

**Sprawozdanie Zarządu
Sanockiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Sanoku
za 2018 rok**

Spis treści

I.	Samorząd Spółdzielni.....	2
II.	Organizacja wewnętrzna Spółdzielni, zatrudnienie.....	4
III.	Zagadnienia członkowsko – mieszkaniowe.....	6
IV.	Działalność inwestycyjna.....	8
V.	Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.....	10
VI.	Działalność w dziedzinie kultury.....	12
VII.	Gospodarka finansowa.....	14

Sprawozdanie

Zarządu Sanockiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Sanoku

za 2018 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 2018 r. Walne Zgromadzenie odbyło się w terminie ustawowym tj. 22.06.2018 r. Uczestniczyło w nim 44 członków, tj. 0,67 % z ogółu uprawnionych 6552 członków SSM.

Walne Zgromadzenie w dniu 22.06.2018 r. rozpatrzyło: sprawozdania Zarządu z działalności za 2017 r., sprawozdanie finansowe za rok 2017 oraz sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej SSM za okres od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.

Podjęto uchwały w sprawach:

- zatwierdzenia sprawozdania Zarządu SSM w Sanoku za 2017 r.,
- zatwierdzenia sprawozdania finansowego SSM w Sanoku za 2017 r.,
- udzielenia absolutorium Członkom Zarządu SSM,
- podziału nadwyżki bilansowej za 2017 r.,
- oceny polustracyjnej działalności Spółdzielni,
- zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej SSM w Sanoku za okres od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.,
- oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jakie Sanocka Spółdzielnia Mieszkaniowa może zaciągnąć od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.,
- uchwalenia kierunków rozwoju działalności gospodarczej Sanockiej Spółdzielni Mieszkaniowej na lata 2019-2024,
- uchwalenia zmian do Statutu SSM,
- uchwalenia Regulaminu Walnego Zgromadzenia SSM,
- uchwalenia Regulaminu Rady Nadzorczej SSM.

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 11.06.2016 roku.

Każdego roku Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności. **Sprawozdanie z działalności Rady za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 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 2018 r. działał w składzie:

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

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

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

W ramach kolegiального działania Zarząd Spółdzielni w 2018 r. odbył 24 posiedzenia, podjął 52 uchwały, a w okresach między posiedzeniami podjął 613 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. budowlanych
 - Inspektor nadzoru ds. elektrycznych
 - Inspektor ds. sanitarnych
 - Inspektor ds. przeglądów
 - Administratorzy osiedli mieszkaniowych
 - Pracownik gospodarczy
- Dział Inwestycji
 - Inspektor Nadzoru Budowlanego ds. realizacji i rozliczeń inwestycji

- Inspektor ds. planowania, przygotowania i rozliczeń inwestycji

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 2018 r. były realizowane przez pracowników zatrudnionych średnio na 43,59 etatu, przy planowanej wielkości zatrudnienia 45,53 etatu.

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

Lp.	Wyszczególnienie	2018 r.		2019 r.
		Plan	Wykonanie	Plan
1.	Zarząd i komórki funkcjonalne	20,50	20,00	20,50
2.	Zakład Gospodarki Zasobami Mieszk. ogółem	17,00	15,69	17,00
	<i>w tym:</i>	2,00	2,00	2,00
	- inwestycje			
	- pracownicy na stanowiskach nierobotniczych	14,00	12,69	14,00
	- pracownicy na stanowiskach robotniczych	1,00	1,00	1,00
3.	Osiedlowe Domy Kultury	8,03	7,90	8,03
	SSM – ogółem	45,53	43,59	45,53

III. Zagadnienia członkowsko – mieszkaniowe

Na koniec 2018 roku Sanocka Spółdzielnia Mieszkaniowa liczyła 6427 członków, w tym 451 członków oczekujących na mieszkanie, 30 członków – właścicieli lokali użytkowych, 25 członków – właścicieli garaży i 1839 członków współmałżonków. Liczba osób będących członkami Spółdzielni w 2018 roku zmniejszyła się o 244 osoby, 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 1825 osób z powodów jak wyżej oraz po zakończeniu prac związanych z aktualizacją członkostwa w Spółdzielni, po wejściu w życie z dniem 9 września 2017 r. ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz.U. z dnia 25 sierpnia 2017 r. poz. 1596).

Biorąc pod uwagę stan na koniec 2018 roku, Spółdzielnia zarządzała i administrowała 4687 mieszkaniami, w tym: 70 mieszkań, to spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, 3400 mieszkań, to spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a 1217 mieszkań, to prawo odrębnej własności.

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

W ciągu 2018 roku przekształcono w prawo odrębnej własności 20 lokali mieszkalnych.

Stan prawny gruntów zabudowanych budownictwem mieszkaniowym wraz z infrastrukturą.

Na koniec 2018 r. Spółdzielnia zarządzała terenami z uregulowanym stanem prawnym o pow. 28ha 42a 95,96m² w tym:

- 24ha 47a 90,51m² to grunty stanowiące własność SSM,
- 3ha 95a 05,45m² grunty będące w wieczystym użytkowaniu.

Ponadto Spółdzielnia zarządza terenami z ustanowioną odrębną własnością lokali o powierzchni 9ha 18a 30,04m².

