

**Sprawozdanie Zarządu
Sanockiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Sanoku
za 2020 rok**

Spis treści

I.	Samorząd Spółdzielni.....	2
II.	Organizacja wewnętrzna Spółdzielni, zatrudnienie.....	4
III.	Zagadnienia członkowsko – mieszkaniowe.....	6
IV.	Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.....	8
V.	Działalność kulturalna.....	12
VI.	Gospodarka finansowa.....	14

Sprawozdanie

Zarządu Sanockiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Sanoku

za 2020 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 2020 r. Walne Zgromadzenie z powodu epidemii koronawirusa nie odbyło się. Zgodnie z przepisem art. 90 ustawy z dnia 31 marca 2020 r. o *zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw*, jeżeli ustawowy termin zwołania walnego zgromadzenia spółdzielni albo zebrania właścicieli lokali przypada w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, trwającego w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy lub ogłoszonego bezpośrednio po okresie trwającym w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, ulega on przedłużeniu o 6 tygodni od dnia odwołania tego stanu (Dz.U. 2020.568).

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 01.01.2020 r. do 31.12.2020 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 2020 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 kolegium na odbywanych okresowo posiedzeniach lub w trybie obiegiem (w sprawach pilnych lub mniejszej wagi). Decyzje, nie zastrzeżone do decyzji kolegium, podejmowane są przez poszczególnych członków Zarządu, wg podziału czynności.

W ramach kolegium działania Zarząd Spółdzielni w 2020 r. odbył 24 posiedzenia, podjął 35 uchwał, a w okresach między posiedzeniami podjął 311 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 Czyszczeń
- Specjaliści obsługi informatycznej oraz przygotowania i przetwarzania danych
- Kasjer

Zadania statutowe Spółdzielni w 2020 r. były realizowane przez pracowników zatrudnionych średnio na 41,95 etatu, przy planowanej wielkości zatrudnienia 45,53 etatu.

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

Lp.	Wyszczególnienie	2020 r.		2021 r.
		Plan	Wykonanie	Plan
1.	Zarząd i komórki funkcjonalne	20,50	20,00	20,50
2.	Zakład Gospodarki Zasobami Mieszk. ogółem	17,00	14,00	17,00
	- <i>pracownicy na stanowiskach nierobotniczych</i>	14,00	13,00	16,00
	- <i>pracownicy na stanowiskach robotniczych</i>	1,00	1,00	1,00
3.	Osiedlowe Domy Kultury	8,03	7,95	8,03
	SSM – ogółem	45,53	41,95	45,53

III. Zagadnienia członkowsko – mieszkaniowe

Na koniec 2020 roku Sanocka Spółdzielnia Mieszkaniowa liczyła 5916 członków, w tym 59 członków – właścicieli lokali użytkowych, 25 członków – właścicieli garaży i 1846 członków współmałżonków. Liczba osób będących członkami Spółdzielni w 2020 roku zmniejszyła się o 156 osób, z powodu zbycia lokali mieszkalnych w drodze umów cywilnoprawnych, tj. kupna-sprzedaży, darowizny i dziedziczenia lub z powodu śmierci właściciela lokalu i odpowiednio zwiększyła się o 123 osób z powodów jak wyżej.

Biorąc pod uwagę stan na koniec 2020 roku, Spółdzielnia zarządzała i administrowała 4688 mieszkaniami, w tym: 55 mieszkań, to spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, 3370 mieszkań, to spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a 1263 mieszkań, to prawo odrębnej własności.

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

W ciągu 2020 roku przekształcono w prawo odrębnej własności 15 lokali mieszkalnych.

Stan prawny gruntów zabudowanych budownictwem mieszkaniowym wraz z infrastrukturą.

Na koniec 2020 r. Spółdzielnia zarządzała terenami z uregulowanym stanem prawnym o pow. 28 ha 1 a 53,34 m² w tym:

- 24 ha 49 a 25,53 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 59 a 72,66 m².

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

W roku 2020 w celu uregulowania stanów prawnych w ramach realizacji przepisów dotyczących przekształceń własnościowych, Spółdzielnia zleciła opracowanie wstępnego podziału nieruchomości w obrębie Śródmieście obejmujących działki gruntowe oznaczone numerami ewidencyjnymi: nr 1571/1 zabudowana budynkiem przy ul. Krzywej 1,3,5, nr 1574/2 zabudowana budynkami przy ul. Kościuszki 43 - Jasna 3 oraz nr 764/19 zabudowana budynkiem przy ul. Błonie 1 w Sanoku. Po uzyskaniu decyzji zatwierdzających podział, wydanych przez Burmistrza Miasta Sanoka, Spółdzielnia wystąpiła do Sądu Rejonowego w Sanoku z wnioskami o ujawnienie zmian w księgach wieczystych prowadzonych dla tych nieruchomości. Obecnie opracowywana jest dokumentacja niezbędna do ustanawiania odrębnej własności lokali dla nieruchomości zabudowanych w/w budynkami.

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 m² . Spółdzielnia planuje uregulowanie tego terenu przez nabycie w drodze zasiedzenia.

W 2020 roku Zarząd Spółdzielni zawarł 15 umów o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych.

