

**Sprawozdanie Zarządu
Sanockiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Sanoku
za 2022 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 w dziedzinie kultury i rekreacji.....	12
VI. Gospodarka finansowa.....	14

Sprawozdanie

Zarządu Sanockiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Sanoku

za 2022 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 2021 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).

Z dniem 7 września 2022 r. co prawda uchylone zostały przepisy art. 90 i art. 90a w/w ustawy z dnia 31 marca 2020 r., jednakże od tej daty mają zastosowanie przepisy obowiązującej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zgodnie z nimi jeżeli w spółdzielni rok obrotowy pokrywa się z rokiem kalendarzowym, to spółdzielnia taka obowiązana będzie przeprowadzić stacjonarne walne zgromadzenie do dnia 30 czerwca 2023 r., tj. w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrotowego, a tak jest w naszym przypadku.

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 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r. zawiera odrębne opracowanie.**

3. Zarząd Spółdzielni

Zarząd jest organem wykonawczym Spółdzielni, kieruje jej działalnością i reprezentuje ją na zewnątrz. Zarząd Spółdzielni, w 2022 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 – Główny Księgowy funkcję pełni od 24.01.1992 r. |

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

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 2022 r. odbył 24 posiedzenia, podjął 66 uchwał, a w okresach między posiedzeniami podjął 351 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 2022 r. były realizowane przez pracowników zatrudnionych średnio na 40,57 etatu, przy planowanej wielkości zatrudnienia 45,03 etatu.

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

Lp.	Wyszczególnienie	2022 r.		2023 r.
		Plan	Wykonanie	Plan
1.	Zarząd i komórki funkcjonalne	21,00	20,76	20,50
2.	Zakład Gospodarki Zasobami Mieszk. w tym	16,00	12,16	16,00
	- <i>pracownicy na stanowiskach nierobotniczych</i>	<i>16,00</i>	<i>12,16</i>	<i>16,00</i>
3.	Osiedlowe Domy Kultury	8,03	7,65	8,03
	SSM – ogółem	45,03	40,57	44,53

III. Zagadnienia członkowsko – mieszkaniowe

Na koniec 2022 roku Sanocka Spółdzielnia Mieszkaniowa liczyła 5861 członków, w tym 59 członków – właścicieli lokali użytkowych, 25 członków – właścicieli garaży i 1858 członków współmałżonków. Liczba osób będących członkami Spółdzielni w 2022 roku zmniejszyła się o 182 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 167 osób z powodów jak wyżej.

Biorąc pod uwagę stan na koniec 2022 roku, Spółdzielnia zarządzała i administrowała 4689 mieszkaniami, w tym: 46 mieszkań, to spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, 3339 mieszkań, to spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a 1304 mieszkań, to prawo odrębnej własności.

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

W ciągu 2022 roku przekształcono w prawo odrębnej własności 19 lokali mieszkalnych i 1 lokal użytkowy.

Dodatkowo, w wyniku podziału powstał 1 lokal mieszkalny o statusie odrębnej własności.

Stan prawny gruntów zabudowanych budownictwem mieszkaniowym wraz z infrastrukturą

Na koniec 2022r Spółdzielnia zarządzała terenami z uregulowanym stanem prawnym o pow. 27ha 73a 40,56m² w tym:

- 24ha 22a 55,16m² to grunty stanowiące własność SSM
- 3ha 50 a 85,40m² grunty będące w wieczystym użytkowaniu.

Ponadto Spółdzielnia zarządza terenami z ustanowioną odrębną własnością lokali o powierzchni 9ha 87a 85,44m².

Pozostaje do uregulowania teren ul. Jasnej 9 w Sanoku zabudowany parkingiem, oznaczony numerem ewidencyjnym jako działka Nr 395 o powierzchni 1a 17,00m². Spółdzielnia planuje uregulowanie tego terenu przez nabycie w drodze zasiedzenia.

Kontynuowane jest opracowywanie dokumentacji niezbędnej do ustanawiania odrębnej własności lokali dla nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi przy ulicy Krzywej 1,3,5, Sikorskiego 6, Traugutta 17 Kopernika 8 (III i IV klatka) w Sanoku oraz przy ulicy Wolności 34 w Zagórze.

Ponadto nadal w opracowaniu pozostaje dokumentacja niezbędna do przekształceń własnościowych dla nieruchomości zabudowanych budynkami usługowymi przy ul. Traugutta 9, Traugutta 11, Staszica 18, Langiewiczza 6A, Cegielniana 34A, Błonie 1.

Do czasu jej ukończenia nie ma możliwości ustalania odrębnej własności lokali położonych w wymienionych powyżej budynkach.

Zarząd SSM mając na uwadze uporządkowanie spraw własnościowych zlecił pod koniec 2022r podział geodezyjny działki gruntowej nr 1553 położonej w Sanoku przy ul. Kochanowskiego, która w terenie częściowo stanowi drogę dojazdową do nieruchomości

Gminy. Spółdzielnia planuje dokonać wymiany wydzielonej działki z Gminą Miasta Sanoka za działkę położoną przy ul. Staszica 18 użytkowaną przez SSM.

W 2022 roku Zarząd Spółdzielni zawarł 19 umów o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych oraz 1 umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu użytkowego.

IV. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

Na koniec 2022r. Spółdzielnia posiadała w eksploatacji 143 budynki mieszkalne (174 numery administracyjne).