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

I. W obrębie Śródmieście

1. Osiedle Słowackiego

W roku 2018 Spółdzielnia w celu uregulowania stanów prawnych w ramach realizacji przepisów dotyczących przekształceń własnościowych złożyła stosowny wniosek do Sądu Rejonowego w Sanoku o zasiedzenie działek gruntowych oznaczonych numerami ewidencyjnymi: nr 391 i nr 389, położonych przy ulicy Kościuszki 43 i Jasna 3.

Po uzyskaniu prawomocnych postanowień sądowych działki te zostały przeniesione do wspólnej księgi wieczystej prowadzonej dla budynku mieszkalnego Kościuszki 43 – Jasna 3. W dalszej kolejności zostaną one scalone z działką nr 381/19 na której został wybudowany budynek Kościuszki 43. Następnie dla tej nieruchomości zostanie opracowana dokumentacja niezbędna do ustanawiania odrębnej własności lokali.

Na os. Słowackiego nadal pozostaje do uregulowania teren zabudowany parkingiem przy ul. Jasnej 9, oznaczony numerem ewidencyjnym jako działka nr 395 o powierzchni 1a 17,00m².

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

2. Budynek Kościuszki 23, 25 – Sienkiewicza 1

Na zlecenie Sanockiej Spółdzielni Mieszkaniowej do celów prawnych wykonano mapę w celu ustanowienia wzajemnego prawa służebności przejścia i przejazdu przez działkę nr 472/1 będącą w wieczystym użytkowaniu SSM i działkę nr 483 stanowiącą własność Gminy Miasta Sanoka.

Wzajemne prawo służebności Zarząd SSM ustanowi umową notarialną realizując w ten sposób Uchwałę nr 10/2018 z dnia 27.09.2018 r. Rady Nadzorczej SSM.

W 2018 roku Zarząd Spółdzielni zawarł 20 umów o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych.

IV. Działalność inwestycyjna

1. Modernizacja energetyczna budynków mieszkalnych.

W roku 2018 Sanocka Spółdzielnia Mieszkaniowa kontynuowała modernizację budynków w ramach projektu pn. „Modernizacja energetyczna wielorodzinnych budynków mieszkalnych należących do Sanockiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Sanoku”. Projekt był współfinansowany z Europejskiego Funduszu Rozwoju i dotyczył modernizacji energetycznej 16 budynków mieszkalnych wielorodzinnych. W 2018 roku zakończyliśmy roboty budowlane w 7 budynkach, tj. przy ul. Sadowa 39, Kiczury 14, Jana Pawła II 31a,b,c,d,e, Krasińskiego 21, al. Wojska Polskiego 4, Kościuszki 45, Słowackiego 36 w Sanoku. Wykonawcą robót budowlanych była firma „MR Construction” Sp z o.o. z siedzibą 44-100 Gliwice, ul. Bł. Czesława 13A/1. W zakresie przeprowadzonej modernizacji energetycznej budynków wykonane zostały roboty budowlane polegające na:

- ociepleniu ścian zewnętrznych,
- ociepleniu stropów nad ostatnią kondygnacją,
- ociepleniu stropów nad piwnicami,
- wymianie obróbek blacharskich,
- wymianie rynien i rur spustowych,
- wymianie starych balustrad na nowe,
- modernizacji instalacji elektrycznej w piwnicach i w klatkach schodowych,
- modernizacji centralnego ogrzewania w piwnicach i w klatkach schodowych,
- modernizacji centralnej ciepłej wody w piwnicach,
- montażu paneli fotowoltaicznych na dachach budynków.

W budynku przy ul. Krasińskiego 21 dodatkowo przed ociepleniem ścian styropianem, ze względu na zły stan techniczny murowanych ścian osłonowych, rozebrano zewnętrzną warstwę ścian wraz ze starym ociepleniem. Wszystkie zaplanowane prace w modernizowanych budynkach zostały wykonane zgodnie z projektem, do końca terminu jego realizacji, który został określony w umowie o dofinansowanie na dzień 31 sierpnia 2018 r., a następnie przesunięty (aneks do umowy) na dzień 28 września 2018 r. Całkowity koszt realizacji projektu wyniósł 12 478 361,49 zł, w tym koszt dotyczący lokali mieszkalnych 11 992 595,02 zł i lokali użytkowych 485 766,47 zł (brutto). Koszty poniesione przez Spółdzielnię w 2018 r. związane z jego realizacją wynosiły: 5 633 637,91 zł na lokalach mieszkalnych i 389 256,75 zł (netto) na lokalach użytkowych. Projekt został pomyślnie zweryfikowany przez Instytucję Zarządzającą Regionalnym Programem Operacyjnym Województwa Podkarpackiego na lata 2014-2020 i wypłacono nam dofinansowanie w wysokości 6 278 975,25 zł (619 594,20 zł w 2017 r., 3 472 979,43 zł w 2018 r., 2 186 401,62 zł w 2019 r.).

2. Remont infrastruktury.

W roku 2018 Sanocka Spółdzielnia Mieszkaniowa wykonała roboty budowlane dotyczące remontu infrastruktury osiedlowej tj. dróg, placów i chodników na łączną

kwotę 101 483,45 zł. Wyremontowaliśmy place i chodniki o łącznej powierzchni 668,12 m².