IV. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

Na koniec 2020 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 m²
1.	Lokatorskie, własnościowe	167 802,55
2.	Poddasza	2 035,00
3.	Odrębna własność	58 136,70
4.	Odrębna własność bez członkostwa	9 197,20
	Razem (poz. 1-4)	237 171,45

II.	Lokale użytkowe	Ilość lokali [szt.]	Powierzchnia w m²
1.	Własnościowe	64	7 653,65
2.	SSM własne, wynajęte	132	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	19 113,86

W zasobach Sanockiej Spółdzielni Mieszkaniowej znajduje się 4688 lokali mieszkalnych, w tym:

	Lokale mieszkalne	Ilość mieszkań [szt.]	Powierzchnia w m²
1.	Sanok, w tym:	4 648	234 995,45
	- osiedle Traugutta III	1 037	54 042,45
	- osiedle Traugutta I, II	1 460	61 525,20
	- osiedle Słowackiego i Centrum	836	44 677,40
	- osiedle Błonie	1 315	74 750,40
2.	Zagórz	40	2 176,00
	Razem (poz. 1-2)	4 688	237 171,45

Wszystkie mieszkania wyposażone są w instalację wodociągową i kanalizacyjną, 4577 mieszkań (97,63% ogółu mieszkań) posiada centralne ogrzewanie (w tym 4554 mieszkań rozliczane jest jako opomiarowane), do 2782 mieszkań (59,34% ogółu mieszkań) doprowadzona jest centralna ciepła woda (w tym 2750 mieszkań rozliczane jest jako

opomiarowane). Na dzień 31.12.2020 r. Spółdzielnia eksploatowała 37 ha 62 ary i 43 m² gruntów, w tym ok. 9 ha 10 ar i 28 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,
- prowadzenie działalności inwestycyjnej Spółdzielni, polegającej na budowie nowych i przebudowie już istniejących obiektów budowlanych wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

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 c.o., wody ciepłej i zimnej, rozliczanie c.o., ochronę przeciwpożarową, monitorowanie i ochronę budynku Sienkiewicza 1.

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

- malowanie klatek schodowych i korytarzy piwnicznych,
- wymianę podłogi w lokalach mieszkalnych i usługowych,
- remonty balkonów, loggii, wiatrołapów, schodów i podestów wejściowych,
- wymianę stolarki okiennej na klatkach schodowych i w pomieszczeniach piwnicznych,
- wymianę bram wejściowych do klatek schodowych,
- remonty pokrycia dachów i ław kominiarskich,
- termomodernizację budynków,
- wymianę pionów i poziomów instalacji wod.-kan., c.o., c.c.w.,
- wymianę wodomierzy, zaworów i głowic termostatycznych grzejników,
- remonty instalacji elektrycznej łącznie z wymianą WLZ, tablic bezpiecznikowych,
- remonty instalacji odgromowej,
- modernizację instalacji domofonowej,
- remonty infrastruktury osiedlowej tj. chodników, dróg, placów, parkingów.

W ramach remontu infrastruktury osiedlowej Spółdzielnia wykonała roboty budowlane na łączną kwotę 461 385,52 zł. Wyremontowano drogi, place i chodniki o łącznej powierzchni

ponad 3 tys m². Nawierzchnie chodników zostały wyremontowane przy: ul. Jana Pawła II 45, 49, 51, ul. Jana Pawła II 53b, ul. Sadowej 18 a, c, d, al. gen. Prugara-Ketlinga 14, 16, al. gen. Prugara-Ketlinga 18a, 20, 18. Ponadto zakończono rozpoczęte w 2019 r. prace remontowe przy ul Kochanowskiego 11, 13 i al. Szwajcarii 2.

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, przełożeniu zapadniętych chodników z równoczesną wymianą uszkodzonych obrzeży (przy ul. Jana Pawła II 53b). W trakcie remontu chodników przy wejściach do budynków zostały wykonane utwardzone miejsca, na których zamontowano stojaki na rowery i ławki.

Pomiędzy budynkami al. gen. Prugara-Ketlinga 14, 16, al. gen. Prugara-Ketlinga 18b, 18a, 20, 18, ul. Zielona 28 i ul. Zielona 30 wyremontowano nawierzchnię drogi osiedlowej, miejsc postojowych i placów manewrowych. W trakcie tego remontu wykonano dodatkowe studzienki kanalizacyjne i kratki uliczne, co pozwoliło na likwidację zastoisk wody, które powstawały podczas opadów. Wykonano też nowe oznakowanie i zmieniono sposób postoju samochodów, co wpłynęło na poprawę bezpieczeństwa na wyremontowanym odcinku drogi i umożliwiło bezkolizyjny dojazd do budynków pojazdów służb ratunkowych.

Przy ścianie szczytowej budynku Sadowa 18b wyburzono dużą betonową piaskownicę i wyremontowano plac, co pozwoliło na nowe jego zagospodarowanie, dostosowując do aktualnych potrzeb mieszkańców. Zamontowano na nim urządzenia do aktywnej rekreacji na zewnątrz, przeznaczone zarówno dla dzieci jak i osób starszych tj. cztery urządzenia siłowni zewnętrznej, huśtawkę wahadłową i zamykaną piaskownicę.

W listopadzie rozpoczęto remont nawierzchni chodników pomiędzy budynkami Ogrodowa 15, 17, 19, Kochanowskiego 16, 18, 28, 30; planowany termin zakończenia prac 31 maja 2021 r. Wartość robót wynosi 132 572,03 zł brutto. Planowo równocześnie z remontem wykonać 10 nowych miejsc postojowych i utwardzony plac przeznaczony do zabawy tj. do jazdy na rolkach, rowerach, lub gry w unihokeja, jednak po protestach mieszkańców zrezygnowano z tych planów.