Ogólna powierzchnia użytkowa lokali wynosiła 256 353,01 m², w tym:

I.	Lokale mieszkalne	Powierzchnia w m²
1.	Lokatorskie, własnościowe	165 790,95
2.	Poddasza	2 103,60
3.	Odrębna własność	60 302,10
4.	Odrębna własność bez członkostwa	9 042,50
	Razem (poz. 1-4)	237 239,15

II.	Lokale użytkowe	Ilość lokali [szt.]	Powierzchnia w m²
1.	Własnościowe	62	7 532,35
2.	SSM własne, najem	132	7 301,79
4.	ODK	2	1 016,15
5.	Odrębna własność	18	2 896,31
6.	Garaże - odrębna własność	1	17,06
7.	Garaże własnościowe	18	350,20
	Razem (poz. 1-6)	234	19 113,86

W zasobach Sanockiej Spółdzielni Mieszkaniowej znajduje się 4689 lokali mieszkalnych, w tym:

	Lokale mieszkalne	Ilość mieszkań [szt.]	Powierzchnia w m²
1.	Sanok, w tym:	4 649	235 063,15
	- osiedle Traugutta III	1 037	54 042,45
	- osiedle Traugutta I, II	1 460	61 525,20
	- osiedle Słowackiego i Centrum	836	44 710,40
	- osiedle Błonie	1 316	74 785,10
2.	Zagórz	40	2 176,00
	Razem (poz. 1-2)	4 689	237 239,15

Wszystkie mieszkania wyposażone są w instalację wodociągową i kanalizacyjną, 4605 mieszkań (98,21% ogółu mieszkań) posiada centralne ogrzewanie, do 2848 mieszkań (60,74% ogółu mieszkań) doprowadzona jest centralna ciepła woda.

Na dzień 31.12.2022r. Spółdzielnia eksploatowała 37 ha 62 ary i 43 m² gruntów, w tym ok. 9 ha 25 ar i 64 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 i mieszkańców,
- utrzymanie w sprawności technicznej zarządzanych i administrowanych budynków, instalacji i urządzeń z nimi związanych,
- utrzymanie porządku i czystości na terenach zewnętrznych, w korytarzach piwnicznych i w 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 te wykonuje Zakład Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi.

Dla zapewnienia właściwej obsługi administracyjnej zasobów i mieszkańców prowadzone są cztery administracje osiedlowej. Na roboty konserwacyjne, eksploatacyjne, sprzątanie klatek schodowych, deratyzację, konserwację domofonów, odczytywanie wskazań podzielników kosztów c.o., liczników wody ciepłej i zimnej, rozliczanie c.o., ochronę przeciwpożarową, monitorowanie i ochronę budynku przy ul. Sienkiewicza 1, zawarła umowy z firmami zewnętrznymi.

W ramach prac remontowych, wykonywanych na podstawie planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni w 2022r. wykonała remonty w budynkach mieszkalnych na łączną kwotę 4 317 074,52 zł brutto, a w budynkach użytkowych na łączną kwotę 193 697,70 zł netto.

Zakres tych prac obejmował:

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

W ramach remontów infrastruktury osiedlowej Spółdzielnia wykonała roboty budowlane na łączną kwotę 361 855,62 zł brutto. Wyremontowano drogi, place i chodniki o łącznej powierzchni niemalże 2,0 tys m². Zakres wykonywanych robót był uzależniony od istniejącego stanu (liczby i wielkości dziur, pęknięć, zapadnięć) i rodzaju nawierzchni. Obejmował on ułożenie kostki betonowej na istniejącej nawierzchni asfaltowej, wymianę spękanych nawierzchni asfaltowych, betonowych, z płyt chodnikowych lub z wysłużonej

kostki betonowej na nową kostkę betonową, remont nawierzchni asfaltowych masą bitumiczną, przełożenie zapadniętych nawierzchni z równoczesną wymianą uszkodzonych obrzeży lub krawężników.

W ramach planu remontów w 2022r., wyremontowano następującą infrastrukturę:

- Drogę dojazdową do budynków przy ul. Armii Krajowej 13 i 17 i do wiaty śmietnikowej zlokalizowanej przy tych budynkach. Zakres robót polegał na: zerwaniu istniejącej popękanej nawierzchni asfaltowej, rozebraniu płyt drogowych typu „trylinka”, które były powodem powstawania zarysowań i pęknięć nawierzchni, wykonaniu nowej podbudowy z tłucznia i nawierzchni asfaltowej (ułożeniu nowych warstw masy bitumicznej). Wykonany remont zapewni długoletnią eksploatację bez konieczności ponoszenia corocznych kosztów łatania dziur i pęknięć w nawierzchni.
- Drogę wewnątrzosiedlową przy budynkach przy al. gen. Prugara-Ketlinga 2,4, al. gen. Prugara-Ketlinga 6,8,10. Równocześnie z remontem asfaltowej nawierzchni tej drogi wykonano wyniesione przejście dla pieszych i wymieniono uszkodzone krawężniki drogowe.
- Drogę dojazdową i miejsca postojowe przy budynku ul. Cerkiewna 17. Przy tym budynku pierwotnie wykonano drogę z trylinki, na której w następnych latach układano kolejne warstwy masy asfaltowej. Nawierzchnia drogi jednak uległa zużyciu, wypadły liczne dziury, których łatanie było już nieopłacalne. Tym razem postanowiono zachować istniejącą nawierzchnię (nie rozebrano trylinki), żeby pełniła funkcje podbudowy, ale na niej ułożono nową warstwę z kostki betonowej. Równocześnie z w/w robotami wyremontowano schody wejściowe do budynku, opaskę budynku od strony frontowej, która równocześnie pełni funkcję komunikacyjną. Wyremontowano miejsca postojowe zlokalizowane wzdłuż drogi dojazdowej, przekładając istniejące płyty betonowe, a uszkodzone wymieniając na nowe. Wyremontowano miejsce pod wiatą śmietnikową. Ułożono rury ochronne, które pozwolą w przyszłości doprowadzić kable elektryczne do wiaty śmietnikowej i do miejsca gdzie może zostać zamontowany szlaban na wjeździe, bez niszczenia nawierzchni drogi. Powyższy remont wymusił wykonanie także innych prac takich jak: izolację ściany piwnicy i fundamentów, wymianę rur kanalizacji deszczowej pod drogą (remont przykanalików).
- Inne chodniki i place o mniejszych powierzchniach, mniejszym zakresie i wartości robót. Te drobne prace remontowe były wykonywane na wnioski mieszkańców. W ich ramach m.in. przełożono chodnik na odcinku od budynku Sierakowskiego 9 do ulicy Jana Pawła II, łącznie z remontem placu, na którym ustawione są pojemniki na odpady segregowane, wykonano remont chodnika przy ul. Kochanowskiego 9 (naprzeciw sklepu „Żabka”), przełożono kostkę betonową wypchniętą przez korzenie drzew na dojściach do budynku Traugutta 21, ułożono nowe obrzeża wzdłuż chodnika przy budynku Sadowa 4, wykonano remont miejsca, na którym gromadzone są odpady (łącznie z remontem wiaty śmietnikowej) przy budynku ul. Langiewicza 9, a także załatano dziury w nawierzchni asfaltowej drogi manewrowej dla miejsc postojowych i dla wiaty śmietnikowej przy ul. Jana Pawła II 53b, ul. Sadowa 18c.
- Obiekty małej architektury, które w ciągu wieloletniej eksploatacji uległy zużyciu. Prace te obejmowały: remont urządzeń i nawierzchni placów zabaw i fitness (m.in. zabezpieczono wysłużoną nawierzchnię poliuretanową na placu zabaw przy ul. Langiewicza), wykonanie utwardzonych miejsc pod ławki czy stojaki na rowery, remont wiat śmietnikowych, celem dostosowania ich do montażu elektronicznego systemu dostępu, uzupełnienie brakujących lub wymianę wyeksploatowanych znaków drogowych, koszy na śmieci, ławek, itp. Łączny koszt tych drobnych, ale licznych remontów wyniósł 126 529,65 zł.