W ramach tych robót, wyremontowaliśmy nawierzchnie chodników przy: ul. Jana Pawła II 41, ul. Sadowej 14, ul. Langiewicza 9, ul. Słowackiego 34. ul. Błonie 16,18, oraz placu przy ul. Kochanowskiego 13. Przy ul. Słowackiego 34 równocześnie z remontem chodnika wykonano nowe terenowe schody zabezpieczone stalowymi poręczami. Remont chodników w zależności od istniejącego stanu i rodzaju nawierzchni polegał na: wymianie starych nawierzchni z betonowych płyt chodnikowych na kostkę betonową, ułożeniu na nawierzchni asfaltowej kostki betonowej, lub przełożeniu istniejącej kostki betonowej, w przypadku chodników już wykonanych z kostki betonowej, ale gdy jej nawierzchnia w wyniku długiej eksploatacji uległa zniekształceniu. Natomiast remont placu przy ul. Kochanowskiego polegał na ułożeniu płyt ażurowych betonowych typu MEBA na uprzednio utwardzonej nawierzchni kłińcem.

V. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

Na koniec 2018 r. Spółdzielnia posiadała w eksploatacji 143 budynki mieszkalne (174 numery administracyjne). Ogólna powierzchnia użytkowa zasobów wynosiła 256 247,74 m², w tym:

I.	Lokale mieszkalne	Powierzchnia w m ²
1.	Lokatorskie, własnościowe	169 972,60
2.	Poddasza	2 173,78
3.	Własność wyodrębniona	55 686,20
4.	Własność wyodrębniona bez członkostwa	9 271,20
	Razem (poz. 1-4)	237 103,78

II.	Lokale użytkowe	Ilość lokali [szt.]	Powierzchnia w m ²
1.	Własnościowe	70	9 026,79
2.	Wynajęte, SSM własne	131	7 408,18
3.	ODK	2	1 016,15
4.	Wyodrębnione	12	1 325,53
5.	Garaże	19	367,31
	Razem (poz. 1-5)	234	19 143,96

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

	Lokale mieszkalne	Ilość mieszkań [szt.]	Powierzchnia w m ²
1.	Sanok, w tym:	4 647	234 927,78
	- osiedle Traugutta III	1 037	54 042,45
	- osiedle Traugutta I, II	1 460	61 525,20
	- osiedle Słowackiego i Centrum	835	44 650,25
	- osiedle Błonie	1 315	74 709,88
2.	Zagórz	40	2 176,00
	Razem (poz. 1-2)	4 687	237 103,78

Wszystkie mieszkania wyposażone są w instalację wodociągową, kanalizacyjno-sanitarną i łazienki. 4581 mieszkań (97,74% ogółu mieszkań) posiada centralne ogrzewanie (w tym 4576 mieszkań z indywidualnym opomiarowaniem). Do 2744 mieszkań (58,54% ogółu mieszkań) doprowadzona jest centralna ciepła woda (wszystkie te mieszkania

są opomiarowane). Na dzień 31.12.2018 r. Spółdzielnia eksploatowała 37 ha 62 ary i 43 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, konserwacje 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 podłogi 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 w dziedzinie kultury

Działalność w dziedzinie kultury prowadzona jest przez dwa Domy Kultury:

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

W roku 2018 działalność programowa prowadzona była przez 14 osobowy (w tym 5 osób zatrudnionych na pełnym etacie) zespół pracowników tj. 7 pracowników merytorycznych w ODK „Gagatek” i 7 pracowników merytorycznych w ODK „Puchatek”.

W 2018 roku kontynuowane były podjęte przez Spółdzielnię zadania związane z:

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

Zadania te realizowano poprzez:

1. Systematyczną pracę w kołach i zespołach zainteresowań.

Na koniec 2018 r. w spółdzielczych ODK działało 30 zespołów zainteresowań, grupując 614 osób, w tym:

- w ODK „Gagatek” – 327 osób

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

- w ODK „Puchatek” – 287 osób

- koło plastyczne „Pędzelek”
- koło plastyczne „Motylek”
- Zespół taneczny „Kropka”
- koło rytmiczno – baletowe „Kropeczka”
- Gromadka Misia Puchatka
- Mama i ja
- koło szachowe
- Klub Seniora
- warsztaty plastyczne dla seniorów
- chór dla seniorów
- koło teatralne dla seniora
- Klub Plastyka
- Klub Fotografików Sanockich
- Latino Aerobic
- kurs tańca towarzyskiego i salsy
- gimnastyka dla seniorów

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

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

4. Współpracę z instytucjami i organizacjami społecznymi, która przyczynia się do zwiększenia zasięgu prowadzonej przez Spółdzielnię działalności kulturalnej (Polskie Stowarzyszenie na Rzecz Osób z Upośledzeniem Umysłowym, Społeczne Towarzystwo Opieki nad Zwierzętami, szkoły, przedszkola, Studium Medyczne, BWA).

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. Gospodarka finansowa

Bilans sporządzony na dzień 31.12.2018 r. wykazuje po stronie aktywów i pasywów sumy bilansowe na kwotę 53 030 070,12 zł, które w stosunku do 2017 roku zmniejszyły się o 1 898 997,16 zł tj. o 3,46%.

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

- zysk brutto – 603 569,55 zł,
- podatek dochodowy – 124 688,00 zł,
- zysk netto – 478 881,55 zł na działalności gospodarczej,
- wynik na działalności eksploatacyjnej za 2018 r. stanowi nadwyżkę kosztów nad przychodami w wysokości 171 375,15 zł na koniec 2018 roku – 248 836,04 zł,
- rachunek zysków i strat wykazuje nadwyżkę pozostałych przychodów netto na GZM w wysokości 96 492,92 zł.

