

**Sprawozdanie Zarządu
Sanockiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Sanoku
za 2016 rok**

Spis treści

I.	Samorząd Spółdzielni.....	2
II.	Organizacja wewnętrzna Spółdzielni, zatrudnienie.....	4
III.	Zagadnienia członkowsko – mieszkaniowe.....	5
IV.	Działalność inwestycyjna.....	6
V.	Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.....	8
VI.	Działalność kulturalna.....	10
VII.	Gospodarka finansowa.....	11

Sprawozdanie

Zarządu Sanockiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Sanoku

za 2016 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 30.11.2007 r., zarejestrowanym w KRS w dniu 12.02.2008 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 2016 r. Walne Zgromadzenie odbyło się w terminie ustawowym tj. 11.06.2016 r. Uczestniczyło w nim 74 członków, tj. 1,56 % z ogółu uprawnionych 4714 członków SSM.

Walne Zgromadzenie w dniu 11.06.2016 r. rozpatrzyło: sprawozdania Zarządu z działalności za 2015 r., sprawozdanie finansowe za rok 2015 oraz sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej SSM za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.

Podjęto uchwały w sprawach:

- uchwalenia regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia Sanockiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Sanoku,
- o wystąpieniu z Małopolskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Tarnowie,
- o przystąpieniu do Podkarpackiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Rzeszowie,
- zatwierdzenia sprawozdania Zarządu SSM w Sanoku za 2015 r.,
- zatwierdzenia sprawozdania finansowego SSM w Sanoku za 2015 r.,
- udzielenia absolutorium Członkom Zarządu SSM,
- podziału nadwyżki bilansowej za 2015 r.,
- rozpatrzenia sprawozdania Rady Nadzorczej SSM w Sanoku za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.,
- oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Sanocka Spółdzielnia Mieszkaniowa może zaciągnąć,
- odpłatnego przeniesienia prawa wieczystego użytkowania działki gruntowej

zabudowanej budynkiem usługowym przy ul. I Armii Wojska Polskiego 4B w Sanoku na rzecz Pana Adama Drozda zam. 38-500 Sanok ul. Młynarska 31,

- wyboru dwóch przedstawicieli na Zjazd spółdzielczy przedkongresowy.

2. Rada Nadzorcza

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni. Działalność Rady Nadzorczej oparta jest o *Statut* oraz o obowiązujący regulamin działania uchwalony przez Walne Zgromadzenie w dniu 26.06.2008 r.

Na mocy *Statutu* skład Rady Nadzorczej SSM tworzy 15 członków, wybranych przez Walne Zgromadzenie. Walne Zgromadzenie w dniu 11.06.2016 roku wybrało nowy skład Rady Nadzorczej.

Każdego roku Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności. **Sprawozdanie z działalności Rady za okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 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 2016 r. działał w składzie:

- | | |
|-------------------------------|---|
| - inż. Stanisław Milczanowski | - Prezes Zarządu – funkcję pełnił od 1.01.1991 r. do 31.03.2016 r. |
| - 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 na posiedzeniu w dniu 29.03.2012 r. Decyzje podejmowane są kolegialnie 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 kolegialnego działania Zarząd Spółdzielni w 2016 r. odbył 24 posiedzenia, uchwalił 29 uchwał, a w okresach między posiedzeniami podjął 134 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 i organizacji samorządu
- Stanowisko ds. obsługi prawnej
- Stanowisko ds. BHP
- Sekcja ds. administracyjno-gospodarczych
- Dział członkowsko-mieszkaniowy
- Dział inwestycji do 08.09.2016 r. (Uchwałą nr 44/2016 Rady Nadzorczej SSM Dział Inwestycji oznaczony znakiem PI został przyporządkowany do pionu Zastępcy Prezesa ds. Technicznych i oznaczony znakiem TI)
- Sekcja ds. kultury

2. Pion Zastępcy Prezesa ds. Technicznych

- Zakład Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi
- Dział Inwestycji od 08.09.2016 r.

3. Pion Członka Zarządu – Głównego Księgowego

- Dział Finansowo-Księgowy

Zadania statutowe Spółdzielni w 2016 r. były realizowane przez pracowników zatrudnionych na 42,47 etatu, przy planowanej wielkości zatrudnienia 46,73 etatu. Przeciętne zatrudnienie w przeliczeniu na etaty w poszczególnych jednostkach organizacyjnych przedstawia się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	2016 r.		2017 r.
		Plan	Wykonanie	Plan
1.	Zarząd i komórki funkcjonalne	21,30	18,85	20,75
2.	Zakład Gospodarki Zasobami Mieszk. ogółem	14,68	13,84	15,00
	<i>w tym:</i>			
	- <i>pracownicy na stanowiskach nierobotniczych</i>	<i>11,68</i>	<i>11,84</i>	<i>13,00</i>
	- <i>pracownicy na stanowiskach robotniczych</i>	<i>3,00</i>	<i>2,00</i>	<i>2,00</i>
3.	Inwestycje	2,00	2,00	2,00
4.	Placówki kulturalne	8,75	7,78	7,78
5.	SSM – ogółem	46,73	42,47	45,53

III. Zagadnienia członkowsko – mieszkaniowe

Na koniec 2016 roku Sanocka Spółdzielnia Mieszkaniowa liczyła 4639 członków, w tym: 451 członków oczekujących na mieszkanie, 25 członków – właścicieli lokali użytkowych i 521 członków współmałżonków. Liczba osób będących członkami Spółdzielni na koniec 2016 roku zmniejszyła się o 117 osób.

Biorąc pod uwagę stan na koniec 2016 roku, Spółdzielnia zarządzała i administrowała 4686 mieszkaniami, w tym: 80 mieszkań, to spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, 3419 mieszkań, to spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a 1187 mieszkań, to prawo odrębnej własności.

889 mieszkań zajmowanych jest bez członkostwa w Spółdzielni, w tym najwięcej przez osoby które nabyły własnościowe prawo do lokalu, bądź prawo odrębnej własności, w drodze umów cywilnoprawnych, tj. kupna-sprzedaży, darowizny i dziedziczenia.

50 mieszkań to lokale zajmowane przez osoby wykluczone z członkostwa na skutek zalegania z opłatami za używanie mieszkania. W roku sprawozdawczym wykluczono z członkostwa z powyższych powodów jedną osobę, a w sumie do końca 2016 roku 57 osób.

W ciągu 2016 roku przekształcono w prawo odrębnej własności 9 mieszkań.

Stan prawny gruntów zabudowanych budownictwem mieszkaniowym wraz z infrastrukturą.

Na koniec 2016 r. Spółdzielnia zarządzała terenami z uregulowanym stanem prawnym o powierzchni 28 ha 60 a 62,14 m² w tym:

- 24 ha 63 a 8,14 m² to grunty stanowiące własność SSM,
- 3 ha 97 a 54 m² to grunty będące w wieczystym użytkowaniu.