Prace remontowe wykonywane były przez wykonawców, którzy wybrani zostali w przetargach, zgodnie z obowiązującym w tym zakresie regulaminem, a drobne prace zostały wykonane na podstawie indywidualnych zleceń przez zakłady świadczące usługi konserwacyjne dla Spółdzielni lub przez wykonawców wybranych w przetargach organizowanych w trybie zapytania o cenę.

Dopłaty do wykonywanej przez mieszkańców wymiany stolarki okiennej, realizowane są na podstawie i na zasadach określonych w Regulaminie Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi. Przy czym okres oczekiwania na dofinansowanie z powodu zwiększonej ilości wniosków wydłużył się do około jednego roku.

W ramach funduszu osiedlowego ustalonego dla lokali użytkowych wykonano w 2022 roku remonty na łączną kwotę 85 471,55zł netto. W/w środki wydatkowano na wykonanie: remontów wysłużonych nawierzchni chodników przy ul. Traugutta 11 i parkingu przy ul. Traugutta 9, chodnika i schodów przy ul. Błonie 1, wiat śmietnikowych, montaż ławek i stojaków na rowery, służących użytkownikom i klientom lokali usługowych.

W ramach działalności inwestycyjnej Spółdzielni:

- wybudowała parking przy ul. Traugutta 9 (17 stanowisk postojowych) o pow. 370,4 m² za kwotę 92 728,15 zł netto.
- wybudowała parking przy ul. B. Joselewicza 12 (8 stanowisk postojowych) o pow. 203,53 m² za kwotę 64 495,62zł brutto.
- wykonała oświetlenie terenu przy ul. Ogrodowej za kwotę 41 166,73 zł brutto (5 lamp ulicznych wraz z instalacją zasilającą),
- wykonała instalacje klimatyzacji w pomieszczeniach biurowych przy ul. Sienkiewicza 1 (koszt 45 171,26 zł), Traugutta 9 (koszt 6 225,35 zł), w ODK „Puchatek” przy ul. Traugutta 9 (koszt 32 357,72 zł) i ODK „Gagatek” przy ul. Kochanowskiego 25 (koszt 27 203,25 zł).
- zakupiła kserokopiarkę za 6 517,80 zł i kamerę termowizyjną za 6 843,69 zł.

Łącznie koszt wykonania tych instalacji wyniósł 124 319,07 zł.

Zadania inwestycyjne zostały sfinansowane ze środków funduszu zasobowego.

V. Działalność w dziedzinie kultury i rekreacji

Działalność w dziedzinie kultury i rekreacji w Sanockiej Spółdzielni Mieszkaniowej prowadzą:

Osiedlowy Dom Kultury „Gagatek” i Osiedlowy Dom Kultury „Puchatek”.

Z ich działalności w pełni mogą korzystać wszyscy, bez względu na miejsce zamieszkania, jednakże, ze zróżnicowaniem zasad odpłatności. Najkorzystniejsze warunki finansowe, mają osoby będące członkami spółdzielni i ich dzieci.

W roku 2022 działalność programowa prowadzona była przez 16 osobowy (przeliczeniowo 8 etatów) zespół pracowników tj. 6 pracowników w ODK „Gagatek” i 10 pracowników 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,
- 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, których działało 29 , grupując 709 osób,

w tym:

- w ODK „Gagatek” – 341 osób

- grupa rytmiczno – taneczna „Brzdąc”
- grupa baletowa „Tutu”
- koło modelarskie „Orlik”
- koło plastyczne „Tęcza”
- „Mix z Mamą”
- grupa tańca „Hip-Hopek”
- grupa tańca nowoczesnego „Slash”
- grupa tańca współczesnego „Swing”
- gimnastyka dla dorosłych
- Klub Seniora
- grupa wokalna Klubu Seniora
- grupa plastyczna Klubu Seniora
- grupa taneczna Klubu Seniora

- gimnastyka dla seniorów

- w ODK „Puchatek” – 368 osób

- koło plastyczne „Pędzelek”
- koło plastyczne „Motylek”
- Dziecięcy Zespół Taneczny
- Gromadka Misia Puchatka
- „Mama i ja”
- koło szachowe
- Klub Seniora
- grupa wokalna Klubu Seniora
- grupa teatralna Klubu Seniora
- warsztaty plastyczne dla seniorów
- gimnastyka dla seniorów
- Klub Plastyka
- Klub Fotografików Sanockich
- Latino Aerobic
- kurs tańca towarzyskiego i salsy

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, Specjalny Ośrodek Szkolno - Wychowawczy, Dom Dziecka, Ogólnopolskie Towarzystwo Ochrony Zwierząt, szkoły, przedszkola, BWA, Caritas)

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

VI. Gospodarka finansowa

Bilans sporządzony na dzień 31.12.2022 r. wykazuje po stronie aktywów i pasywów sumy bilansowe na kwotę 50 516 139,76 zł, które w stosunku do 2021 roku zmniejszyły się o 237 338,25 zł tj. o 0,47%.