Rachunek przepływów pieniężnych wykazuje na dzień 31.12.2018 r. zwiększenie środków pieniężnych o 1 304 393,48 zł.

Zestawienie zmian w kapitale własnym (funduszach) wykazuje zmniejszenie funduszy własnych o kwotę 1 009 120,32 zł.

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

W 2018 roku **przychody i koszty** tych działalności przedstawiają się następująco:

	<i>działalność GZM</i>	<i>działalność gospodarcza</i>
Przychody		
- ze sprzedaży produktów	23 435 145,14	2 822 497,15
- przychody finansowe	86 754,02	36 818,37
- pozostałe przychody operacyjne	163 621,10	101 907,78
Ogółem przychody	23 685 520,26	2 961 223,30
Koszty		
- koszty działalności operacyjnej	23 703 013,21	2 327 494,48
- koszty finansowe	0,72	0,77
- pozostałe koszty operacyjne	153 881,48	30 158,50
Ogółem koszty	23 856 895,41	2 357 653,75
Wynik na działalności	-171 375,15	603 569,55

Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	–	52 680,19
Podstawa opodatkowania	–	656 249,74
Podatek dochodowy	–	124 688,00
Zysk netto	–	478 881,55
Rezerwy na świadczenia pracownicze	299 000,00	–

Zysk netto za 2017 rok w wysokości 645 153,01 został zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 6/2018 z dnia 22.06.2018 r. w całości przeznaczony na zwiększenie funduszu zasobowego.

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi za 2018 rok stanowi niedobór w wysokości 267 868,07 zł, natomiast z tytułu pozostałych przychodów operacyjnych i finansowych oraz kosztów operacyjnych i finansowych stanowi nadwyżkę przychodów netto w wysokości 96 492,92 zł, który w całości jest przeznaczony na pokrycie niedoboru na eksploatacji gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

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

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

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

Zarząd Sanockiej Spółdzielni Mieszkaniowej będzie wnioskował do Walnego Zgromadzenia o przeznaczenie zysku netto za 2018 rok w wysokości 478 881,55 zł na pokrycie niedoboru na eksploatacji zasobów mieszkaniowych w wysokości 248 836,04 zł; pozostałą kwotę tj. 230 045,51 zł przeznaczyć na zwiększenie funduszu zasobowego.

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

- **przychody netto ze sprzedaży produktów** w 2018 roku w stosunku do 2017 roku zmniejszyły o 0,69%;
- **koszty działalności operacyjnej** w 2018 roku w stosunku do 2017 roku zwiększyły się o 0,34%;
- **sumy bilansowe** w 2018 roku zmniejszyły się w stosunku do 2017 roku o 3,46%;
- w strukturze **aktywów**, aktywa trwałe stanowią 82,49%, aktywa obrotowe 17,51%;
- w strukturze **pasywów** – kapitał własny stanowi 89,26%, zobowiązania krótkoterminowe i rezerwy na zobowiązania 10,74%;

- pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym stanowi 108,2%.

Na zmianę aktywów bilansu miały wpływ poniższe zdarzenia gospodarcze:

- na zmniejszenie wartości księgowej aktywów trwałych miało wpływ zmniejszenie wartości gruntów o kwotę 43 938,74 zł oraz wartości budynków o kwotę 470 027,38 zł z tytułu przeniesienia 20 lokali mieszkalnych na odrębną własność oraz wartości rocznego umorzenia majątku w wysokości 1 191 202,43 zł;
- zmniejszenie należności krótkoterminowych o kwotę kredytu mieszkaniowego stary portfel w wysokości 1 036 984,52 zł umorzonego na dzień 1.01.2018 r. zgodnie z ustawą z dnia 30.11.1995 r. z późn. zm. art. 10a ust. 1 o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych;
- zwiększenie inwestycji krótkoterminowych o 1 304 393,48 zł.

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

- zmniejszenie funduszy własnych o kwotę 1 009 120,32 zł na co miało wpływ zmniejszenie wkładów mieszkaniowych i budowlanych o kwotę 470 027,38 zł z tytułu ustanowienia odrębnej własności 20 lokali mieszkalnych;
- roczne umorzenie majątku w wysokości 967 935,21 zł (pomniejszone o zwrot umorzenia z tytułu przekształceń mieszkań o kwotę 223 267,22 zł);
- zwrot udziałów w kwocie 1 654,35 zł oraz zwrot umorzenia do banku w wysokości 25 966,10 zł;
- wyksięgowanie wartości gruntu w kwocie 43 938,74 zł po ustanowieniu odrębnej własności 20 mieszkań;
- aktualizacji wkładów mieszkaniowych i budowlanych o kwotę 998 798,23 zł z tytułu wyrównania wartości wkładów mieszkaniowych i budowlanych do wartości netto budynków;
- zmniejszenia zobowiązań o kwotę 889 976,84 zł z tytułu umorzenia kredytu mieszkaniowego stary portfel w kwocie 1 038 317,99 zł oraz zwiększenia zobowiązań wobec osób uprawnionych o kwotę 201 074,84 zł (zwrot wkładów w wysokości 171 145,70 zł).