Ponadto wykonano inne drobne prace remontowe infrastruktury osiedlowej, które nie zostały wyżej wymienione, a polegały na remoncie urządzeń i nawierzchni placów zabaw, łataniu dziur nawierzchni dróg, wykonaniu małych utwardzonych miejsc pod ławki czy stojaki na rowery, oraz na uzupełnieniu brakującego oznakowania, koszy na śmieci, ławek, itp. na łączną kwotę 95 676,82 zł.

Prace remontowe wykonywane były przez wykonawców, którzy wybrani zostali w przetargach, zgodnie z obowiązującym w tym zakresie regulaminem SSM, ewentualnie drobne prace zostały wykonane na podstawie indywidualnych zleceń przez zakłady świadczące usługi konserwacyjne dla SSM.

Dopłaty do wymiany stolarki okiennej, wykonywanej przez mieszkańców, realizowane są na podstawie i zasadach określonych w Regulaminie Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi SSM. Ze względu na mniejszą ilość wniosków uległ skróceniu czas oczekiwania na dofinansowanie, które jest aktualnie realizowane prawie na bieżąco.

Sanocka Spółdzielnia Mieszkaniowa w ramach działalności inwestycyjnej:

- wykonała parkingi przy ul. Sadowej 18d (6 stanowisk postojowych) i przy al. Szwajcarii 2 (10 stanowisk postojowych) oraz rozbudowała stanowiska postojowe przy ul. Sadowej 34 celem umożliwienia bezkolizyjnego wyjazdu z garaży,

- zamontowała na wyremontowanym placu do rekreacji przy ul. Sadowej 18b, urządzenia zabawowe (huśtawka wahadłowa podwójna i piaskownica zamykana) i urządzenia do ćwiczeń zewnętrznych (trenaż nóg-wyciskanie + krzesło do ściągania, twister + stoper, przywodziciel-odwodziciel-pajacyk, orbitrek),
- rozbudowała istniejące place zabaw przy ul. Zielonej i ul. Kochanowskiego o huśtawki wahadłowe podwójne, które zostały zamontowane na utwardzonych miejscach o nawierzchni poliuretanowej oraz rozbudowała plac fitness przy ul. Kochanowskiego o dwa urządzenia (twister+przywodziciel-odwodziciel, wioślarz),
- wykonała zjazd z drogi powiatowej – ul. Mickiewicza na działkę nr 708 i plac manewrowy przy budynku Mickiewicza 6 w Sanoku, celem zapewnienia dojazdu samochodów z zaopatrzeniem do lokali użytkowych,
- zmodernizowała monitoring wewnętrzny w budynku użytkowym przy ul. Sienkiewicza 1, poprzez wymianę wszystkich kamer (8 szt.), okablowania, uszkodzonego rejestratora sieciowego i dysku twardego.

Łączny koszt zadań inwestycyjnych wyniósł 149 518,58 zł i został sfinansowany ze środków funduszu zasobowego.

V. Działalność kulturalna

Rok 2020 dla kultury i rekreacji, jak i dla całej gospodarki był rokiem szczególnie trudnym. Praca spółdzielczych domów kultury odbywała się normalnie tylko do 11 marca. Od 12 marca, w całej Polsce zamknięto wszystkie instytucje świadczące usługi w zakresie kultury i rekreacji, tak też zamknięte musiały być i nasze domy kultury. Praca mogła się odbywać wyłącznie przy drzwiach zamkniętych.

W okresie do 7 czerwca pracownicy wykorzystywali zaległe i bieżące urlopy wypoczynkowe, korzystali też z innych możliwości zwolnień od pracy. W tym czasie personel pracujący wykonywał prace porządkowe, inwentaryzacyjne i przygotowujące do prowadzenia zajęć w innym trybie.

W okresie od 8 czerwca do 8 listopada domy kultury prowadziły swoją „otwartą” działalność wyłącznie przy zastosowaniu reżimu sanitarnego. Po ponownym całkowitym zamknięciu instytucji kultury i rekreacji, od 9 listopada do końca roku, domy kultury podjęły pracę zdalną tj. prowadzenie grup na facebooku, nagrywanie filmików propozycji zabaw muzycznych, plastycznych, ogłaszanie i prowadzenie konkursów on-line.

Działalność w dziedzinie kultury i rekreacji w Sanockiej Spółdzielni Mieszkaniowej prowadzą: Osiedlowy Dom Kultury „Gagatek” na os. Błonie i Osiedlowy Dom Kultury „Puchatek” na os. Traugutta.

W roku 2020 działalność programowa prowadzona była przez 15 osobowy zespół pracowników tj. 6 pracowników merytorycznych w ODK „Gagatek” i 9 pracowników merytorycznych w ODK „Puchatek”.

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,
- udostępnianiem dóbr i wartości kultury,
- tworzeniem warunków do aktywnego i twórczego spędzania czasu wolnego.

