „Korzyść”, które również będą wykorzystane na wydatki zaplanowane w ciągu 2020 roku. Środki na lokacie „Korzyść” są gromadzone w ciągu roku i wydatkowane głównie w okresie grzewczym na zapłatę faktur za c.o., zaś w okresie letnim na uzupełnienie wydatków bieżących.

Po wnikliwej analizie finansów Spółdzielni i dokonanych przeliczeniach Zarząd zapewnia, że nie występuje zagrożenie do kontynuowania działalności w 2020 roku. Jak wspomniano w sprawozdaniu Spółdzielnia ma w dyspozycji niewykorzystane środki na remonty w latach 2018-2019 w wysokości 3 100 339,01 zł. Środki te nie zostały wykorzystane w 2018 r. w wysokości 1 287 604,27 zł z uwagi na konieczność zabezpieczenia niezbędnych środków własnych na termomodernizację 7 budynków. Natomiast w 2019 roku nie wykorzystano środków w wysokości 1 812 734,74 zł z uwagi na przesunięcie zakresu robót, szczególnie z branży sanitarnej, na 2020 r. z powodu braku wykonawcy (wymiana zaworów termostatycznych) oraz przesunięcie terminu wykonania wymiany wodomierzy.

Ponadto w 2020 r. planuje się wykonanie wymiany instalacji domofonowej w zasobach mieszkaniowych na kwotę około 900 000,00 zł, oraz wymianę zaworów termostatycznych. Wartość wymiany zaworów określono w planie remontów na kwotę 1 000 000,00 zł. Powyższe prace będą wykonane, gdyż na wymianę domofonów aktualnie jest rozstrzygnięty przetarg, na pozostałe roboty intensywnie są przygotowywane materiały do ogłaszania przetargu.

Zakłada się, że w kolejnych latach działalność Spółdzielni będzie kontynuowana bez żadnych zagrożeń, a tym samym będą realizowane zadania zgodnie z podjętą Uchwałą nr 10/2018 z dnia 22.06.2018 r. Walnego Zgromadzenia w celu poprawy bezpieczeństwa i komfortu zamieszkania w wielorodzinnych budynkach mieszkalnych Sanockiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Zadania określone w uchwale będą realizowane w latach 2019-2024.

Zarząd we współpracy z Radą Nadzorczą dołoży wszelkich starań, aby wszystkie zaplanowane zadania zostały zrealizowane i będzie zabezpieczał środki na te cele, zarówno bieżące jak i przyszłe.