Aktywa obrotowe na 31.12.2018 r. wynoszą **9 285 895,13 zł**. W stosunku do 2017 r. zmniejszyły się o 399 378,13 zł. Następujące zdarzenia gospodarcze miały wpływ na wysokość aktywów obrotowych: Na 1.01.2018 r. zgodnie z ustawą z dnia 30.11.1995 r. z późn. zm. art. 10a ust. 1 o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych umorzono kredyt mieszkaniowy „stary portfel” w wysokości 1 036 984,52 zł, co między innymi spowodowało zmniejszenie należności krótkoterminowych o kwotę 1 467 788,95 zł. W 2018 r. należności od osób uprawnionych zmniejszyły się o 253 356,89 zł, wzrosły inwestycje krótkoterminowe o kwotę 1 304 393,48 zł.

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe na 31.12.2018 r. wynoszą 2 754 872,92 zł w tym należna dotacja UE na termomodernizację budynków mieszkalnych w wysokości 2 186 401,62 zł. Jest to kwota zatwierdzona przez Urząd Marszałkowski Województwa Podkarpackiego w Rzeszowie w ramach płatności końcowej – pismo z dnia 21.12.2018 r.

Zobowiązania długoterminowe na 31.12.2018 r. wynoszą **259 691,85 zł** i dotyczą kaucji z tytułu robót budowlanych w wysokości 176 722,10 zł oraz kaucji z tytułu wynajmu lokali użytkowych na kwotę 82 969,75 zł.

Zobowiązania krótkoterminowe i fundusze na 31.12.2018 r. wynoszą **4 689 662,08 zł** i w stosunku do 2017 roku zmniejszyły się o 868 047,20 zł. Na zmniejszenie wartości zobowiązań miało wpływ umorzenie na dzień 1.01.2018 r. kredytu mieszkaniowego „stary portfel” w kwocie 1 038 317,99 zł.

Zobowiązania krótkoterminowe obejmują:

- zobowiązania z tytułu robót dostaw i usług na kwotę 1 830 087,70 zł i w całości dotyczą zobowiązań m-ca grudnia 2018 r. z terminem płatności styczeń 2019 r. Zostały w pełnej wysokości uregulowane w styczniu 2019 r.;
- zobowiązania wobec budżetu za m-c grudzień 2018 r. w kwocie 156 583,32 zł (uregulowane w m-cu styczniu 2019 r.);
- zobowiązania wobec osób uprawnionych tj. mieszkańców zasobów SSM oraz byłych członków Spółdzielni na kwotę 906 329,30 zł, w tym z tytułu nadpłat za czynsz i wodę w wysokości 734 523,85 zł oraz zwroty wkładów mieszkaniowych po eksmisji z lokali na kwotę 171 145,70 zł;
- fundusze specjalne w kwocie 1 744 554,36 zł obejmują: fundusz remontowy 1 287 604,27 zł, Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych 392 916,21 zł, inne fundusze specjalne 64 033,88 zł.

Bierne rozliczenia międzyokresowe na 31.12.2018 r. wynoszą **436 078,28 zł**. Dotyczą odsetek i kosztów sądowych od należności zasądzonych w wysokości 331 324,78 zł i stanowią przyszłe przychody operacyjne, oraz kwota 104 753,50 zł stanowiąca wartość wycenionych Świadczeń Efektywności Energetycznej „Białych Certyfikatów” wg ostatniego kursu giełdowego z dnia zapisania świadectw na rachunku Spółdzielni (29.12.2017 roku).

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

W 2018 r. stawka naliczeń na fundusz remontowy wynosiła 1,60 zł/m²p.u. lokali mieszkalnych.

Ogółem za 2018 rok naliczono fundusz remontowy w wysokości **4 551 719,16 zł**.

Fundusz został wykorzystany na:

• remonty zasobów mieszkaniowych	1 351 226,66 zł
• remonty drobnej infrastruktury osiedlowej	118 831,03 zł
• remonty infrastruktury osiedlowej (dróg, placów, chodników)	217 382,32 zł
Ogółem:	1 687 440,01 zł

W ramach remontów wykonano prace remontowe z branży:

– budowlanej o wartości	870 191,61 zł
– sanitarnej	130 569,39 zł
– elektrycznej	350 465,66 zł

– remonty infrastruktury osiedlowej

336 213,35 zł

1 687 440,01 zł

(w tym: 118 831,03 zł – drobne prace w zakresie infrastruktury osiedlowej oraz oznakowanie terenu osiedla Słowackiego zgodnie z projektem docelowej organizacji ruchu na drogach i parkingach SSM)

Ogółem środki na remonty zasobów mieszkaniowych w 2018 roku wynosiły 2 975 044,28 zł (w tym BO 419 136,18 zł).

W 2018 roku w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Podkarpackiego na lata 2014-2020 Osi Priorytetowej III „Czysta Energia” Modernizacja Energetyczna Wielorodzinnych Budynków Mieszkalnych należących do SSM współfinansowanych z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego docieplono 7 budynków mieszkalnych wraz ze znajdującymi się w tych budynkach lokalami użytkowymi.

Koszt termomodernizacji w 2018 r. wynosił 5 633 637,91 zł.