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

- zysk brutto – 412 032,42 zł,
- niedobór na GZM – 131 092,29 zł.

Rachunek przepływów pieniężnych wykazuje zmianę środków pieniężnych o 498 653,27 zł.

Zestawienie zmian w kapitale własnym wykazuje zmniejszenie funduszy własnych o kwotę 1 902 909,90 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, dzierżawy i inne) są opodatkowane podatkiem dochodowym CIT na zasadach ogólnych.

W 2022 roku **przychody i koszty** tych działalności wykazują:

	Działalność GZM	Działalność gospodarcza
Przychody		
- ze sprzedaży produktów	29 043 002,91	3 210 256,05
- przychody finansowe	78 208,53	114 073,26
- pozostałe przychody operacyjne	17 917,37	3 927,61
Ogółem przychody	29 139 128,81	3 328 256,92
Koszty		
- koszty działalności operacyjnej	29 243 473,72	2 785 130,27
- pozostałe koszty operacyjne	26 747,38	1,73
- koszty finansowe	0,00	0,21
Ogółem koszty	29 270 221,10	2 785 132,21
Wynik na działalności	-131 092,29	543 124,71
Podatek dochodowy	–	134 733,00
Zysk netto	–	408 391,71
Rezerwy na świadczenia pracownicze	604 022,48	

W bilansie za rok 2022 w pozycji zysk z lat ubiegłych widnieje kwota 865 504,25 zł. Na początek roku 2022 zysk z lat ubiegłych wynosił 1 764 070,41 zł, jako skumulowana kwota zysku netto za lata 2019-2021. Nadwyżka bilansowa za ten okres nie została rozliczona, gdyż z powodu pandemii nie odbyło się Walne Zgromadzenie.

Na dzień 31.12.2022 r. utworzono rezerwy pracownicze w wysokości 1 502 588,64 zł na podstawie raportu wyceny aktuarialnej sporządzonej na dzień 31.12.2022 r. przez Biuro Doradztwa Piotr Błażejczyk, ul. Klaudyny 28/25, 01-684 Warszawa. Utworzone rezerwy widnieją w pasywach bilansu poz. B.I.2 i zostały wydzielone na rezerwy długoterminowe w wysokości 898 566,16 zł oraz krótkoterminowe na kwotę 604 022,48 zł. Rezerwy długoterminowe zostały rozliczone w pozycji zysk (strata) z lat ubiegłych co spowodowało zmniejszenie kwoty zysku z lat ubiegłych o kwotę 898 566,16 zł do wartości 865 504,25 zł. Zarząd Spółdzielni na najbliższym Walnym Zgromadzeniu przedłoży projekt uchwały o przeznaczeniu funduszu zasobowego tworzonego z nadwyżki bilansowej w wysokości 898 566,16 zł na rozliczenie rezerw długoterminowych.

W przygotowanych projektach Uchwał na Walne Zgromadzenie w sprawie podziału nadwyżki bilansowej Zarząd proponuje przeznaczyć nadwyżkę bilansową za 2019 r. w kwocie 264 528,37 zł na pokrycie niedoboru na eksploatacji GZM, pozostałą kwotę 432 676,08 zł na fundusz zasobowy. Za rok 2020 w całości (462 900,17 zł) przeznaczyć na fundusz zasobowy. Za rok 2021 kwotę 139 790,66 zł przeznaczyć na pokrycie niedoboru na GZM, pozostałą kwotę w wysokości 464 175,13 zł na fundusz zasobowy.

Zysk netto za rok 2022 wynosi 408 391,71 zł. Podlega on 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 2022 r. w wysokości 408 391,71 zł na pokrycie niedoboru na eksploatacji zasobów mieszkaniowych za 2022 r. w wysokości 131 092,29 zł, pozostałą kwotę 277 299,42 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).

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

- przychody netto ze sprzedaży produktów** w 2022 roku w stosunku do 2021 wzrosły o 5,76%;
- koszty działalności operacyjnej** w 2022 roku w stosunku do 2021 wzrosły o 6,8%;
- sumy bilansowe** w 2022 r. w stosunku do 2021 r. zmniejszyły się o 1,16%;

- w strukturze **aktywów**, aktywa trwałe stanowią 76,7%, aktywa obrotowe - 23,3%;
- w strukturze **pasywów** – kapitał własny stanowi 86,24%, zobowiązania krótkoterminowe i rezerwy na zobowiązania 13,76%;
- pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym – wynosi 112,44%.

Na zmianę aktywów bilansu miały wpływ poniższe zdarzenia gospodarcze:

- zmniejszenie wartości księgowej aktywów trwałych z powodu przeniesienia 19 lokali mieszkalnych i 1 lokalu użytkowego na odrębną własność, co spowodowało zmniejszenie wartości gruntów o kwotę 48 592,11 zł i prawa wieczystego użytkowania o kwotę 1 107,60 zł, budynków mieszkalnych o kwotę 383 073,11 zł oraz użytkowych o kwotę 46 722,55 zł, umorzenie budynków i budowli o kwotę 1 157 454,46 zł, pozostałych środków trwałych o 41 721,13 zł, prawa wieczystego użytkowania o 3 911,04 zł;
- zwiększenie aktywów trwałych z tytułu nowych inwestycji o 322 709,57 zł i wartości niematerialnych i prawnych o 5 163,55 zł;
- zwiększenie aktywów obrotowych o kwotę 560 581,78 zł, co spowodowane jest zmniejszeniem należności krótkoterminowych o kwotę 91 263,62 zł, zwiększeniem inwestycji krótkoterminowych o 498 653,27 zł, zwiększeniem krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych o kwotę 507 223,61 zł, w szczególności o utworzone rezerwy krótkoterminowe w kwocie 604 022,48 zł.