Ponadto powierzchnia terenów z ustanowioną odrębną własnością lokali wynosi razem 8 ha 97 a 05,39 m².

Pozostaje do uregulowania teren zabudowany budownictwem wielorodzinnym o łącznej powierzchni 4 a 75,47 m².

I. W obrębie Śródmieście

1. W roku 2016 Spółdzielnia w trybie postępowania sądowego nabyła przez zasiedzenie działki gruntowe o numerach ewidencyjnych: nr 359/1 o powierzchni 505 m², nr 362/1 o powierzchni 381 m² położone w Sanoku w obrębie Śródmieście przy ul. Krzywej 1,3,5. Działki te po przeniesieniu do wspólnej księgi wieczystej prowadzonej dla budynku mieszkalnego Krzywa 1,3,5 zostaną scalone, wówczas dla nieruchomości tej zostanie opracowana dokumentacja niezbędna do ustanawiania odrębnej własności lokali.

Nadal pozostaje do uregulowania teren zabudowany na oś. Słowackiego o łącznej powierzchni 4 a 75,47 m², są to działki pod budynkami Kościuszki 43 – Jasna 3 oraz działka na której zlokalizowany jest parking przy budynku Jasna 9. Oznaczone są one numerami ewidencyjnymi: nr 391, nr 395, nr 389. Ich stan prawny zostanie uregulowany w drodze zasiedzenia na rzecz SSM po upływie 30-letniego okresu

od zabudowania.

2. Osiedle Błonie

W miesiącu grudniu 2016 r. na zlecenie SSM wykonano operat techniczny podziału nieruchomości (oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka 1542) położonej przy ul. Kochanowskiego 25, w obrębie Śródmieście na pięć odrębnych nieruchomości. Operat ten został zatwierdzony decyzją Burmistrza Miasta Sanoka i na podstawie tego operatu wystąpiono o zmiany w księdze wieczystej. Podział ten został wykonany w celu uregulowania stanów prawnych, w ramach realizacji przepisów dotyczących przekształceń własnościowych.

3. W grudniu 2016 r. zrealizowano Uchwałę Nr 12/2016 Walnego Zgromadzenia SSM z dnia 11.06.2016 r. w sprawie odpłatnego przeniesienia prawa wieczystego użytkowania działki gruntowej zabudowanej budynkiem usługowym przy ul. I Armii Wojska Polskiego 4B w Sanoku na rzecz Pana Adama Drozda. Na rzecz Spółdzielni została wpłacona kwota 25 420,00 zł stanowiąca wartość rynkową działki Nr 1515/5 o powierzchni 0,0332 ha jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego wraz z utwardzonym placem i drogą, oraz kwota 1 476,00 zł jako zwrot kosztów wykonania operatu szacunkowego.

II. Zagórz – Wolności 34

Polskie Koleje Państwowe Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie w 2016 r. sprzedała SSM prawo użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej jako działka nr 3316/4 o powierzchni 535 m² w miejscowości Zagórz za kwotę 31 500,00 zł (trzydzieści jeden tysięcy pięćset złotych). W ten sposób Spółdzielnia stała się użytkownikiem wieczystym czwartej już nieruchomości związanej z budynkiem Wolności 34 w Zagórz. Po ujawnieniu tego prawa Spółdzielni w księdze wieczystej, ujednoliceniu czasookresów użytkowania wieczystego i scaleniu nieruchomości Spółdzielnia opracuje dokumentację dla odrębnej własności lokali.

W 2016 roku Zarząd Spółdzielni zawarł 9 umów o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych.

IV. Działalność inwestycyjna

1. Utwardzenie powierzchni gruntu pod miejsca postojowe

W ramach działalności inwestycyjnej w roku 2016 wykonano utwardzenia terenów płytami betonowymi ażurowymi typu „MEBA” i kostką betonową pod nowe miejsca postojowe przy ul. Waskiej 7, ul. Sadowej 16, ul. Sadowej 34, ul. Ogrodowej 15, ul. Zielonej 30 w Sanoku i ul. Wolności 34 w Zagórz. Łącznie wykonano 43 nowe miejsca postojowe.

Całkowity koszt utwardzenia w/w lokalizacji wyniósł: 122 432,26 zł. Wszystkie w/w inwestycje zostały sfinansowane z funduszu zasobowego.

2. Budowa placów zabaw

W roku 2016 wybudowano plac zabaw przy ul. Dembowskiego 10 w Sanoku. Na placu zabaw zamontowano zestaw zabawowy „Tulipan”, huśtawkę wahadłową, piaskownicę zamykaną, tablicę informacyjną. Pod urządzeniami zabawowymi wykonano bezpieczną

nawierzchnię sztuczną (nawierzchnia poliuretanowa wylewana).

Koszt budowy placu zabaw wyniósł 47 458,48 zł i został sfinansowany z funduszu zasobowego.

3. Monitoring i oświetlenie

W roku 2016 wykonano oświetlenie parkowe chodników i placu zabaw przy ul. Dembowskiego 10 w Sanoku i oraz chodników przy ul. I Armii Wojska Polskiego 10 za łączną kwotę 38 991,00zł.

Wykonano monitoring chodników, placów, budynków należących do zasobów SSM. Kamery wraz z oprzyrządowaniem zamontowano na budynkach przy ul. I Armii Wojska Polskiego 6, ul. I Armii Wojska Polskiego 11, ul. Kochanowskiego 9, ul. Jana Pawła II 47, ul. Jana Pawła II 53, ul. Jana Pawła II 53b, ul. Sadowej 18c, al. Szwajcarii 2, al. gen. Prugara-Ketlinga 12. Całkowity koszt wykonania monitoringu to 16 377,40 zł. Wykonanie nowego oświetlenia i monitoringu zostało sfinansowane z funduszu zasobowego.

4. Modernizacja energetyczna budynków mieszkalnych

W roku 2016 podjęto starania o pozyskanie środków z funduszy UE na termomodernizację budynków należących do naszej Spółdzielni. W tym celu wybrano w drodze przetargowej wykonawców dokumentacji technicznej, audytów energetycznych i zlecono opracowanie studium wykonalności dla projektu pt. „Modernizacja energetyczna wielorodzinnych budynków mieszkalnych należących do Sanockiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Sanoku”. Dnia 08.09.2016 r. w Departamencie Wdrażania Projektów Infrastrukturalnych Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Podkarpackiego złożono wnioszek o dofinansowanie naszego projektu. Projekt dotyczy termomodernizacji 16 budynków mieszkalnych wielorodzinnych tj. Armii Krajowej 11, Armii Krajowej 13, Berka Joselewicza 12, Wąska 7, Jana Pawła II 41, Jana Pawła II 45, Jana Pawła II 47, Jana Pawła II 49, Jana Pawła II 51, Sadowa 39, Kiczury 14, Jana Pawła II 31a,b,c,d,e, Krasińskiego 21, al. Wojska Polskiego 4, Kościuszki 45, Słowackiego 36 w Sanoku.