Zadania te realizowane były poprzez:

1. Pracę w kołach i zespołach zainteresowań.

Na koniec 2020 r. w spółdzielczych ODK działało 29 zespołów zainteresowań, grupując 675 osób, w tym:

- **w ODK „Gagatek” – 308 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” – 367 osób**
 - koło plastyczne „Pędzelek”,
 - koło plastyczne „Motylek”,
 - Zespół taneczny,
 - zespół rytmiczno – baletowy,
 - 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 w dziedzinie kultury i rekreacji (Polskie Stowarzyszenie na Rzecz Osób z Upośledzeniem Umysłowym, Dom Dziecka, Ogólnopolskie Towarzystwo Ochrony Zwierząt, szkoły, przedszkola, BWA w Sanoku, RCKP

w Krośnie)

5. Udział dzieci i młodzieży z kół zainteresowań w konkursach i zawodach.

VI. Gospodarka finansowa

Bilans sporządzony na dzień 31.12.2020 r. wykazuje po stronie aktywów i pasywów sumy bilansowe na kwotę 52 188 056,01 zł, które w stosunku do 2019 roku zmniejszyły się o 1 359 769,13 zł tj. o 2,54%.

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

- zysk brutto – 591 730,59 zł,
- podatek dochodowy – 122 835,00 zł,
- zysk netto – 462 900,17 zł, w tym z opodatkowanych przychodów GZM 45 858,50 zł,
- wynik na GZM – 5 995,42 zł (nadwyżka przychodów nad kosztami).

Rachunek przepływów pieniężnych wykazuje zmianę stanu środków pieniężnych - zmniejszenie o 296 649,01 zł.

Zestawienie zmian w kapitale własnym (funduszach) wykazuje zmniejszenie funduszy własnych o kwotę 932 373,67 zł.

Zgodnie z art. 17 ust. 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, zwolnione z podatku CIT są dochody spółdzielni mieszkaniowych, uzyskane z działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi, w części przeznaczonej na cele związane z utrzymaniem tych zasobów. Pozostałe dochody uzyskane z działalności gospodarczej spółdzielni (najem, dzierżawa itp.) są opodatkowane podatkiem dochodowym CIT na ogólnych zasadach.

W 2020 roku **przychody i koszty** tych działalności przedstawiają się następująco:

	<i>działalność GZM</i>	<i>działalność gospodarcza</i>
Przychody		
- ze sprzedaży produktów	25 346 102,82	2 788 512,86
- przychody finansowe	57 997,02	21 479,57
- pozostałe przychody operacyjne	52 260,11	588,33
Ogółem przychody	25 456 359,95	2 810 580,76
Koszty		
- koszty działalności operacyjnej	25 372 822,89	2 216 795,29
- pozostałe koszty operacyjne (likwidacja środków trwałych)	1 356,04	3 835,52
- koszty operacyjne	76 185,60	4 214,78
Ogółem koszty	25 450 364,53	2 224 845,59
Wynik na działalności	5 995,42	585 735,17
Koszty NKUP	–	60 766,74
Podstawa opodatkowania	–	646 501,91

Podatek dochodowy	–	122 835,00
Zysk netto	–	462 900,17

Nadwyżka bilansowa netto za 2019 rok w wysokości 697 204,45 zł nie rozliczona, gdyż z powodu pandemii nie odbyło się Walne Zgromadzenie w 2020 roku. W projekcie przygotowanej uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za 2019 rok Zarząd proponuje przeznaczyć kwotę 264 528,37 zł na pokrycie niedoboru na eksploatacji zasobów mieszkaniowych, 432 676,08 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 nieruchomościami za rok obrotowy nie jest funduszem własnym, stanowi inne rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe, wykazane w aktywach lub pasywach bilansu (B.IV).

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 oświatową i kulturalną,
- zwiększenie funduszu zasobowego.

Zarząd Sanockiej Spółdzielni Mieszkaniowej będzie wnioskował do Walnego Zgromadzenia o przeznaczenie nadwyżki bilansowej netto za 2020 rok w wysokości 462 900,17 zł na fundusz zasobowy.

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

- **przychody netto ze sprzedaży produktów** w 2020 roku w stosunku do 2019 roku wzrosły o 5,28%;
- **koszty działalności operacyjnej** w 2020 roku w stosunku do 2019 roku wzrosły o 5,56%;
- **sumy bilansowe** w 2020 roku w stosunku do 2019 roku zmniejszyły się o 2,54%;
- w strukturze **aktywów**, aktywa trwałe stanowią 78,24%, aktywa obrotowe 21,76%;
- w strukturze **pasywów** – kapitał własny stanowi 86,32%, zobowiązania krótkoterminowe i rezerwy na zobowiązania 13,68%;
- pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym stanowi 110,3%.

Na zmianę aktywów bilansu miały wpływ poniższe zdarzenia gospodarcze:

- na zmniejszenie wartości księgowej aktywów trwałych miało wpływ przeniesienie 15 lokali mieszkalnych na odrębną własność, co spowodowało zmniejszenie wartości gruntów o 45 723,61 zł, budynków o 288 710,21 zł, likwidacja części placów zabaw – co spowodowało zmniejszenie wartości budowli o 34 338,16 zł, likwidacja dotychczasowego monitoringu Sienkiewicza 1 – 18 322,04 zł, zmniejszenie wartości urządzeń oraz roczne umorzenie środków trwałych – 1 162 588,97 zł.

- zwiększenie aktywów trwałych z tytułu nowych inwestycji na kwotę 149 518,54 zł;
- zmniejszenie aktywów obrotowych o kwotę 68 780,53 zł, co spowodowane jest zmniejszeniem inwestycji krótkoterminowych o 296 649,01 zł, zwiększeniem należności krótkoterminowych o kwotę 143 801,08 zł oraz krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych o kwotę 84 067,40 zł.