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

- zmniejszenie funduszy własnych o 1 902 909,90 zł na co miało wpływ zmniejszenie wkładów mieszkaniowych i budowlanych o kwotę 605 219,39 zł z tytułu ustanowienia odrębnej własności 19 mieszkań oraz zmniejszenie wkładu budowlanego o 46 722,55 zł z tytułu ustanowienia odrębnej własności 1 lokalu użytkowego;
- umorzenie majątku na kwotę 1 157 454,46 zł, zwrot umorzenia z tytułu ustanowienia odrębnej własności mieszkań i lokalu użytkowego na kwotę 240 355,08 zł;
- wyksięgowanie wartości gruntów w kwocie 48 592,11 zł, po ustanowieniu odrębnej nieruchomości lokali mieszkalnych i prawa wieczystego użytkowania w kwocie 1 107,60 zł po ustanowieniu odrębnej własności lokalu użytkowego;
- zwiększenie funduszy z tytułu aktualizacji wkładów mieszkaniowych i budowlanych do wartości netto środków trwałych o kwotę 1 020 411,05 zł, oraz zwiększenie funduszy z aktualizacji środków trwałych o 133 813,10 zł;
- zwiększenie zobowiązań krótkoterminowych o 357 588,28 zł,
- utworzenie rezerw pracowniczych na kwotę 1 502 588,64 zł – długoterminowych w wysokości 898 566,16 zł, krótkoterminowych na kwotę 604 022,48 zł. Kwota rezerwy długoterminowej została zaksięgowana w pozycji zysk (strata) z lat ubiegłych co spowodowało zmniejszenie zysku o tę kwotę.

Aktywa obrotowe na 31.12.2022 r. wynoszą 12 043 039,60 zł i w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego zwiększyły się o 914 613,26 zł, na co miało wpływ:

- zmniejszenie należności krótkoterminowych o kwotę 91 263,62 zł, co jest wynikiem m. in. zmniejszenia należności z tytułu robót, dostaw i usług o kwotę 75 826,19 zł, zmniejszenia należności dochodzonych w drodze sądowej o kwotę 3 494,78 zł,

zwiększenie należności od osób uprawnionych o kwotę 28 308,65 zł, zwiększenia inwestycji krótkoterminowych o kwotę 498 653,27 zł.

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe zwiększyły się o kwotę 507 223,61 zł, na co miało wpływ: ujemny wynik GZM za 2022 rok w wysokości 131 092,29 zł, zwiększenie rezerw pracowniczych o 354 031,48 zł oraz zwiększenie o 36 718,84 zł pozostałych tytułów rozliczeń międzyokresowych.

W strukturze rozliczeń międzyokresowych zaewidencjonowany jest ujemny wynik na eksploatacji z 2019 r. w kwocie 264 528,37 zł, oraz z 2021 r. w kwocie 139 790,66 zł nie rozliczony z powodu nieodbytego Walnego Zgromadzenia w tym okresie w wyniku pandemii, a tym samym nie uchwalono podziału nadwyżki bilansowej za te lata.

Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania

W bilansie na dzień 31.12.2022 r. w poz. B.I.2 jest zaewidencjonowana rezerwa na świadczenia pracownicze, według wyceny aktuarialnej na kwotę 1 502 588,64 zł, długoterminowa na kwotę 898 566,16 zł, krótkoterminowa dotycząca świadczeń pracowniczych na 2023 rok w wysokości 604 022,48 zł, w tym nagrody jubileuszowe 197 553,00 oraz na odprawy emerytalno-rentowe w kwocie 406 469,48 zł.

W wyliczeniach rezerw krótkoterminowych dot. odpraw przyjęto założenie, że w przypadku osiągnięcia wieku emerytalnego, pracownik otrzymuje odprawę i przestaje pracować, stąd wartość odpraw emerytalnych i rentowych wyliczono w podanej kwocie.

Zobowiązania długoterminowe wynoszą 477 921,68 zł i dotyczą kaucji długoterminowych z tytułu robót budowlanych w wysokości 405 408,37 zł oraz kaucji z tytułu najmu lokali użytkowych na kwotę 72 423,31 zł.

Zobowiązania krótkoterminowe i fundusze specjalne na 31.12.2022 r. wynoszą 5 963 459,88 zł, i w stosunku do 2021 r. zwiększyły się o 357 588,28 zł, głównie z tytułu zwiększenia zobowiązań z tytułu robót, dostaw i usług o kwotę 987 883,90 zł z powodu wzrostu cen c.o i c.c.w, zmniejszenia zobowiązań od osób uprawnionych o kwotę 258 332,51 zł, zmniejszenia funduszy specjalnych o kwotę 351 633,24 zł, zmniejszenia zobowiązań wobec budżetu o kwotę 28 595,52 zł.

Zobowiązania wobec osób uprawnionych dotyczą nadpłat na 31.12.2022 r. z tytułu opłat za mieszkania w kwocie 750 302,87 zł oraz czynszu lokali użytkowych na kwotę 1 427,62 zł.

Fundusze specjalne obejmują:

- fundusz socjalny 259 956,79 zł,
- fundusz nagród 28 040,79 zł,
- fundusz remontowy 1 570 978,53 zł.

Bierne rozliczenia międzyokresowe dotyczą odsetek i kosztów sądowych, zastępstwa procesowego od należności zasądzonych jako przyszłe przychody finansowe i operacyjne. Wg stanu na 31.12.2022 r. wynoszą 211 402,18 zł.

Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych jest tworzony jako odpis w koszty działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zgodnie z art. 6 ustawy

o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2021 poz. 1208). Wysokość odpisu uchwała Rada Nadzorcza na podstawie przedłożonego przez Zarząd planu gospodarczo-finansowego na dany rok. Od 1 kwietnia 2020 r. stawka odpisu wynosi 1,40 zł/m² p. u., zgodnie z podjętą w tym zakresie uchwałą Rady Nadzorczej nr 16/2019 z 26.11.2019 r. w sprawie uchwalenia planu gospodarczo-finansowego SSM na 2020 r. Roczne naliczenie za 2022 rok wynosiło 3 982 121,76 zł.

Środki na remonty zasobów mieszkaniowych na 2022 rok łącznie z B.O. oraz innych drobnych wpływów (odszkodowania UNIQA) wyniosły 5 885 558,09 zł.