Poniesione koszty to 176 489,99 zł. Rozstrzygnięcie konkursu zaplanowane jest na luty 2017 r.

5. Remont infrastruktury

W roku 2016 prowadzono roboty budowlane polegające na remoncie infrastruktury osiedlowej tj. dróg, placów i chodników.

Wyremontowano chodniki przy ul. Traugutta 21, ul. Dembowskiego 10, ul. Sadowej 34, ul. Zielonej 30, al. gen. Prugara-Ketlinga 18a,20, al. gen. Prugara-Ketlinga 12, al. gen. Prugara-Ketlinga 6,8,10, al. gen. Prugara-Ketlinga 16, al. Szwajcarii 2,4,6, ul. Rymanowskiej 8, o łącznej powierzchni 2505 m². Remont chodników polegał na wymianie starych nawierzchni chodników o nawierzchni asfaltowej na kostkę betonową, lub na ułożeniu na istniejącej nawierzchni asfaltowej kostki betonowej o gr. 6 cm. Równocześnie z remontem chodników zostały wyremontowane dojścia do budynków, zamontowane ławki i stojaki na rowery przy wejściach do klatek schodowych.

Wykonano remont placu przy budynku Sobieskiego 18 o pow. 252,5 m², gdzie wymieniono zniszczoną nawierzchnię z asfaltowej na kostkę betonową. Na osiedlu Błonie naprawiono miejscowe uszkodzenia nawierzchni asfaltowych dróg i parkingów poprzez łatanie ubytków masą asfaltową.

Przy ul. Kochanowskiego 30,32,34,40 i Ogrodowej 17,19,21 rozpoczęto prace remontowe chodników, drogi dojazdowej i placów manewrowych o pow. 2230 m². Wykonawca w/w robót budowlanych został wybrany w przetargu ofertowym i podpisano z nim umowę na wykonanie robót na kwotę 233 761,02 zł. Roboty zostały wstrzymane ze względu na niekorzystne warunki atmosferyczne, planowany termin zakończenia robót to 16.05.2017 r.

Łączny koszt wykonanych w 2016 r. remontów chodników, dróg i placów wyniósł 333 441,85 zł.

6. Ustanowienie odrębnej własności lokali

Wykonywano prace związane z ustanowieniem odrębnej własności lokali użytkowych w budynku przy ul. Kochanowskiego 25 w Sanoku. Sporządzono inwentaryzację lokali użytkowych wraz z pomieszczeniami przynależnymi i wyłożono projekt uchwały Zarządu SSM.

Do robót inwestycyjnych Dział Inwestycji we własnym zakresie wykonywał niezbędną dokumentację, uzyskiwał wymagane pozwolenia, przeprowadzał postępowania przetargowe, sprawował nadzór inwestorski i dokonywał odbiorów i rozliczeń robót.

V. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

Na koniec 2016 r. Spółdzielnia posiadała w eksploatacji 143 budynki mieszkalne (174 numery administracyjne). Ogólna powierzchnia użytkowa zasobów wynosiła 255 975,04 m², w tym:

I.	Lokale mieszkalne	Powierzchnia w m ²
1.	Lokatorskie, własnościowe	140 706,87
2.	Poddasza	2 217,41
3.	Bez członkostwa - własnościowe	30 867,00
4.	Własność wyodrębniona	55 759,00
5.	Własność wyodrębniona bez członkostwa	7 550,10
	Razem (poz. 1-5)	237 100,38

II.	Lokale użytkowe	Ilość lokali [szt.]	Powierzchnia w m ²
1.	Własnościowe	52	9 222,82
2.	Wynajęte, SSM własne	109	7 348,77
3.	ODK	2	873,15
4.	Wyodrębnione	10	1 113,82
5.	Garaże	16	316,10
	Razem (poz. 1-5)	189	18 874,66

W zasobach Sanockiej Spółdzielni Mieszkaniowej znajduje się 4686 mieszkań, w tym:

	Lokale mieszkalne	Ilość mieszkań [szt.]	Powierzchnia w m²
1.	Sanok, w tym:	4 646	234 924,38
	- <i>osiedle Wójtostwo</i>	1 037	54 042,45
	- <i>osiedle Traugutta I, II</i>	1 460	61 525,20
	- <i>osiedle Słowackiego i Centrum</i>	834	44 649,35
	- <i>osiedle Błonie</i>	1 315	74 707,38
2.	Zagórz	40	2 176,00
	Razem (poz. 1-2)	4 686	237 100,38

Wszystkie mieszkania wyposażone są w instalację wodociągową, kanalizacyjno-sanitarną i łazienki. 4580 mieszkań (97,74% ogółu mieszkań) posiada centralne ogrzewanie (w tym 4573 mieszkań z indywidualnym opomiarowaniem). Do 2743 mieszkań (58,54% ogółu mieszkań) doprowadzona jest centralna ciepła woda (wszystkie te mieszkania są opomiarowane). Na dzień 31.12.2016 r. Spółdzielnia eksploatowała 37 ha 72 ary i 38 m² gruntów ogółem, w tym ok. 8 ha 96 arów i 43 m² powierzchni utwardzonych.

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

- obsługa administracyjna zasobów mieszkaniowych i lokali użytkowych (budynki, mała architektura, tereny zieleni, chodniki, parkingi osiedlowe) i mieszkańców,
- utrzymanie w sprawności technicznej zarządzanych i administrowanych budynków, instalacji i urządzeń z nimi związanych,
- utrzymanie porządku i czystości w osiedlach, w korytarzach piwnic i na klatkach schodowych,
- zapewnienie ciepła, ciepłej i zimnej wody i odprowadzania ścieków sanitarnych w mieszkaniach i lokalach użytkowych.

Obowiązki w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi wykonuje Zakład Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi SSM. Dla zapewnienia właściwej obsługi administracyjnej zasobów i mieszkańców zorganizowano cztery placówki administracji osiedlowej. Sanocka Spółdzielnia Mieszkaniowa zawarła umowy na roboty konserwacyjne, eksploatacyjne oraz sprzątanie, deratyzację, konserwację domofonów, rozliczanie centralnego ogrzewania, ccw i wody zimnej, ochronę przeciwpożarową w Spółdzielni, monitorowanie i ochronę obiektu Sienkiewicza 1 z firmami zewnętrznymi.

Sanocka Spółdzielnia Mieszkaniowa w ramach prac remontowych, wykonywanych z wyodrębnionych środków na remonty realizuje:

- wymianę podłóg w lokalach mieszkalnych i usługowych,
- remont instalacji elektrycznej łącznie z wymianą WLZ, tablic bezpiecznikowych,
- instalacje odgromowe,
- wymianę pionów i poziomów instalacji wod-kan, c.o., c.c.w,

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

- remonty chodników, ciągów pieszo-jezdných na terenie osiedli
- wymianę stolarki na klatkach schodowych
- wymianę bram wejściowych do klatek schodowych
- malowanie klatek schodowych

(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.