Po stronie pasywów poniższe zdarzenia gospodarcze miały wpływ na zmniejszenie sum bilansowych:

- zmniejszenie funduszy własnych o 932 373,67 zł na co miało wpływ zmniejszenie wkładów mieszkaniowych i budowlanych o kwotę 288 712,91 zł z tytułu ustanowienia odrębnej własności 15 mieszkań;
- roczne umorzenie majątku w wysokości 1 016 018,29 zł (pomniejszone o zwrot umorzenia z tytułu przekształceń mieszkań o kwotę 146 570,68 zł);
- zwrot nominalnego umorzenia do banku w kwocie 13 901,33 zł;
- wyksięgowanie wartości gruntów w kwocie 45 723,61 zł po ustanowieniu odrębnej własności lokali mieszkalnych;
- zmniejszenie funduszy z tytułu aktualizacji wkładów mieszkaniowych i budowlanych o kwotę 1 036 338,08 zł do wartości netto środków trwałych oraz zwiększenie funduszy z aktualizacji środków trwałych;
- zmniejszenie funduszy z tytułu likwidacji części placów zabaw o kwotę 22 776,66 zł, oraz monitoringu w budynku Sienkiewicza 1 o kwotę 10 888,19 zł;
- zmniejszenie zobowiązań krótkoterminowych w 2020 r. o 583 283,28 zł.

Aktywa obrotowe na 31.12.2020 r. wynoszą **11 357 444,17 zł** i w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego zmniejszyły się o 68 780,53 zł, na co miało wpływ:

- zwiększenie należności krótkoterminowych o kwotę 143 801,08 zł, co jest wynikiem m. in. zwiększenia należności z tytułu robót, dostaw i usług o kwotę 82 030,55 zł, zaległości dochodzonych w drodze sądowej 48 651,67 zł, zmniejszenia należności od osób uprawnionych o kwotę 13 510,87 zł, zmniejszenia inwestycji krótkoterminowych o kwotę 296 649,01 zł.

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe ogółem zwiększyły się o kwotę 84 067,40 zł. Powodem zwiększenia rozliczeń międzyokresowych w pozycji IV.1 było przeksięgowanie ujemnego wyniku na GZM z 2019 roku w kwocie 264 528,37 zł, nie rozliczonego w roku ubiegłym, gdyż z powodu pandemii nie odbyło się Walne Zgromadzenie, a tym samym nie zatwierdzono rozliczenia nadwyżki bilansowej za 2019 rok.

Zobowiązania długoterminowe wynoszą **342 636,42 zł** i dotyczą kaucji z tytułu robót budowlanych w wysokości 272 979,50 zł, oraz kaucji z tytułu najmu lokali użytkowych na kwotę 69 656,83 zł.

Zobowiązania krótkoterminowe i fundusze specjalne na 31.12.2020 r. wynoszą **6 343 052,37 zł** i w stosunku do 2019 roku zmniejszyły się o 583 283,28 zł, głównie z tytułu zmniejszenia zobowiązań z tytułu robót, dostaw i usług o 362 871,56 zł, zwiększenia zobowiązań wobec osób uprawnionych o 485 686,52 zł oraz zmniejszenia funduszy specjalnych o 503 540,86 zł.

Zobowiązania wobec osób uprawnionych dotyczą nadpłat z tytułu czynszu i opłat za wodę na łączną kwotę 1 235 513,62 zł, wobec mieszkańców oraz lokali użytkowych na kwotę 5 240,59 zł.

Zobowiązania z tytułu zwrotu wkładów wynoszą 50 547,40 zł po eksmisji z lokalu w 2018 roku. Z powodu braku kontaktu z osobą uprawnioną do zwrotu wkładu, wkład nadal jest w posiadaniu Spółdzielni i stanowi zobowiązanie wobec osoby uprawnionej.

Bierne rozliczenia międzyokresowe wynoszą **245 075,41 zł** i dotyczą odsetek i kosztów sądowych od należności zasądzonych jako przyszłe przychody finansowe i operacyjne w wysokości 239 081,99 zł oraz 5 995,42 zł wynik dodatni na gospodarce zasobami mieszkaniowymi za 2020 rok.

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

Na 2020 r. stawka naliczeń dla całych zasobów mieszkaniowych wynosiła 1,50 zł/m² p. u. od stycznia do marca, od 1 kwietnia 2020 r. 1,40 zł/m² p. u., zgodnie z podjętą przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 16/2019 w sprawie uchwalenia planu gospodarczo-finansowego SSM na 2020 rok.

Roczne naliczenie wynosiło **4 052 587,77 zł**.

Środki na remonty zasobów mieszkaniowych na 2020 r. łącznie z B.O. oraz innych drobnych wpływów (odszkodowania, kaucja MR Contruction i inne) wynosiły 7 187 921,89 zł.

Plan remontów zakładał wykonanie remontów na kwotę 6 600 000,00 zł. Wykonano remonty na łączną kwotę 4 622 675,73 zł tj. 70% planu.

W ramach posiadanych środków na remonty wykonano:

• remonty zasobów mieszkaniowych	4 065 613,39 zł
• remonty infrastruktury osiedlowej	461 385,52 zł
• drobne prace remontowe infrastruktury osiedlowej	95 676,82 zł
Razem:	4 622 675,73 zł

Prace remontowe zasobów mieszkaniowych dotyczyły:

– branży budowlanej	1 178 869,00 zł
– branży sanitarnej	1 839 227,19 zł
– branży elektrycznej	1 047 517,20 zł

W rozdziale IV sprawozdania z działalności szczegółowo przedstawiono wykonane remonty infrastruktury osiedlowej zasobów mieszkaniowych SSM.