Plan remontów zakładał wykonanie remontów zasobów mieszkaniowych i infrastruktury osiedlowej na kwotę 4 500 000 zł. Plan za 2022 r. wykonano w wysokości 4 317 074,52 zł tj. 96% planu.

W ramach posiadanych środków na remonty wykonano:

– remonty zasobów mieszkaniowych	3 826 194,29 zł
– remonty infrastruktury osiedlowej	361 855,62 zł
– drobne prace remontowe infrastruktury osiedlowej	126 529,65 zł
– koszty termomodernizacji (raport o osiągniętych wskaźnikach Modernizacji Energetycznej)	2 494,96 zł

Razem: 4 317 074,52 zł

Prace remontowe zasobów mieszkaniowych dotyczyły:

– branży budowlanej	2 495 018,58 zł
– branży sanitarnej	922 389,24 zł
– branży elektrycznej	408 786,47 zł

W rozdziale IV sprawozdania z działalności szczegółowo przedstawiono wykonane remonty w zakresie infrastruktury osiedlowej i zasobów mieszkaniowych SSM w 2022 roku.

Na B.O. na 01.01.2023 r. pozostały środki na funduszu remontowym w kwocie 1 570 978,53 zł.

Remonty lokali użytkowych

W 2022 r. wykonano remonty lokali użytkowych na kwotę 193 697,70 zł na zaplanowaną kwotę 240 000,00 zł tj. 80,7% planu.

W ramach remontów wykonano prace w zakresie:

– branży budowlanej	156 598,10 zł	(remont klatek schodowych, korytarzy i pomieszczeń wspólnych, wymiana stolarki, izolacji fundamentów i innych robót)
– branży sanitarnej	28 795,44 zł	
– branży elektrycznej	8 304,16 zł	
Razem:	193 697,70 zł	

Należności krótkoterminowe

Na 31.12.2022 r. należności krótkoterminowe wyniosły 2 005 323,00 zł i w stosunku do analogicznego okresu 2021 r. wzrosły o 91 263,62 zł.

Należności krótkoterminowe dotyczą w szczególności należności od osób uprawnionych tj. mieszkańców i najemców, należności z tytułu robót, dostaw i usług, i innych tytułów.

Należności od osób uprawnionych na 31.12.2022 r. wyniosły 1 507 588,98 zł, w tym:

– od mieszkańców	1 272 967,65 zł
z tytułu: - opłat za mieszkanie	923 540,73 zł
- nakazów zapłaty	349 426,92 zł
 – od najemców, właścicieli lokali, dzierżawców	234 621,33 zł
w tym: - czynsze	183 008,58 zł
- należności zasądzone	51 612,79 zł

Pozostałe należności dotyczą: należności z tytułu robót, dostaw i usług – 330 028,51 zł, inne należności 167 705,51 zł (pożyczki ZFŚS, należności dochodzone w drodze sądowej).

Należności z tytułu robót, dostaw i usług dotyczą rozrachunków z kontrahentami, oraz kwoty do rozliczenia c.o., c.c.w i wody zimnej w kolejnych okresach rozliczeniowych w 2023 r.

Z dniem 1 stycznia 2022 r. połączono rachunki wody i czynszu, stąd występuje 1 tytuł płatności dot. opłat za mieszkanie (dotychczas był oddzielny rachunek za czynsz i rachunek za wodę). Na 31.12.2022 r. z płatnościami za mieszkanie zalegały 1403 lokale mieszkalne, co stanowi 29,94% ogółu mieszkań na kwotę 923 540,73 zł, w tym zaległości jednomiesięczne wyniosły 213 276,53 zł – 23,09% (1083 mieszkania), 2-3 miesiące 230 130,07 zł co stanowi 24,92% ogółu zaległości (203 mieszkania), powyżej 12 m-cy zaległości wynosiły 113 684,21 zł tj. 12,31% ogółu zaległości (10 mieszkań), w tym 6 mieszkań z tytułu nie uregulowanych spraw spadkowych.

Na 31.12.2022 r. zaległości ogółem wyniosły 1 572 442,96 zł, co stanowi 4,86% naliczeń rocznych (w 2021 r. 1 544 134,31 zł – 5,09% naliczeń rocznych).

W strukturze zaległości - 58,73% stanowią zaległości lokali mieszkalnych, 11,64% zaległości lokali użytkowych, 26,63% - należności zasądzone.

Ogółem z opłatami zalegało 54 najemców i właścicieli lokali użytkowych na łączną kwotę 183 008,58 zł, w tym do 3 m-cy 45 lokali na kwotę – 47 437,95 zł, od 4-5 m-cy 10 lokali na kwotę 20 786,56 zł, 6 m-cy 1 lokal - 29 526,36 zł, pozostałe to zaległości powyżej 6 miesięcy na łączną kwotę 85 257,71 zł.

W związku z zadłużeniami skierowano do sądu sprawę 1 dłużnika z tytułu zaległości na kwotę 38 533,48 zł, przeciwko 1 dłużnikowi wszczęto postępowanie restrukturyzacyjne o kwotę 31 295,30 zł, 1 dłużnik w upadłości od 2019 r. – wierzytelność stanowiąca masę upadłości wynosi 41 325,43 zł.

W strukturze zaległości zasądzonych (bez rezerw) w wysokości 401 039,67 zł należności lokali mieszkalnych wyniosły 349 426,92 zł, w tym do 3 m-cy – 12 903,09 zł, od 3-6 m-cy 20 009,17 zł, od 7-12 m-cy – 2 147,85 zł, powyżej 12 miesięcy 314 366,81 zł (w tym należności z tytułu upadłości konsumenckich, licytacji lokali oraz niedokończonych spraw spadkowych wyniosły ogółem 294 731,29 zł), natomiast należności lokali użytkowych - 51 612,75 zł – całość powyżej 12 m-cy.

W 2022 r. uregulowano w różnych formach, wraz z kosztami postępowania sądowego i komorniczego kwotę 76 451,37 zł w tym z tytułu dobrowolnych wpłat – 27 011,93 zł, w egzekucji komorniczej 49 439,44 zł w tym spłacone koszty sądowe i komornicze – 3 934,36 zł, zastępstwo procesowe 11 700,00 zł.