VI. 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 2016 działalność programowa prowadzona była przez 14 osobowy zespół pracowników tj. 7 pracowników merytorycznych w ODK „Gagatek” i 7 pracowników merytorycznych w ODK „Puchatek”.

W 2016 roku kontynuowane były podjęte przez Spółdzielnię zadania związane z:

- pracą z dziećmi i młodzieżą, zwłaszcza w zakresie rozwijania zainteresowań,
- stwarzania 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 ODK realizowały poprzez:

1. Systematyczną pracę w kołach i zespołach zainteresowań.

Na koniec 2016 r. w spółdzielczych ODK działało 23 zespoły zainteresowań, grupujące 571 osób, w tym:

- w ODK „Gagatek” – 297 osób, w zespołach zainteresowań:
 - Dziecięcy Zespół Taneczny „Gagatki”,
 - Grupa Dziecięca „Brzdąc”,
 - koło modelarskie „Orlik”,
 - koło plastyczne „Tęcza”,
 - Grupa Tańca Nowoczesnego,
 - młodzieżowe zespoły muzyczne,
 - gimnastyka dla dorosłych,
 - Klub Seniora,

- grupa taneczna Klubu Seniora,
 - grupa wokalna Klubu Seniora,
 - grupa plastyczna Klubu Seniora,
- w ODK „Puchatek” – 274 osoby, w zespołach zainteresowań:
- koło plastyczne „Pędzelek”,
 - koło plastyczne „Motylek”,
 - zespół taneczny „Kropka”,
 - koło rytmiczno–baletowe „Kropeczka”,
 - Gromadka Misia Puchatka,
 - Teatr Dziecięcy „Gapiszon”,
 - Koło szachowe,
 - Klub Seniora,
 - Klub Plastyka,
 - Klub Fotografików Sanockich,
 - kurs tańca towarzyskiego i salsy dla młodzieży,
 - 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, Społeczne Towarzystwo Opieki nad Zwierzętami, szkoły, przedszkola, Dom Dziecka, Studium Medyczne).
 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.

VII. G o s p o d a r k a f i n a n s o w a

Bilans sporządzony na dzień 31.12.2016 r. wykazuje po stronie aktywów i pasywów sumy bilansowe na kwotę 55 346 770,31 zł i w stosunku do 2015 roku zmniejszyły się o 1 672 770,24 zł tj. o 2,93%.

Rachunek zysków i strat sporządzony został wg wariantu porównawczego i wykazuje:

- zysk brutto – 792 095,97 zł,
- zmianę stanu produktów za 2016 r. – 189 363,70 zł (wynik dodatni na działalności GZM).

Rachunek przepływów pieniężnych wykazuje na dzień 31.12.2016 r. wzrost środków pieniężnych o kwotę 1 144 680,75 zł.

Zestawienie zmian w kapitale własnym (funduszach) wykazuje zmniejszenie funduszy o 569 871,47 zł.

Od 1.01.2007 r. zgodnie z ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych, na podstawie 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 wynajmem lokali użytkowych, dzierżawami itp. są opodatkowane podatkiem dochodowym.

W 2016 roku **przychody i koszty** działalności przedstawiają się jak poniżej:

	<i>działalność zwolniona (GZM)</i>	<i>działalność opodatkowana</i>
Przychody		
- ze sprzedaży produktów	23 786 323,76	2 829 754,37
- przychody finansowe	125 870,15	47 260,33
- pozostałe przychody operacyjne	257 793,71	41 292,25
- przychody ze sprzedaży majątku	–	25 420,00
Ogółem przychody	24 169 987,62	2 943 726,95
Koszty		
- koszty działalności operacyjnej	23 865 215,38	2 138 419,38
- koszty finansowe	23,77	11,91
- pozostałe koszty operacyjne	115 384,77	13 199,69
Ogółem koszty	23 980 623,92	2 151 630,98
Wynik na działalności	189 363,70	792 095,97
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	–	37 399,98
Podstawa opodatkowania	–	829 495,95
Podatek dochodowy	–	157 604,00
Zysk netto	–	634 491,97
Rezerwy na świadczenia pracownicze	165 400,00	–

Zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia Nr 9/2016 z dnia 11.06.2016 r. zysk netto za 2015 rok w kwocie 784 768,71 zł w całości został przeznaczony na zwiększenie funduszu zasobowego.

Wynik za 2016 r. na gospodarce zasobami mieszkaniowymi przedstawia się następująco:

- wynik z tytułu działalności operacyjnej stanowi nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie – 78 891,62 zł,
- wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi z tytułu pozostałych przychodów operacyjnych i finansowych oraz kosztów operacyjnych i finansowych stanowi nadwyżkę w wysokości 268 255,32 zł.

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. Uchwałą o przeznaczeniu nadwyżki z tytułu działalności GZM podejmie Walne Zgromadzenie. Nadwyżka ta w całości powinna być przeznaczona na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi, gdyż wówczas może być zwolniona z opodatkowania. Nadwyżka (niedobór) z eksploatacji nieruchomości za rok obrotowy, przechodząca na rok następny nie jest w istocie swojej funduszem własnym. Stanowi inne rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe wykazane w pozycji B.IV pasywów bilansu.

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

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

Zarząd Sanockiej Spółdzielni Mieszkaniowej będzie wnioskował do Walnego Zgromadzenia o przeznaczenie zysku netto za 2016 rok w wysokości 634 491,97 zł w całości na fundusz zasobowy.

Ogólna charakterystyka działalności na podstawie sprawozdania finansowego przedstawia się następująco:

- **przychody ze sprzedaży produktów** w 2016 roku w stosunku do 2015 roku minimalnie się zmniejszyły tj. o 0,26%,
- **koszty działalności operacyjnej** w 2016 roku w stosunku do 2015 roku również zmniejszyły się o 0,51%,
- **sumy bilansowe** w 2016 roku zmniejszyły się w stosunku do 2015 roku o 2,93%,
- w strukturze **aktywów**, aktywa trwałe stanowią 85,97%, aktywa obrotowe 14,03%, w tym należności długoterminowe 1,86% (w 2015 roku stanowiły 3,7% aktywów);
- w strukturze **pasywów** – kapitał własny stanowi 88,23%, zobowiązania długoterminowe 1,85%, krótkoterminowe i fundusze 8,4%;
- pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym stanowi 97,44%.

Do najważniejszych czynników, które miały wpływ na zmianę **aktywów** bilansu należą:

- zmniejszenie wartości księgowej aktywów trwałych spowodowane zmniejszeniem wartości księgowej gruntów o kwotę 22 742,68 zł, oraz prawa wieczystego użytkowania o 2 358,93 zł z tytułu przeniesienia na odrębną własność 9 lokali mieszkalnych i zbycie działki (prawa wieczystego użytkowania) przy ul. I AWP 4 i budynku o kwotę 207 673,27 zł. Z tytułu rocznego umorzenia wartość aktywów trwałych zmniejszyła się o kwotę 1 194 537,41 zł;
- zwiększenie aktywów bilansu nastąpiło z tytułu nowych inwestycji i nabycia prawa wieczystego użytkowania na łączną kwotę 255 256,26 zł (rozliczone nakłady w 2016 r. 260 713,86 zł);
- zmniejszenie należności długoterminowych o kwotę 1 071 792,12 zł nastąpiło z tytułu całkowitej spłaty kredytu „Nasz Remont” na kwotę 1 490 729,63 zł (w tym 458 686,08 zł krótkoterminowy) oraz spłatę kredytu mieszkaniowego – stary portfel w kwocie 45 186,80 zł.