Na B.O. 1.01.2021 r. pozostały środki na funduszu remontowym w wysokości 2 565 246,16 zł.

Remonty lokali użytkowych w 2020 r. wykonano na kwotę 151 967,39 zł na planowaną kwotę 300 000 zł, w tym: branża budowlana – 98 070,93 zł, branża sanitarna – 43 470,63 zł, branża elektryczna – 10 356,54 zł.

Istotną pozycję w działalności Spółdzielni stanowią **należności krótkoterminowe**, a w szczególności od osób uprawnionych tj. mieszkańców i najemców.

Na 31.12.2020 r. należności krótkoterminowe wynosiły **2 009 818,08 zł** i w stosunku do analogicznego okresu 2019 roku wzrosły o 143 801,08 zł.

Ogółem należności od osób uprawnionych wynoszą 1 542 465,23 zł, w tym:

- od mieszkańców 1 201 066,98 zł (w 2019 r. 1 274 568,98 zł)
 - z tytułu: • czynszu 524 139,67 zł
 - opłat za wodę 291 871,44 zł
 - nakazów zapłaty 385 055,87 zł
- od najemców 341 398,25 zł
 - w tym: • czynsze 181 903,30 zł
 - należności zasądzone 159 494,95 zł

Inne należności, dotyczące należności z tytułu robót, dostaw i usług, wynoszą 214 765,68 zł, oraz pozostałych wynoszą 252 587,17 zł (pożyczki ZFŚS, dochodzone w drodze sądowej).

Ogółem na 31.12.2020 r. z płatnościami za czynsz i wodę zalegało 1574 mieszkań, co stanowi 33,94% ogółu mieszkań, na łączną kwotę 816 011,11 zł, w tym z tytułu opłat za czynsz i wodę 486 mieszkań na kwotę 628 537,16 zł, z tytułu opłat tylko za czynsz 475 mieszkań na kwotę 100 358,21 zł, tylko za wodę 613 mieszkań na kwotę 87 115,74 zł.

Na 31.12.2020 r. zaległości ogółem wynosiły 1 609 361,35 zł, co stanowi 5,77% naliczeń rocznych (w 2019 r. 1 696 172,68 zł – 6,24%). W strukturze zaległości, 32,57% stanowią zaległości czynszowe lokali mieszkalnych, 18,14% zaległości z tytułu opłat za wodę, z tytułu opłat eksploatacyjnych lokali użytkowych – 11,3%. Ogółem z opłatami zalega 61 najemców i właścicieli lokali użytkowych oraz 4 właścicieli garaży na łączną kwotę 181 903,30 zł, w tym do 3 miesięcy – 47 lokali na łączną kwotę 50 272,96 zł, 3 miesiące – 6 lokali na kwotę 21 176,75, 4–5 miesięcy – 3 lokale na kwotę 5 469,20 zł, 1 lokal – 6 miesięcy na kwotę 13 141,44 zł, ponad 12 miesięcy – 1 lokal na kwotę 50 042,38 zł (Syndyk Masy Upadłości LOCA JOY), 41 626,55 zł należności LOCA JOY Zarzycki zgłoszone do masy upadłości.

Należności z tytułu sądowych nakazów zapłaty na 31.12.2020 r. wynosiły 611 446,94 zł i stanowią 37,99% ogółu zaległości, w tym jako nieściągalne umorzone przez komornika 66 896,12 zł.

W strukturze zaległości zasądzonych 554 550,83 zł (bez rezerw), należności lokali mieszkalnych stanowią kwotę 385 055,87 zł, w tym 3–6 miesięcy – 94 835,78 zł, powyżej 12 miesięcy – 290 220,09 zł oraz lokali użytkowych na kwotę 159 494,95 zł, w tym 3–6 miesięcy – 21 313,89 zł, powyżej 12 miesięcy – 138 181,06 zł.

W 2020 roku uregulowano w różnych formach wraz z kosztami postępowania sądowego i komorniczego kwotę 231 534,80 zł, z tytułu dobrowolnych wpłat 58 652 zł, drogą egzekucji komorniczej 64 279,63 zł.

Decyzją Zarządu nr 48/21 i 49/21 z dnia 02.02.2021 r. na wniosek Zarządu, po opinii Radcy Prawnego odstąpiono od dalszej egzekucji 16 tytułów wykonawczych na łączną

kwotę 108 603,17 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 nr 123/20 z dnia 3.06.2020 r. utworzono odpis aktualizacyjny dla 3 tytułów umorzonych przez komornika jako należności nieściągalne uprawdopodobnione, gdyż w trakcie postępowania egzekucyjnego nie ustalono majątku dłużnika podlegającego egzekucji. Komornik stwierdził bezskuteczność tych egzekucji. W związku z tym utworzono odpis aktualizacyjny na kwotę 14 520,30 zł. Kwota ta została zarachowana w koszty działalności operacyjnej.