W 2022 roku nie utworzono odpisów aktualizacyjnych należności nieściągalnych, nie ujawniono tytułów umorzonych przez komornika jako należności nieściągalnych uprawdopodobnionych, stwierdzonych przez komornika o braku majątku dłużnika podlegającego egzekucji oraz bezskuteczności takich egzekucji.

W 2022 roku zaewidencjonowano 10 nakazów zapłaty uprawomocnionych na łączną kwotę 94 538,44 zł, w tym koszty sądowe i zastępstwa procesowego na łączną kwotę 17 970,00 zł.

W ewidencji należności dochodzonych na drodze sądowej zaewidencjonowany jest jeden nieprawomocny nakaz zapłaty na kwotę 12 790,51 zł, dotyczy dłużnika wobec którego ogłoszono upadłość konsumencką.

Spółdzielnia podejmuje wszelkie możliwe sposoby windykacji. W 2022 roku wysłano 521 wezwań o zapłatę (w tym 50 dot. lokali użytkowych). Każde wezwanie o zapłatę zawiera klauzulę o możliwości spłaty zadłużenia w ratach. Po rozliczeniu mediów, automatycznie, nadpłaty są rozliczane w poczet zadłużenia z tytułu opłat za mieszkanie lub są przeksięgowywane na spłatę nakazu zapłaty.

W przypadku braku jakiegokolwiek reakcji na wezwanie o zapłatę oraz możliwość negocjacji, Spółdzielnia kieruje sprawę na drogę postępowania sądowego, co niejednokrotnie dodatkowo poprzedza przeprowadzenie wywiadu środowiskowego przez administratora osiedla o sytuacji dłużnika.

Nakaz zapłaty umożliwia ściąganie zaległości drogą egzekucji komorniczej. Co kwartał analizy zaległości dokonuje Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej, co jest szczegółowo omawiane na posiedzeniach Rady Nadzorczej.

Nadpłaty wynikające z rozliczeń mediów, mieszkańcy pobierają w kasie Spółdzielni lub składają wniosek drogą elektroniczną o przekazanie nadpłaty na konta bankowe.

W 2022 r. Spółdzielnia pracowała stacjonarnie, gdyż nie występowało wysokie zagrożenie COVID-19. Pomimo możliwości pobrania nadpłat na 31.XII.2022 r. nadpłaty z tytułu opłat za mieszkanie wyniosły 750 302,87 zł.

Pozostałe koszty operacyjne ogółem w 2022 roku wyniosły 26 749,11 zł i dotyczyły kosztów komorniczych i sądowych – 12 220,74 zł, zastępstwa procesowego ze składką ZUS – 13 914,88 zł, należności nieściągalnych – 631,79 zł.

Pozostałe przychody operacyjne ogółem wyniosły 21 844,98 zł i dotyczyły spłaty kosztów komorniczych i sądowych – 3 934,36 zł, zastępstwo procesowe – 11 700,00 zł, odszkodowanie UNIQA – 6 048,04 zł i pozostałe – 162,58 zł.

Przychody finansowe ogółem wyniosły 192 281,79 zł, dotyczyły odsetek od krótkoterminowych lokat inwestycyjnych – 106 180,75 zł, odsetek od nieterminowych zapłat – 86 101,04 zł.

Koszty finansowe – 0,21 zł.

W 2022 roku Spółdzielnia odprowadziła do budżetu państwa podatki i opłaty w wysokości:

– podatek od nieruchomości	647 602,00 zł
– podatek CIT	134 733,00 zł
– VAT należny	401 342,00 zł
– ZUS pracodawcy	452 653,61 zł

W 2022 r. Spółdzielnia utrzymywała płynność finansową, realizowała zadania określone w planie gospodarczo-finansowym, remontów i działalności w dziedzinie kultury i rekreacji. Plan kosztów działalności kół zainteresowań i kalendarza imprez wykonano w 88,82%, a przychodów z tytułu najmu sal i wpisowego do kół zainteresowań w 131,82%.

W 2022 poniesiono nakłady na środki ochrony osobistej (maseczki, płyn odkażający) dla potrzeb pracowników i petentów w wysokości 2 140 zł.

W 2023 roku Zarząd będzie realizował zadania zgodnie z zatwierdzonymi przez Radę planami. W planie gospodarczo-finansowym określone są cele działania dotyczące gospodarki zasobami mieszkaniowymi i działalności gospodarczej Spółdzielni.

Koszty działalności GZM na 2023 rok, łącznie z naliczeniami na fundusz remontowy oraz kosztami mediów zaplanowano na kwotę 37 165 614 zł. Do roku poprzedniego koszty wzrosły o 22,04%, przychody na pokrycie tych wydatków zaplanowano na kwotę 37 163 200 zł – wzrost w stosunku do 2022 o 22,28%. Niedobór na eksploatacji miałby kształtować się na poziomie 2 414,00 zł. Taki wysoki wzrost kosztów spowodowany jest wzrostem cen energii, szczególnie c.o. i c.c.w., minimalnego wynagrodzenia za pracę oraz średniorocznym wzrostem cen towarów i usług o 14,4 %.

Na działalności gospodarczej zaplanowano koszty na poziomie 3 592 031 zł (wzrost o 24,52 %), przychody – 3 864 725 zł (wzrost o 15,17 %).

W planie remontów zasobów mieszkaniowych wartość robót przewidywanych do realizacji określono na kwotę 4 234 000 zł. Środki na ten cel pochodzić będą z wpływów od mieszkańców w wysokości 3 985 600 zł, pozostała kwota ze środków z bilansu otwarcia, które na dzień 31.12.2022 r. wynoszą 1 570 978,53 zł co daje możliwość realizacji zadań niezaplanowanych.