Należności długoterminowe w 2016 roku obejmują: 1 029 227,98 zł – kredyt mieszkaniowy – stary portfel, 166,05 zł – pozostałe.

Aktywa obrotowe na 31.12.2016 r. wynoszą **7 762 856,32 zł** i w stosunku do 2015 roku zwiększyły się o kwotę 463 688,88 zł tj. o 6,35%.

Na zwiększenie aktywów obrotowych miało wpływ zwiększenie inwestycji krótkoterminowych o kwotę 1 144 680,75 zł, zmniejszenie należności krótkoterminowych o kwotę 560 936,51 zł oraz zmniejszenie krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych o kwotę 110 055,36 zł.

Po stronie **pasywów** fundusze własne zmniejszyły się o kwotę 569 871,47 zł.

Na zmniejszenie funduszy własnych miały wpływ następujące zdarzenia gospodarcze:

- zmniejszenie wkładów budowlanych i mieszkaniowych z tytułu ustanowienia odrębnej własności 9 lokali mieszkalnych i zbycie lokalu użytkowego przy ul. I Armii Wojska Polskiego 4 o kwotę 207 673,27 zł,
- zmniejszenie wartości gruntów i prawa wieczystego użytkowania o kwotę 25 101,61 zł,
- przeznaczenie funduszu zasobowego na nowe inwestycje na kwotę 260 713,96 zł,
- zwrot minimalnego umorzenia kredytu 2 581,10 zł,
- roczne umorzenie majątku w wysokości 1 094 648,68 zł (pomniejszone o zwrot umorzenia z tytułu przekształceń o kwotę 99 888,73 zł).

Na zwiększenie funduszy własnych miały wpływ następujące zdarzenia:

- wpływy z tytułu wpłat udziałów i wpisowego 9 495,95 zł,
- zwiększenie funduszu z tytułu nowych inwestycji na kwotę 260 713,86 zł (utwardzenie pow. gruntu 122 432,26 zł, monitoring 16 337,40 zł, place zabaw 47 458,48 zł, oświetlenie terenu 38 991,00 zł, sprzęt komputerowy 7 727,82 zł oraz nabycie prawa wieczystego użytkowania gruntów na kwotę 27 767,00 zł),
- zwiększenie funduszy nastąpiło również z tytułu nabycia gruntów w drodze zasiedzenia przy ul. Krzywa 1,3,5 o wartości 60 870,00 zł,
- przeznaczenie na fundusz zasobowy zysku netto za 2015 rok w kwocie 784 768,71 zł zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 9/2016 z 11.06.2016 r.,
- zbycie w drodze przetargu lokalu mieszkalnego przy ul. Langiewicza 3/31 za kwotę 129 280,00 zł.

Fundusze uległy również zmniejszeniu i zwiększeniu z tytułu waloryzacji wkładów po rozliczeniu odrębnej własności lokali i zbycia w drodze przetargu.

Zgodnie z Komunikatem nr 3 Ministra Finansów z dnia 20.11.2015 r. oraz uchwałą nr 7/2015 Komitetu Standardów Rachunkowości z dnia 20.10.2015 r., Spółdzielnia na dzień 31.12.2016 r. dokonała aktualizacji wkładów mieszkaniowych i budowlanych lokali mieszkalnych i użytkowych do wartości netto środków trwałych sfinansowanych wkładami budowlanymi i mieszkaniowymi. W wyniku przebiegów zmniejszono fundusz z aktualizacji środków trwałych o kwotę 11 595 722,33 zł i zaktualizowano wartość wkładów mieszkaniowych o kwotę 231 963,73 zł, wartość wkładów budowlanych lokali mieszkalnych o kwotę 10 474 680,94 zł, wartość wkładów budowlanych lokali użytkowych o 889 077,64 zł. Kwota waloryzacji zostanie rozliczona indywidualnie na każde mieszkanie objęte waloryzacją wkładu.

Zobowiązania długoterminowe na 31.12.2016 r. wynoszą **1 204 106,83 zł** i w stosunku do 2015 roku zmniejszyły się o kwotę 1 086 529,20 zł. Zobowiązania długoterminowe na koniec 2016 r. obejmują: kredyt mieszkaniowy – stary portfel w wysokości 1 041 930,63 zł, kaucje budowlane 82 160,00 zł, kaucje długoterminowe z tytułu najmu lokali użytkowych 80 016,30 zł.

W 2016 roku dokonano całkowitej spłaty kredytu w ramach umowy kredytowej „Nasz Remont” zaciągniętego w 2010 roku na docieplenia budynków mieszkalnych w kwocie 1 490 729,63 zł oraz spłaty kredytu mieszkaniowego zaciągniętego w latach 90. w kwocie 45 186,80 zł.

Zobowiązania krótkoterminowe i fundusze na 31.12.2016 r. wynoszą **4 610 068,82 zł** i w stosunku do 2015 roku utrzymują się na podobnym poziomie.

Zobowiązania krótkoterminowe obejmują: zobowiązania z tytułu robót dostaw i usług na kwotę 1 963 184,06 zł, które w większości dotyczą zobowiązań m-ca grudnia 2016 r. z terminem płatności styczeń 2017 r. i zostały w pełnej wysokości uregulowane w miesiącu styczniu 2017 r. tj. w kwocie 1 780 683,04 zł, kredyty – roczna rata spłaty 44 779,68 zł, zobowiązania budżetowe 164 146,24 zł – uregulowane w styczniu 2017 r., zobowiązania wobec osób uprawnionych na kwotę 762 706,03 zł, fundusze specjalne w kwocie 1 619 272,83 zł (fundusz remontowy 1 168 736,83 zł, w tym lokali mieszkalnych 980 375,99 zł, ZFŚS 403 268,50 zł, fundusz nagród 47 267,50 zł).

Bierne rozliczenia międzyokresowe na 31.12.2016 r. wynoszą **531 762,13 zł**. Dotyczą odsetek od należności zasądzonych i kosztów sądowych od niespłaconych nakazów zapłaty w kwocie 342 398,43 zł i stanowią przyszłe przychody operacyjne oraz nadwyżkę przychodów nad kosztami na działalności GZM w kwocie 189 363,70 zł.

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 2013 r. poz. 1222). Wysokość odpisu ustala Rada Nadzorcza na podstawie planu gospodarczo-finansowego przedłożonego przez Zarząd.