W 2020 roku oddano do sądu 23 sprawy z tytułu zaległości w opłatach. 12 tytułów zaewidencjonowano jako należności zasądzone na kwotę 121 041,74 zł; 8 spraw w ewidencji należności dochodzonych w drodze sądowej jako nieprawomocne nakazy zapłaty na kwotę 48 651,67 zł (konto 235); 1 sprawa niedoręczona, księgowana w styczniu 2021 roku. Ponadto na koncie należności zasądzonych zaksięgowano koszty z różnych tytułów dotyczące kosztów sądowych, komorniczych, zastępstwa procesowego z nakazów zapłaty oraz koszty dotyczące ustanowienia kuratorów sądowych, wyceny lokali, odsetek naliczonych przez komornika, wpisu do ksiąg wieczystych na łączną kwotę 33 244,09 zł.

Spółdzielnia podejmuje wszelkie możliwe sposoby windykacji. W ciągu 2020 roku wysłano 675 wezwań o zapłatę do mieszkańców i najemców lokali, w tym 285 przedsądowych, 23 dotyczących lokali użytkowych. W wezwaniu o zapłatę jest klauzula, że dłużnik może zwrócić się do Zarządu o możliwość spłaty zadłużenia w ratach. Są to nieczęste sytuacje.

Po rozliczeniu mediów c.o. i c.c.w. w pierwszej kolejności nadpłaty są zaliczane w poczet zadłużenia z tytułu czynszu, wody lub nakazu zapłaty.

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

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 2020 roku, ze względu na pandemię nie odbyła się ani jedna licytacja.

W 2020 roku ze względu na pandemię koronawirusa SARS-COV-2, Spółdzielnia dwukrotnie pracowała bez dostępu osób z zewnątrz. Wszelkie sprawy z mieszkańcami i najemcami w takiej sytuacji są prowadzone zdalnie poprzez korespondencję, uzgadnianie telefoniczne lub mailowe. W okresie rozliczenia mediów na wniosek mieszkańca, kwoty z rozliczeń przekazywano na konta bankowe, stąd nie zostały na pewno zrealizowane w całości, gdyż na koncie czynszu i wody pozostały na koniec grudnia nadpłaty: 534 492,90 zł na czynszu i 701 020,72 zł z tytułu opłat za wodę. Osobisty kontakt pozwoliłby na załatwienie na bieżąco spraw mieszkańców.

Odpis aktualizacyjny należności nieściągalnych na 1.01.2020 r. wynosił 140 196,58 zł. W ciągu roku zwiększono odpis o kwotę 14 520,30 zł, jako należności nieściągalne uprawdopodobnione. Zmniejszyły się o 87 820,95 zł, w tym z tytułu spłat zadłużeń przez dłużników o kwotę 9 938,60 zł, oraz wyksięgowanie 16 tytułów wykonawczych, w stosunku do których postępowanie egzekucyjne było umorzone przez komornika, ze względu na bezskuteczność egzekucji na kwotę 77 882,35 zł, wyksięgowane z konta „248”

(Decyzja Zarządu nr 48/21, 49/21 z dnia 2.02.2021 r.). Stan na 31.12.2020 r. odpisu aktualizującego należności wynosi 66 896,12 zł.

Pozostałe koszty operacyjne w 2020 roku wynosiły **85 591,94 zł** i dotyczyły opłat sądowych i komorniczych – 19 281,00 zł, zastępstwa procesowego z ZUS – 42 900,60 zł, należności nieściągalnych – 14 520,49 zł, likwidacji środków trwałych (istniejącego monitoringu Sienkiewicza 1) – 5 191,56 zł, pozostałych tytułów – 3 698,29 zł.

Pozostałe przychody operacyjne ogółem w 2020 roku wynosiły **52 848,44 zł** i dotyczyły: spłat kosztów komorniczych – 22 056,41 zł, zastępstwa procesowego – 18 825,00 zł, rozwiązania rezerw po spłacie zadłużenia – 9 829,90 zł, pozostałe – 2 137,13 zł.

Przychody finansowe ogółem wynosiły **79 476,59 zł**, w tym 48 084,63 zł od nieterminowych zapłat oraz od kont bankowych i lokaty „Korzyść” 20 213,75 zł, od spłaconych nakazów zapłaty – 11 178,21 zł.

W 2020 roku Spółdzielnia odprowadziła do budżetu państwa podatki i opłaty w wysokości:

– podatek od nieruchomości	588 291,00 zł
– podatek CIT	122 835,00 zł
– VAT należny	409 685,00 zł
– ZUS pracodawcy	406 092,47 zł

W 2020 roku Spółdzielnia utrzymywała dobrą płynność finansową, realizowała zadania określone w planie gospodarczo-finansowym, planie remontów. Plan działalności kulturalnej w zakresie kół zainteresowań, zrealizowano w 29,74%, a przychodów z tytułu wynajmu sal i wpisowego w 55%, ze względu na ograniczenia działalności z powodu pandemii koronawirusa SARS-COV-2.

W związku z pandemią SARS-COV-2, Zarząd Sanockiej Spółdzielni Mieszkaniowej podjął uchwałę nr 10/2020 z 16.04.2020 r. o obniżeniu opłat z tytułu czynszu najmu, dla najemców w okresie 1.04.2020 – 31.05.2020 r. Obniżką objęto 54 najemców różnych branż, które z powodu pandemii nie prowadziły działalności. Z tego tytułu zmniejszyły się przychody na działalności gospodarczej Spółdzielni o 51 894,00 zł tj. o 1,9% przychodów tej działalności.

Koszty poniesione na środki ochrony osobistej wyniosły 10 210,00 zł. Wydatki te nie wpłynęły na realizację podjętych zadań w 2020 r. oraz na płynność finansową Spółdzielni.