Nakłady poniesione na termomodernizację zostały sfinansowane:

– z funduszu remontowego, ze środków z lat ubiegłych BO	668 186,51 zł
– z funduszu remontowego z 2018 r.	2 008 048,78 zł
– z dotacji UE	2 957 402,62 zł
Razem:	5 633 637,91 zł

Dotacja za 2018 rok została przekazana w całości. Płatność końcowa w wysokości 2 186 401,62 zł przekazana została 7 stycznia 2019 r. Celem utrzymania płynności finansowej dot. realizacji termomodernizacji budynków Spółdzielnia zaciągnęła w banku PKO BP S.A. O/Sanok krótkoterminowy kredyt na sfinansowanie kosztów realizacji umowy z wykonawcą na budynek Aleje WP 4 w wysokości 507 121,77 zł (lipiec 2018), Słowackiego 36 – 490 398,97 zł (lipiec 2018), Jana Pawła II 31 a,b,c,d,e – 977 951,66 zł (sierpień 2018). Łącznie zaciągnięto kredyt w wysokości 1 975 472,40 zł, który w całości został spłacony do 15 listopada 2018 r. Koszty zaciągniętego kredytu wyniosły ogółem 45 866,68 w tym odsetki 18 117,36 zł, prowizje i kontrole budów przez Bank – 27 749,32 zł.

Realizację projektu termomodernizacji budynków zakończono 28 września 2018 roku. Całkowity koszt realizacji projektu wyniósł 12 478 361,49 zł, otrzymana dotacja 6 278 975,25 zł. Szczegółowo modernizacja energetyczna budynków opisana jest w rozdziale „Działalność inwestycyjna” str. 8.

W 2018 roku poniesiono nakłady na bieżące remonty lokali użytkowych w wysokości 146 061,81 zł w tym:

– branży budowlanej (Kochanowskiego 25, Traugutta 9, Traugutta 11, Jana Pawła II 31):	73 214,79 zł
– branży sanitarnej (Kochanowskiego 25, Traugutta 11, Traugutta 9):	19 570,92 zł
– branży elektrycznej (Traugutta 11, ZBR, Traugutta 9):	53 276,10 zł
– infrastruktura osiedlowa lokali użytkowych (remonty nawierzchni Traugutta 9, Błonie 1, Traugutta 11):	26 221,15 zł

W ramach realizacji projektu termomodernizacji budynków mieszkalnych w 2018 r. poniesiono nakłady na termomodernizację znajdujących się w tych budynkach lokali

użytkowych (Jana Pawła II 31, Krasińskiego 21, Aleje WP 4, Kościuszki 45, Słowackiego 36) o łącznej wartości brutto 485 766,47 zł.

Nakłady te zostały sfinansowane ze środków funduszu remontowego z lat ubiegłych w kwocie 188 360,00 zł, pozostałe nakłady obciążyły koszty eksploatacji lokali użytkowych. Ogółem netto wydatki po odliczeniu podatku VAT wyniosły 389 256,75 zł.

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

Na 31.12.2018 r. należności krótkoterminowe wynosiły **2 191 852,20 zł** i w stosunku do 2017 roku zmniejszyły się o 1 377 788,95 zł.

Zmniejszenie należności spowodowało umorzenie na dzień 1.01.2018 r. kredytu mieszkaniowego „starego portfela” w kwocie 1 036 984,52 zł.

Ogółem należności wobec osób uprawnionych wynosiły 1 804 155,47 zł, w tym:

- od mieszkańców 1 498 004,78 zł
z tytułu:
 - czynszu 553 330,52 zł
 - opłat za wodę 291 257,64 zł
 - nakazów zapłaty 653 416,62 zł
- należności z tytułu najmu lokali użytkowych i innych tytułów 306 150,69 zł
w tym:
 - czynsze 166 051,14 zł
 - należności zasądzone 140 099,55 zł
- pozostałe należności (dotyczą należności z tytułu robót, dostaw i usług, budżetowych i innych) 387 669,73 zł

Ogółem na 31.12.2018 r. z płatnościami za czynsz i wodę zalegało 1354 mieszkańców, co stanowi 28,88% ogółu mieszkańców, na łączną kwotę 844 588,16 zł, w tym z tytułu czynszu i opłat za wodę 556 mieszkańców na kwotę 718 142,97 zł, z tytułu opłat za czynsz 346 mieszkańców na kwotę 73 052,10 zł, i opłat za wodę 452 mieszkańców na kwotę 53 393,09 zł.

Na 31.12.2018 r. zaległości ogółem wynosiły 1 930 942,78 zł, co stanowi 7,35% naliczeń rocznych (w 2017 r. 2 228 436,87 zł – 8,34%). W strukturze zaległości, 28,65% stanowią zaległości z tytułu czynszu lokali mieszkalnych, 15,08% z tytułu opłat za wodę, 8,6% zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych lokali użytkowych. Ogółem z opłatami zalegało 76 użytkowników lokali użytkowych na łączną kwotę 166 051,14 zł, w tym 2 lokale powyżej 6 miesięcy na łączną kwotę 61 695,00 zł.

Należności z tytułu sądowych nakazów zapłaty wynoszą 920 303,48 zł i stanowią 47,66% ogółu zaległości, w tym jako nieściągalne 126 787,31 zł.

W strukturze zaległości zasądzonych 759 934,55 zł stanowią należności lokali mieszkalnych, w tym powyżej 12 miesięcy 645 883,84 zł; 160 368,93 zł należności lokali użytkowych, w tym powyżej 12 miesięcy 81 877,09 zł.