W 2016 roku stawka odpisu wynosiła:

- dla budynków docieplonych w I i II etapie – 1,60 zł/m²p.u. (223 240,78 m²p.u.),
- dla pozostałych budynków – 1,10 zł/m²p.u. (13 762,20 m²p.u.).

Ogółem w 2016 roku naliczono fundusz remontowy w wysokości **4 470 202,20 zł**. Kwotę tę przeznaczono:

• na spłatę kredytu „Nasz Remont”	1 490 729,63 zł
• na spłatę odsetek od kredytu	16 415,69 zł
• na remonty zasobów mieszkaniowych i infrastruktury osiedlowej	2 250 088,17 zł
• na koszty termomodernizacji budynków w ramach programu „Czysta Energia”	176 489,99 zł

W ramach remontów bieżących wykonano prace remontowe na kwotę 2 250 088,17 zł, w tym z branży:

– budowlanej (malowanie klatek schodowych, remonty podłogi, wymiana stolarki okiennej – dopłaty, wymiana stolarki okiennej na klatkach schodowych)	1 209 019,84 zł
– sanitarnej (m.in. wymiana sieci c.o. i c.c.w w Zagórzcu)	352 244,26 zł
– elektrycznej	286 770,58 zł
– drobne prace remontowe infrastruktury osiedlowej	68 611,64 zł
– remonty chodników	333 441,84 zł

Stan funduszu lokali mieszkalnych na 31.12.2016 r. wynosi 980 375,99 zł (w tym B.O. na 1.01.2016 r. – 443 897,27 zł).

Nakłady na remonty lokali użytkowych poniesiono w 2016 roku w wysokości 236 953,87 zł (na zaplanowanych 200 000, 00 zł). W tym z branży budowlanej 158 000,22 zł (remonty pomieszczeń sanitarnych Staszica 18, wymiana stolarki okiennej Błonie 1 i Traugutta 9 – na kwotę 17 115,52 zł, remont elewacji Cegielniana 34 – 30 075,94 zł, roboty remontowe w klubie Gagatki i Puchatek na łączną kwotę 102 515,66 zł). Z zakresu remontów branży sanitarnej wykonano prace w budynku Kochanowskiego 25 na kwotę 61 954,67 zł oraz z branży elektrycznej remonty na kwotę 16 998,98 zł.

W 2016 roku poniesiono również nakłady na infrastrukturę osiedlową lokali użytkowych w kwocie 43 155,72 zł.

Ogółem na **remonty lokali użytkowych i infrastruktury** poniesiono nakłady w wysokości **280 109,59 zł** i nakłady na termomodernizację lokali użytkowych w ramach programu „Czysta Energia” – 6 652,00 zł.

Szczegółowej analizie wymagają **należności krótkoterminowe**. Na 31.12.2016 r. stan należności krótkoterminowych wynosił 2 442 754,44 zł i w porównaniu do 2015 roku zmniejszył się o 560 936,51 zł, na co miała wpływ spłata kredytu na docieplenia.

Najpoważniejszą pozycję w należnościach stanowią należności od osób uprawnionych. Ogółem należności te wynoszą 2 003 421,15 zł i obejmują:

- | | |
|--|-----------------|
| • należności wobec osób uprawnionych – mieszkańców | 1 762 200,50 zł |
| w tym z tytułu: | |
| ◦ czynszu | 589 597,15 zł |
| ◦ opłat za wodę | 352 250,63 zł |
| ◦ nakazów zapłaty | 820 352,72 zł |
| • należności z tytułu lokali użytkowych | 241 220,65 zł |
| w tym: | |
| ◦ czynsze | 123 383,74 zł |
| ◦ nakazy zapłaty | 117 836,91 zł |

Należności te stanowią 82% ogółu należności krótkoterminowych.

Na 31.12.2016 r. ogółem z płatnościami za czynsz i wodę zalegało 1 367 mieszkańców, co stanowi 29,17% ogółu mieszkańców (w 2015 r. – 32,3%), w tym z tytułu czynszu i opłat za wodę 607 mieszkańców na łączną kwotę 822 273,81 zł, z tytułu opłat za czynsz – 233 mieszkańców na kwotę 60 862,65 zł i opłat za wodę 527 mieszkańców na kwotę 58 711,32 zł. Łączne zadłużenie z tytułu opłat za czynsz i wodę wynosiło 941 847,78 zł. Z zaległościami z tytułu opłat za czynsz i wodę powyżej 2 miesięcy zalegało 340 mieszkańców, od 3 do 6 miesięcy – 185 mieszkańców, powyżej 6 miesięcy – 82 mieszkańców.

Na 31.12.2016 r. zaległości ogółem wyniosły 2 156 190,82 zł, co stanowiło 7,72% naliczeń rocznych. Opłaty z tytułu czynszu lokali mieszkalnych wynosiły 589 597,15 zł tj. 27,3% ogółu zaległości (w 2015 r. 596 091,84 – 25%), z tytułu opłat za wodę 352 250,63 – 16,3% (w 2015 r. 398 891,43 – 16,7%), zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych lokali użytkowych 123 383,94 – 5,7% (w 2015 r. 85 092,33 – 3,6%), należności zasądzone 1 090 949,20 – 50,6% (w 2015 r. 1 305 630,88 – 54,7%).

Na 31.12.2015 r. zaległości ogółem wynosiły 2 385 706,58 zł, co stanowiło 8,42% naliczeń rocznych.

W okresie 2015-2016 roczne naliczenia zmniejszyły się o 1,4%. Wskaźnik zaległości

w stosunku do naliczeń rocznych wynosił:

2016 - 7,72	spadek naliczeń 2016/2015 o 1,40%
2015 - 8,42	wzrost naliczeń 2015/2014 o 0,68%
2014 - 8,30	wzrost naliczeń 2014/2013 o 1,47%
2013 - 8,37	wzrost naliczeń 2013/2012 o 4,80%

Z analizy wynika, że w okresie 2013-2015 zadłużenie w stosunku do naliczeń utrzymuje się na podobnym poziomie przy wzroście naliczeń o 4,8 – 0,68%. W okresie 2015-2016 zadłużenia z tytułu opłat za czynsz i wodę utrzymują się na podobnym poziomie przy niewielkim spadku zadłużeń w 2016 r., zwiększyły się zadłużenia z tytułu opłat lokali użytkowych o kwotę 38 291,14 zł, zmniejszyły się zadłużenia z tytułu nakazów zapłaty o kwotę 214 681,78 zł.

Spółdzielnia podejmuje wszelkie możliwe sposoby windykacji. Wysyłane są wezwania o zapłatę (1061 wezwań w 2016 r.), stosowane są odstąpienia od naliczania odsetek dla osób korzystających z zasiłków celowych MOPS; w dalszej kolejności prowadzone są negocjacje w wyniku, których rozważa się rozłożenie płatności na raty. W przypadku braku reakcji na wezwania o zapłatę oraz możliwość negocjacji Spółdzielnia kieruje sprawę na drogę postępowania sądowego, w celu ściągnięcia należności drogą egzekucji komorniczej.