W ramach zadań remontowych zaplanowano wykonanie następujących robót:

- z branży budowlanej na kwotę 2 244 000 zł – prace te obejmują: malowanie klatek schodowych, remonty podłóg w mieszkaniach, remonty wiatrołapów, wymianę obróbek blacharskich, remonty balkonów, powiększanie lub budowa balkonów, malowanie dachów, wymianę stolarki okiennej;
- z branży sanitarnej – na kwotę 920 000 zł – wykonanie m. in., remont pionów i poziomów c.o. wod-kan i c.c.w, wymiana grzejników na klatkach schodowych, remont instalacji c.o. i zimnej wody w budynku przy ul. Sobieskiego 22, remonty poziomów instalacji c.o. w budynkach mieszkalnych;
- z branży elektrycznej – na kwotę 560 000 zł - remonty instalacji w mieszkaniach, na klatkach schodowych i piwnicach, wymiana pionów i zabezpieczeń w budynkach, remont tablic (Traugutta I i III, osiedle Słowackiego i Błonie);
- remonty infrastruktury osiedlowej – na kwotę 510 000 zł (drogi, place i chodniki oraz małej architektury).

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

W ramach tych środków zaplanowano wykonanie prac budowlanych na kwotę 140 000 zł, prac z branży sanitarnej na kwotę 85 000 zł, z branży elektrycznej na kwotę 25 000 zł.

W 2023 roku w ramach zadań inwestycyjnych zaplanowano realizację termomodernizacji budynku usługowego przy ul. Traugutta 11 (nie wykonano w roku poprzednim) oraz monitoringu miejsc do składowania odpadów na osiedlach Spółdzielni na łączną kwotę 200 000 zł.

Na inwestycje przeznaczone są środki z funduszu zasobowego Spółdzielni tworzonego z zysku netto na podstawie podjętych przez Walne Zgromadzenie uchwał o podziale nadwyżki bilansowej. Na 31.12.2022 r. środki funduszu wyniosły 1 338 248,10 zł.

Z powodu pandemii nie odbyło się Walne Zgromadzenie za 2019, 2020 i 2021 r., a tym samym nie zostały podjęte uchwały o podziale nadwyżki bilansowej za ten okres w wysokości 1 764 070,41 zł. W pasywach bilansu za 2022 r. wykazano zysk netto z lat ubiegłych w kwocie 865 504,25 zł po rozliczeniu rezerwy na świadczenia pracownicze w wysokości 898 566,16 zł.

W aktywach bilansu za 2022 r. w pozycji krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe /B.IV.1/ widnieje nierozliczona nadwyżka kosztów GZM za 2019 r. w kwocie 264 528,37 zł, za 2021 rok 139 790,66 zł.

W przygotowanych projektach uchwał na Walne Zgromadzenie, Zarząd proponuje rozliczenie zysku z lat ubiegłych w ten sposób:

Z zysku netto za 2019 r., 2021 r. przeznaczyć na pokrycie niedoboru na GZM w wysokości 264 528,37 zł za 2019 r. i 139 790,66 zł za 2021 r. oraz na rozliczenie, w ramach funduszu zasobowego z nadwyżki bilansowej, kwoty 898 566,16 zł, tj. długoterminowej rezerwy pracowniczej.

Roczne sprawozdanie finansowe zgodnie z art. 53 ust. 1 ustawy o rachunkowości (Dz. U. 2021 poz. 217) podlega zatwierdzeniu przez organ zatwierdzający tj. Walne Zgromadzenie nie później niż 6 miesięcy od dnia bilansowego. Z powodu pandemii, termin określony w art 53 ust. 1 ustawy o rachunkowości w drodze rozporządzeń przedłuża się o 6 tygodni od dnia odwołania pandemii albo stanu zagrożenia epidemicznego (art. 90 ustawy Prawo Spółdzielcze Dz. U. 2021 poz. 648).

Ustawa z dnia 7 lipca 2022 r. Dz. Ust. 2022 poz 1561 o zmianie niektórych ustaw w zakresie sposobu finansowania programów mieszkaniowych, art. 25 ustawy uchyla z dniem 7 września 2022 r. przepisy art. 90 i 90 a 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 niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 568 z późn. zm.)

Od dnia 7 września 2022 r. do zwołania Walnych Zgromadzeń zastosowanie znajdują przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2021 poz.1208). Ustawa ta przewiduje, że Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu 6 m-cy po upływie roku obrachunkowego.

Jeżeli rok obrachunkowy Spółdzielni pokrywa się z rokiem kalendarzowym, to taka Spółdzielnia będzie zobowiązana przeprowadzić stacjonarne Walne Zgromadzenie do 30 czerwca 2023 r. tj. w ciągu 6 m-cy po upływie roku obrachunkowego.

Środki na realizację zadań bieżących z tytułu eksploatacji i remontów są rozłożone w czasie, gdyż środki te wpływają od mieszkańców i najemców co miesiąc.

Na pokrycie bieżących wydatków skumulowanych np. c.o. w sezonie grzewczym, czy na remonty Spółdzielnia posiada zgromadzone środki na rachunku podstawowym, które

w okresie letnim lokuje na krótkoterminowych lokatach (w 2022 r. uzyskano z tego tytułu przychody finansowe w kwocie 114 073,28 zł).

Zarząd Spółdzielni po przeanalizowaniu działalności za 2022 r. zapewnia, że nie występuje niepewność co do kontynuowania działalności w stanie nie pogorszonym w 2023 r.

Spółdzielnia jest w dobrej kondycji finansowej, pomimo trudnego okresu 2022 r., realizuje podjęte działania na bieżąco. Ma do dyspozycji nie wykorzystane w 2022 roku środki z funduszu remontowego w wysokości 1 570 978,53 zł, środki nie podjęte przez osoby uprawnione w wysokości 751 730,49 zł, środki funduszu zasobowego z nadwyżki bilansowej w kwocie 1 338 248,10 zł.

Zarząd zakłada, że w roku następnym i w kolejnych latach działalność Spółdzielni będzie kontynuowana, co najmniej na dotychczasowym poziomie, działania przyjęte w planie remontów, planie gospodarczo-finansowym i działalności w zakresie kultury i rekreacji. Będą również kontynuowane zadania podjęte uchwałą nr 10/2018 Walnego Zgromadzenia w celu poprawy bezpieczeństwa i komfortu zamieszkania w zasobach Sanockiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Zadania podjęte w uchwale winny być realizowane w latach 2019-2024, co Zarząd wypełnia we współpracy z Radą Nadzorczą.

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

Zarząd SSM