W 2018 roku nieznacznie wzrosły zaległości z tytułu czynszu za lokale mieszkalne (29 529,52 zł) oraz z tytułu opłat eksploatacyjnych lokali użytkowych (23 424,33 zł).

Spółdzielnia podejmuje wszelkie dostępne sposoby windykacji. W ciągu 2018 roku wysłano 791 wezwań o zapłatę do mieszkańców i najemców. Zarząd Spółdzielni na prośbę osób, które korzystają z zasiłków celowych MOPS anuluje naliczone odsetki

od zadłużenia, po dokonaniu przez te osoby spłaty zaległości. Ponadto na prośbę zadłużonej osoby, Zarząd wyraża zgodę na spłatę zadłużenia w ratach.

W przypadku braku jakiejkolwiek reakcji na wezwanie o zapłatę oraz możliwość negocjacji (co jest przedstawione w wezwaniu o zapłatę), Spółdzielnia kieruje sprawę na drogę postępowania sądowego. Nakaz zapłaty umożliwia ściągnięcie należności drogą egzekucji komorniczej.

Zarząd ze szczególną uwagą analizuje ściągalność należności z tytułu opłat eksploatacyjnych, w tym celu przygotowuje się comiesięczną analizę zaległości wysyłając wezwania o zapłatę. Co kwartał analizy zaległości dokonuje Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej, co następnie szczegółowo jest omawiane na posiedzeniach Rady Nadzorczej.

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

W 2018 roku zostało zlicytowanych 6 mieszkań, 1 lokal użytkowy, oraz przeprowadzono 2 eksmisje z lokali mieszkalnych, w tym rozliczono 4 licytacje lokali mieszkalnych na łączną kwotę 83 932,80 zł, lokal użytkowy na kwotę 31 365,57 zł, eksmisje – 51 421,13 zł. Łącznie rozliczono zadłużenie na kwotę 166 719,50 zł.

Na 31.12.2018 r. należności ogółem z tytułu nakazów zapłaty wynosiły 920 303,48 zł. W ciągu 2018 roku należności te zostały w różnych formach regulowane wraz z kosztami postępowania sądowego i komorniczego na łączną kwotę 675 635,33 zł. I tak w drodze licytacji i eksmisji uzyskano kwotę 166 719,50 zł, z tytułu dobrowolnych spłat zadłużenia – 138 005,88 zł, jednorazowa spłata zadłużenia w drodze egzekucji komorniczej z tytułu najmu i czynszu za lokal użytkowy w kwocie 124 343,77 zł. Decyzją Zarządu z 18.07.2018 r. poz. 390/18 na wniosek Radcy Prawnego odstąpiono od dalszej egzekucji 13 tytułów wykonawczych na łączną kwotę 84 868,57 zł gdyż dalsze dochodzenie tych należności jest nieskuteczne ze względu na bezskuteczność egzekucji. Kwota ta została wyksięgowana z należności zasądzonych. Pozostałą kwotę tj. 161 697,00 zł odzyskano w drodze egzekucji komorniczych lub w drodze dobrowolnych wpłat.

W 2018 roku oddano do sądu sprawy z tytułu zaległości w opłatach na łączną kwotę należności głównej wraz z odsetkami 212 827,30 zł. W ciągu 2018 roku na koncie rozrachunków z tytułu różnych tytułów zaszłych i bieżących zaksięgowano koszty w wysokości 116 913 zł.

Odpis aktualizacyjny należności nieściągalnych na koniec roku wynosił 126 787,31 zł. W ciągu roku zmniejszył się o 84 949,08 zł, w tym o 68 230,39 zł z tytułu odstąpienia od dalszej egzekucji i wyksięgowania z konta „248”, o 16 718,69 zł z tytułu spłat po eksmisji 2 lokali mieszkalnych, a zwiększył się o odpisy aktualizacyjne w 2018 roku na kwotę 40 811,90 zł.

Pozostałe koszty operacyjne w 2018 roku na działalności wynosiły **184 039,98 zł** i dotyczyły opłat sądowych i komorniczych (28 149,28 zł), zastępstwa procesowego łącznie z kosztami ZUS (115 078,80 zł) oraz aktualizacji należności nieściągalnych (40 811,90 zł).

Pozostałe przychody operacyjne ogółem w 2018 roku wynosiły **265 528,88 zł** i dotyczyły: zasiedzenia gruntu Kościuszki 43 i Jasna 9 (31 990,00 zł), nie podjętych w terminie udziałów i wkładu mieszkaniowego po eksmisji z lokalu mieszkalnego (66 965,76 zł), zastępstwa procesowego (98 965,00 zł), spłaty kosztów sądowych i egzekucyjnych oraz rozwiązywania utworzonych rezerw (67 608,12 zł).

Przychody finansowe ogółem wynosiły **123 570,90 zł**, w całości dotyczą odsetek od nieterminowych opłat czynszowych lokali mieszkalnych i użytkowych oraz odsetek od lokaty „Korzyść”.

W 2018 roku Spółdzielnia odprowadziła należne budżetowi państwa podatki i opłaty w wysokości:

– podatek od nieruchomości	612 953,00 zł
– podatek CIT	124 688,00 zł
– VAT należny	334 967,00 zł
– ZUS pracodawcy	356 332,60 zł

W 2018 roku Spółdzielnia utrzymywała płynność finansową na realizację zadań określonych w planie gospodarczo-finansowym, planie remontów i planie działalności kulturalnej.