Z analizy pogłębiających się zadłużeń tych samych osób wynika, że część tych mieszkańców posiada kredyty hipoteczne długoterminowe, ponadto znaczna część zadłużeń zasądzonych (na 31.12.2016 r. 152 759,57 zł) jest umorzona przez komornika jako nieściągalne.

Działania Zarządu związane ze ściąganiem należności z tytułu opłat eksploatacyjnych uważa za jedno z priorytetowych zadań, w tym celu przygotowuje się dokładną analizę zaległości co miesiąc, wysyłając wezwania o zapłatę. Co kwartał analizy zadłużeń dokonuje Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej, co szczegółowo jest omawiane na plenarnych posiedzeniach Rady. W przypadku wyczerpania wszelkich dróg odzyskania należności, Spółdzielnia kieruje wnioski do Komornika Sądowego o licytację z lokalu mieszkalnego. W 2016 roku zlicytowane i rozliczone zostały 4 mieszkania. Aktualnie po licytacji jest 5 mieszkań. Spółdzielnia oczekuje na dokumenty od Komornika celem rozliczenia zadłużeń tych osób.

Wszelkiego rodzaju egzekucja należności pociąga za sobą duże koszty. W 2016 roku Spółdzielnia poniosła wydatki z tytułu opłat sądowych i komorniczych w kwocie 17 709,85 zł (bez zastępstwa procesowego). W drodze egzekucji i licytacji odzyskała koszty sądowe, egzekucyjne i zastępstwa procesowego na łączną kwotę 153 950,05 zł.

Na 31.12.2016 r. należności z tytułu nakazów zapłaty ogółem wyniosły 1 090 949,20 zł i w stosunku do ubiegłego roku zmniejszyły się o kwotę 214 681,78 zł. W ciągu 2016 roku należności te zostały w różnych formach uregulowane wraz z kosztami postępowania w kwocie 649 558,62 zł. Z tego 149 366,00 zł odzyskano z licytacji 4 mieszkań, 219 475,00 zł – uregulowane poprzez dobrowolne jednorazowe wpłaty w obawie przed licytacją, 179 957,00 zł – uregulowane przez egzekucję komorniczą. Zarząd we współpracy z Radcą Prawnym dokonał dokładnej analizy wszystkich tytułów wykonawczych wydanych w latach 1994-2006. Wszystkie te tytuły na przestrzeni tych lat były, po kilka razy każdy, kierowane do postępowania egzekucyjnego. Wybrano 18 tytułów wykonawczych, w stosunku do których postępowania egzekucyjne były umarzane przez komornika sądowego, ze względu na bezskuteczność egzekucji. Spółdzielnia wobec tych dłużników nie uzyskała informacji na temat ich pobytu, pomimo prowadzonych w tym kierunku działań. Nie pozostawili też żadnego majątku, z którego można by było

egzekwować należności wobec SSM. W związku z powyższym Zarząd SSM podjął decyzję o odstąpieniu od dalszego dochodzenia należności wynikających z tytułów wykonawczych tych dłużników i zdjęciu ich z ewidencji księgowej, na łączną kwotę 100 790,00 zł.

W 2016 roku do sądu oddano sprawy na kwotę 278 146,00 zł (kwota ta nie obejmuje kosztów sądowych i zastępstwa procesowego). W ciągu 2016 roku na rozrachunku z tytułu nakazów zapłaty zaksięgowano koszty sądowe, komornicze z różnych tytułów zaszyłych, oraz zasądzone koszty zastępstwa procesowego na łączną kwotę 156 730,84 zł. Koszty te mogą być odzyskane w momencie spłaty nakazów zapłaty, których dotyczą.

Na 31.12.2016 r. odpis aktualizujący należności nieściągalne wynosi 152 759,57 zł. W ciągu 2016 roku odpisy aktualizacyjne zmniejszyły się o kwotę 131 233,31 zł. Z tytułu spłat zadłużeń po licytacji lokali mieszkalnych o kwotę 32 777,67 zł, z tytułu spłat gotówkowych o kwotę 9 871,31 zł, z tytułu wyksięgowania z ewidencji tytułów wykonawczych zgodnie z decyzją Zarządu opisaną powyżej należności nieściągalne zmniejszyły się o kwotę 88 586,33 zł. W 2016 roku nie zwiększono odpisów aktualizujących należności z powodu niewystąpienia umorzeń komorniczych należności.

W kosztach działalności operacyjnej ogółem poniesionych w 2016 roku, wynoszących **26 179 721,42 zł** udział poszczególnych kosztów rodzajowych wynosił:

– zużycie materiałów i energii	51,30%
– usługi obce	13,80%
– podatki i opłaty	6,70%
– wynagrodzenia i narzuty na wynagrodzenia i inne świadczenia	9,60%
– odpis na fundusz remontowy	17,07%

Koszty działalności operacyjnej w 2016 roku nieznacznie zmniejszyły się w stosunku do 2015 r. – o 0,51% przy planowanym wg założeń w planie gospodarczo-finansowym na 2016 r. wzroście cen towarów i usług o 1,7%.

W 2016 roku **pozostałe koszty operacyjne** wynosiły ogółem **128 584,46 zł**, w tym należności nieściągalne – 3 287,35 zł. Pozostałe koszty dotyczą: opłat sądowych i komorniczych, zastępstwo procesowe wraz ze składkami ZUS, koszty związane z nabyciem gruntów w drodze zasiedzenia.

Pozostałe przychody operacyjne ogółem w 2016 roku wyniosły **324 505,96 zł**, w tym: 25 420,00 zł z tytułu zbycia prawa wieczystego użytkowania działki przy ul. I AWP 4, spłata kosztów komorniczych i sądowych oraz zastępstwa procesowego – 159 496,57 zł, z tytułu zasiedzenia gruntu przy ul. Krzywa 1,3,5 – 60 870,00 zł, z tytułu niepodjętych w terminie udziałów i wkładu – 33 820,13 zł (są to świadczenia niepieniężne), rozwiązanie rezerw od spłaconych nakazów zapłaty 42 648,98 zł.

Przychody finansowe w 2016 roku wynosiły **173 130,48 zł**, koszty finansowe 35,68 zł. Przychody finansowe w całości dotyczą odsetek od nieterminowych zapłat opłat czynszowych lokali mieszkalnych i użytkowych – 130 080,94 zł, oraz odsetek od lokaty „Korzyść” i kont bankowych – 43 049,54 zł.

W 2016 roku Spółdzielnia poniosła wydatki na rzecz budżetu państwa z tytułu podatków i opłat w wysokości:

– podatek od nieruchomości i opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów	610 085,00 zł
– podatek dochodowy od osób prawnych CIT	157 604,00 zł
– VAT należny (po odliczeniu naliczonego)	427 856,00 zł

– składki ZUS pracodawcy

334 119,46 zł

W 2016 roku Spółdzielnia realizowała zadania dotyczące ustanowienia odrębnej własności; przeniesiono prawa do 9 mieszkań, oraz 1 lokalu użytkowego przy ul. I AWP 4. Spowodowało to zmniejszenie wartości księgowej gruntów o kwotę 25 101,60 zł oraz środków trwałych o kwotę 207 673,27 zł. Z powyższego tytułu nastąpił zwrot umorzenia na kwotę 99 888,73 zł.