W 2021 roku Zarząd planuje realizację zadań, zgodnie z zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą planem gospodarczo-finansowym, planem remontów i działalności kulturalnej.

W planie gospodarczo-finansowym określone są cele działania dotyczące gospodarki zasobami mieszkaniowymi i działalności gospodarczej Spółdzielni. Koszty działalności GZM, łącznie z naliczeniami na fundusz remontowy oraz kosztami mediów, zaplanowano na kwotę 25 456 420,00 zł, przychody – 25 379 560,00 zł.

Dla działalności gospodarczej zaplanowano koszty na poziomie 2 499 190,00 zł, przychody – 2 903 930,00 zł, wynik brutto – 404 740 zł.

W planie remontów zasobów mieszkaniowych określono wartość robót przewidzianych do realizacji w 2021 roku na kwotę 5 500 000,00 zł. Środki na ten cel pochodzić będą z naliczeń w wysokości 3 984 480,00 zł, z B.O. 1 735 400,00 zł. Na koniec 2020 r. środki na funduszu remontowym wynoszą 2 265 246,16 zł.

W ramach zadań remontowych na 2021 rok zaplanowano wykonanie następujących robót:

- z branży budowlanej 2 030 000,00 zł
- z branży sanitarnej 2 170 000,00 zł (w tym 1 500 000 zł wymiana zaworów termostatycznych, 200 000 zł remont instalacji ciepłej i zimnej wody w budynku Cerkiewna 17)
- z branży elektrycznej 640 000,00 zł (w tym 200 000 zł na wymianę instalacji domofonowej)
- remonty infrastruktury osiedlowej 660 000,00 zł (drogi, place, chodniki)

Remonty zasobów użytkowych i infrastruktury tych zasobów zaplanowano na kwotę 250 000 zł.

Na 2021 rok Zarząd planuje zrealizować nowe zadania inwestycyjne dotyczące m.in. budowy parkingu Aleje Wojska Polskiego 34-42, termomodernizacji budynku Traugutta 11, wykonanie instalacji wentylacji i klimatyzacji w ODK „Puchatek” na łączną kwotę 527 200,00 zł.

Środki na nowe inwestycje przeznaczane są z funduszu zasobowego Spółdzielni, tworzonego z zysku netto na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia o podziale nadwyżki bilansowej. Na 1.01.2021 r. środki funduszu wynosiły 1 913 740,00 zł.

Z powodu pandemii w 2020 r. nie odbyło się Walne Zgromadzenie, a tym samym nie zostały podjęte uchwały o podziale nadwyżki bilansowej za 2019 r. W bilansie pozostała kwota 697 204,45 zł, jako nadwyżka zysku netto z lat ubiegłych. Zarząd przygotował uchwałę na podział tej nadwyżki bilansowej o przeznaczenie kwoty 432 676,08 zł na fundusz zasobowy. Nadwyżka z 2020 r. w wysokości 462 900,17 zł w całości może być przeznaczona na fundusz zasobowy, gdyż działalność GZM za 2020 r. zamyka się wynikiem dodatnim w kwocie 5 995,42 zł. Po podjęciu uchwał przez Walne Zgromadzenie, które może się odbyć do 6 tygodni po odwołaniu stanu epidemii, fundusz zasobowy zwiększyć się może o 895 576,25 zł.

Środki na realizację zaplanowanych zadań eksploatacyjnych, remontowych i inwestycyjnych są rozłożone w czasie, gdyż środki na bieżącą realizację zadań wpływają od mieszkańców i najemców co miesiąc. Spółdzielnia posiada zgromadzone środki na lokacie „Korzyść”, które są wykorzystywane na wydatki skumulowane w ciągu roku. Środki na lokacie „Korzyść” są gromadzone w ciągu roku i wydatkowane głównie w sezonie grzewczym na zapłatę faktur za C.O., a w okresie letnim na prace remontowe.

Zarząd, po przeanalizowaniu działalności w trudnym 2020 roku zapewnia, że nie występuje niepewność co do kontynuowania działalności w 2021 roku. Spółdzielnia jest aktualnie w dobrej kondycji finansowej, realizuje swoje zadania na bieżąco. Jak wspomniano w sprawozdaniu, ma do dyspozycji niewykorzystane w 2020 roku środki na remonty w wysokości 2 565 246,16 zł oraz środki zaoszczędzone na lokacie „Korzyść”, oraz fundusz zasobowy tworzony z nadwyżki bilansowej netto.

Z analizy wpływów w 2020 roku opłat za eksploatację lokali mieszkalnych wynika, że nie ma złej sytuacji finansowej wśród większości mieszkańców naszych zasobów, o czym świadczy chociażby fakt nadwyżki opłat czynszu i wody na koniec 2020 r. w wysokości 1 235 513,62 zł.

Zakłada się, że w kolejnych latach działalność Spółdzielni będzie kontynuowana, co najmniej na aktualnym poziomie, i że będą realizowane zadania zgodnie z podjętą Uchwałą nr 10/2018 z dnia 22.06.2018 r. Walnego Zgromadzenia w celu poprawy bezpieczeństwa i komfortu zamieszkiwania w zasobach Sanockiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Zadania określone Uchwałą winny być realizowane w latach 2019-2024. Zarząd we współpracy z Radą Nadzorczą będzie realizował zamierzone cele, jeżeli nie wystąpią nieprzewidziane zagrożenia zewnętrzne, niezależne od działań Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni zapewnia, że posiada środki na realizację zadań bieżących i przyszłych.