W 2018 roku Spółdzielnia w całości zrealizowała Projekt w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Podkarpackiego na lata 2014-2020 „Modernizacja energetyczna wielorodzinnych budynków mieszkalnych należących do Sanockiej Spółdzielni Mieszkaniowej” nr RPPK.03.02.00-18.0144/16-00 współfinansowanego z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Osi Priorytetowej nr III „Czysta Energia”.

Termomodernizacją objęto 16 budynków. Całkowita wartość projektu wyniosła 11 992 595,02 zł. Otrzymano dotację w wysokości 6 278 975,25 zł. Środki własne, w całości wydatkowane z funduszu remontowego wyniosły 5 713 735,06 zł.

W 2018 roku prace termomodernizacyjne objęły 7 budynków. Łączne koszty wyniosły 5 633 637,91 zł, w tym koszt dociepleń lokali użytkowych usytuowanych w tych budynkach 396 820,78 zł netto. Środki na ten cel pochodziły z funduszu remontowego w wysokości 2 676 235,29 zł oraz dotacji UE w wysokości 2 957 272,50 zł.

W roku 2019 Zarząd będzie realizował zadania określone i zatwierdzone przez Radę Nadzorczą zgodnie z planem gospodarczo-finansowym, planem remontów i działalności kulturalnej.

W planie gospodarczo-finansowym określone są cele działania dotyczące gospodarki zasobami mieszkaniowymi, w którym koszty eksploatacji na 2019 rok szacuje się w kwocie 6 464 460,00 zł. Ogółem łącznie z kosztami funduszu remontowego i kosztami mediów koszty wynosić będą 24 582 560,00 zł, przychody na te cele określone są na poziomie 24 488 850,00 zł.

W planie remontów dokładnie określono wartości robót przewidzianych do realizacji w 2019 roku. Kwota naliczeń na rok 2019 wynosić będzie 4 339 000,00 zł i w całości zostanie przeznaczona na bieżące remonty zasobów mieszkaniowych i infrastruktury osiedlowej (drogi, place, chodniki).

W 2019 roku w planie remontów przeznaczono kwotę 1 900 000,00 zł na wymianę wodomierzy oraz zaworów termostatycznych. Ogółem roboty z branży sanitarnej oszacowano na 2 472 000,00 zł, roboty budowlane na 974 000,00 zł, elektryczne na 453 000,00 zł, remonty infrastruktury osiedlowej na kwotę 440 000,00 zł.

Na 2019 rok Zarząd planuje zrealizować nowe zadania inwestycyjne dotyczące utwardzenia powierzchni gruntów na nowe miejsca parkingowe na osiedlach Centrum, Traugutta III, Błonie o łącznej wartości 457 700 zł oraz rozbudowę placu fitness przy ul. Kochanowskiego na kwotę 13 500 zł.

Środki na inwestycje mogą być przeznaczone z funduszu zasobowego Spółdzielni, tworzonego z zysku z działalności gospodarczej Spółdzielni. Na 31.12.2018 r. stan funduszu zasobowego tworzonego z zysku netto wynosił 2 042 759,31 zł. Środki te po uprzednim podjęciu uchwały przez Radę Nadzorczą mogą być przeznaczone na cele określone w statucie m. in. na działalność inwestycyjną.

Zysk netto za 2018 rok wynosił 478 881,55 zł. W stosunku do 2017 roku jest niższy o 166 271,00 zł, z tytułu kosztów poniesionych na termomodernizację lokali użytkowych obciążających koszty działalności gospodarczej. Zarząd będzie proponował Walnemu Zgromadzeniu przeznaczenie zysku netto w kwocie 248 836,04 zł na pokrycie kosztów eksploatacji na działalności GZM, a pozostałą kwotę 230 045,51 zł na zwiększenie funduszu zasobowego.

Zarząd w 2019 roku dołoży wszelkich starań, aby zrealizować zadania wynikające z planów gospodarczych, a w szczególności zabezpieczyć niezbędne środki na realizację założonych celów.

Możliwości finansowe na realizację zaplanowanych zadań zostały przeanalizowane i rozłożone w czasie, gdyż środki na bieżącą realizację tych zadań wpływają od mieszkańców i najemców co miesiąc. Spółdzielnia aktualnie posiada zgromadzone środki na lokacie „Korzyść”, które również będą wykorzystane na wydatki zaplanowane w ciągu 2019 roku. Środki na lokacie „Korzyść” są gromadzone w ciągu roku i wydatkowane głównie w okresie grzewczym na zapłatę faktur za c.o., zaś w okresie letnim na uzupełnienie wydatków bieżących.

Po wnikliwej analizie finansów Spółdzielni i dokonanych przeliczeniach Zarząd zapewnia, że nie występuje zagrożenie do kontynuowania działalności w 2019 roku. Ponadto należy zaznaczyć, że na cele remontowe zasobów są do dyspozycji niewykorzystane środki funduszu remontowego wg stanu na 31.12.2018 r. w wysokości 1 287 604,27 zł. Środki te w większości nie zostały wykorzystane w 2018 roku, z uwagi na konieczność zabezpieczenia niezbędnych środków własnych na termomodernizację 7 budynków w 2018 r.

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

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