Na dzień 1.01.2016 roku pozostał do spłaty kredyt inwestorski „Nasz Remont” zaciągnięty zgodnie z umową z dnia 18.05.2010 r. na realizację dociepleń II etapu. Zgodnie z założeniami do planu gospodarczo-finansowego na 2016 r. Rada Nadzorcza podjęła uchwałę o całkowitej spłacie kredytu w 2016 roku. Spłaty dokonano w m-cu marcu 2016 r. Spłacono kredyt w wysokości 1 490 729,63 zł i odsetki w kwocie 16 415,69 zł. Środki na ten cel zostały zabezpieczone w ramach środków na fundusz remontowy w planie gospodarczo-finansowym na 2016 rok w wysokości 1 550 000,00 zł. Całkowita spłata kredytu wg umowy kredytowej miała nastąpić w I kwartale 2019 roku.

W 2016 roku Spółdzielnia utrzymywała płynność finansową na realizację zadań określonych w planie gospodarczo-finansowym, planie remontów i działalności kulturalnej.

W 2016 roku zrealizowano plan inwestycyjny, w ramach którego poniesiono nakłady na nowe inwestycje w wysokości 255 256,26 zł. Z zadań inwestycyjnych wykonano: plac zabaw przy ul. Dembowskiego na kwotę 47 458,48 zł, utwardzono grunty na osiedlach na wartość 122 432,26 zł, wykonano monitoring na osiedlu Błonie na kwotę 16 337,40 zł, oraz oświetlenie ciągów komunikacyjnych o wartości 38 991,00 zł, nabyto prawo wieczystego użytkowania działki w Zagórzcu o wartości 27 767,00 zł, dokonano zakupu sprzętu komputerowego i kserokopiarki na kwotę 7 727,72 zł.

Zadania te w całości zostały sfinansowane ze środków funduszu zasobowego tworzonego z zysku netto. W tym celu Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu podjęła uchwały nr 5/2016, nr 6/2016, nr 7/2016 z dnia 18.02.2016 r., nr 42/2016 oraz nr 43/2016 z dnia 8.09.2016 r. Na podstawie tych uchwał sfinansowano nakłady na nowe inwestycje w 2016 roku na łączną kwotę 260 713,26 zł.

W 2017 roku Zarząd będzie realizował zadania wynikające z planu gospodarczo-finansowego, planu remontów i planu działalności społeczno-kulturalnej, zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą uchwałami nr 53/2016 z 29.11.2016 r., nr 60/2016 i nr 61/2016 z 20.12.2016 r.

W 2017 roku Zarząd SSM planuje rozpocząć modernizację energetyczną 16 budynków wielorodzinnych w ramach projektu osi priorytetowej III „Czysta Energia” Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Podkarpackiego na lata 2014-2020. W m-cu wrześniu 2016 roku Zarząd złożył wniosek do Urzędu Marszałkowskiego Województwa Podkarpackiego w Rzeszowie o dofinansowanie tego projektu.

Nakłady inwestycyjne w ramach tego programu szacuje się wg złożonej dokumentacji na kwotę ok. 11 mln zł. Program ten powinien być zrealizowany w okresie II kwartał 2017 r. – II kwartał 2018 r. Spółdzielnia w tym okresie musi zabezpieczyć środki własne na realizację zadań wynikających z projektu rzędu około 40% wartości planowanych nakładów jako wkład własny. W planie gospodarczo-finansowym na 2017 rok zabezpieczono środki w wysokości 2,2 mln zł w ramach środków z funduszu remontowego.

W 2017 roku przewiduje się realizację zadania do wysokości około 5,2 mln zł. W 2016 r. poniesiono wydatki w ramach termomodernizacji w wysokości 176,5 tys. zł (projekt, audyt, studium wykonalności). W planie remontów na 2017 rok założono środki na remonty

bieżące zasobów w wysokości 2 331 700 zł dla lokali mieszkalnych i 250 000 zł dla lokali użytkowych. W ramach tych środków planuje się wykonanie bieżących remontów zasobów mieszkaniowych na kwotę 1 890 680 zł oraz remonty infrastruktury osiedlowej na kwotę 441 020 zł.

Ogółem naliczony fundusz remontowy lokali mieszkalnych na wykonanie wyżej przedstawionych zadań wynosić będzie 4 531 700 zł.

W związku z wydatkami związanymi z planowaną termomodernizacją zasobów w latach 2017-2018 nie przewiduje się realizacji inwestycji, gdyż niezależnie od przeznaczonych środków na ten cel z funduszu remontowego należy posiadać środki na bieżąco realizowane płatności, przed rozliczeniem dotacji z Urzędem Marszałkowskim.

Za 2016 rok Spółdzielnia wypracowała zysk netto na działalności gospodarczej w wysokości 634 491,97 zł, a na działalności w gospodarce zasobami mieszkaniowymi nadwyżkę przychodów nad kosztami w wysokości 189 363,70 zł. Podziału zysku netto, jak i nadwyżki bilansowej dokonuje Walne Zgromadzenie. Środki te mogą być przeznaczone na cele określone w statucie. Zarząd Spółdzielni będzie wnioskował do Walnego Zgromadzenia o przeznaczeniu zysku netto na fundusz zasobowy, natomiast nadwyżkę bilansową na bieżącą działalność w gospodarce zasobami mieszkaniowymi, gdyż środki te mogą być zwolnione z podatku dochodowego po przeznaczeniu ich na cele gzm.

Na 31.12.2016 roku stan funduszu zasobowego tworzonego z nadwyżki bilansowej wyniósł 825 728 zł. Po uzgodnieniu z Radą Nadzorczą środki te mogą być przeznaczone na inwestycje lub inne cele w ramach działalności Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni w 2017 roku będzie skupiał się na realizacji założonych zadań i zabezpieczeniu niezbędnych środków na ten cel. Możliwości finansowe i kadrowe na realizację tych zadań zostały dogłębnie przeanalizowane i rozłożone w czasie, gdyż środki na bieżącą realizację tych zadań wpływają sukcesywnie co miesiąc. Niezależnie od tych wpływów, Spółdzielnia stara się gromadzić środki z innych tytułów na rachunku oszczędnościowym „Korzyść”.

Po wnikliwej analizie możliwości finansowych niezbędnych do realizacji zaplanowanych zadań, Zarząd zapewnia, że nie występuje zagrożenie do kontynuowania działalności w 2017 roku, a także w kolejnych latach i dołoży wielu starań we współpracy z Radą Nadzorczą, aby wszystkie zaplanowane zadania były zrealizowane w całości.

Sanok, 10 luty 2017 r.

Zarząd SSM