

S p r a w o z d a n i e

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Stalowej Woli za rok 2018

Zgodnie z art. 49 Ustawy z dnia 29.09.1994 r. „O rachunkowości”, Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej przedstawia sprawozdanie z działalności w 2018 r. i zamierzenia na rok 2019.

Podstawą działań Spółdzielni w 2018 r. był plan gospodarczo-finansowy uchwalony przez Radę Nadzorczą, który określał wszystkie wskaźniki, poczynając od wielkości zatrudnienia, poprzez fundusz płac, koszty i przeroby jednostek wykonawczych Spółdzielni, koszty i przychody działalności eksploatacyjnej zasobów wraz z energią ciepłą i gospodarką komunalną – czynnikami niezbędnymi do funkcjonowania Spółdzielni, a także stawki opłat za eksploatację i remonty lokali. Z planu wynikały też zadania rzeczowe na 2018 r., wielkość nakładów na ich realizację oraz źródła finansowania tych nakładów.

1. Stan organizacji i zarządzania Spółdzielni

Na 31.12.2018 r. Spółdzielnia liczyła ogółem 11 413 członków. Liczba członków zmniejszyła się o 157 osób w stosunku do stanu z roku 2017. W 2018 roku zawarto kolejnych 66 umów o ustanowienie odrębnej własności lokali. Spowodowało to zmniejszenie majątku Spółdzielni zarówno o ilości i wartości gruntów własnych o ok. 2,5 tys. m² na kwotę 160 tys. zł.

Łącznie na koniec 2018 r. Spółdzielnia zarządza 6 265 lokalami wyodrębnionymi, w tym:

- 6 070 mieszkaniami,
- 158 garażami,
- 37 lokalami użytkowymi.

Pozostało na majątku Spółdzielni:

- 4 569 mieszkań, w tym:
 - 248 mieszkań lokatorskich (z czego 36 bez tytułu prawnego),
 - 4 260 mieszkań własnościowych,
 - 61 mieszkań w najmie (z czego 6 bez tytułu prawnego),
- 704 garaży (w tym 2 bez tyt. prawnego),
- 275 lokali użytkowych (w tym 2 bez tyt. prawnego)

oraz 588 tys. m² gruntów o wartości ok. 17,04 mln. zł.

Według stanu na 31.12.2018 r. mieszkania będące majątkiem Spółdzielni stanowią 42,17 % ogółu mieszkań.

Organizacja działalności Spółdzielni, w tym zasady zarządzania zasobami, ustalone są odpowiednimi uchwałami Rady Nadzorczej i Zarządu. Elementami struktury organizacyjnej Spółdzielni są komórki funkcjonalne, samodzielne stanowiska pracy, Administracje Osiedli, Spółdzielczy Dom Kultury, zarządzający także klubem osiedlowym „Emka”. Komórkami tymi kierowali odpowiednio kierownicy działów, Kierownicy Administracji Osiedli (trzy w Stalowej Woli i jedna w Rudniku nad Sanem), Kierownik Zakładu Instalacyjno-Dźwigowego i Dyrektor Spółdzielczego Domu Kultury.

W stosunku do ogólnej ilości 178 osób zatrudnionych na koniec 2018 r. kadra kierownicza, łącznie z Zarządem stanowiła 6 %. Pod względem poziomu wykształcenia 68 % osób zajmujących stanowiska kierownicze i samodzielne posiada wykształcenie wyższe, pozostałe osoby legitymują się średnim wykształceniem kierunkowym, a także długim stażem pracy. Zarówno kadra kierownicza, jak i pozostali pracownicy doskonalą umiejętności zawodowe poprzez udział w różnego typu szkoleniach i kursach, co ma szczególne znaczenie wobec częstej zmiany obowiązujących bądź

hsk

wprowadzania nowych przepisów prawa (Prawo spółdzielcze, budowlane, Kodeks Pracy, przepisy dotyczące podatków, świadczeń z ubezpieczeń społecznych, Ustawa o ochronie danych osobowych i inne). W 2018 roku z różnych form podnoszenia kwalifikacji tj. 24 szkoleniach skorzystało 32 pracowników, natomiast z obowiązkowych szkoleń wstępnych i okresowych w zakresie bhp i ppoż. – 35 osób. Ponadto z Urzędu Pracy otrzymaliśmy pomoc na prace interwencyjne – 1 stanowisko: pracownik zieleni od 1.01.2018 r. do 31.03.2018 r.

Na przestrzeni 2018 r. pracownikom i zleceniobiorcom zostały wypłacone wynagrodzenia w wysokości 9 820 tys. zł, w tym z osobowego funduszu płac 9 506 tys. zł. Średnia płaca brutto wyniosła 4 288 zł.

W okresie sprawozdawczym Zarząd, jako organ Samorządu Spółdzielni pracował w składzie:

Prezes Zarządu	-	mgr Artur Pychowski
Zastępca Prezesa Zarządu	-	mgr inż. Bogdan Wojtala.

W tym czasie odbyło się 39 protokołowanych posiedzeń Zarządu w sprawach głównie członkowsko – mieszkaniowych, windykacji należności, remontów i konserwacji zasobów mieszkaniowych, najmu lokali użytkowych, pracowniczych i socjalnych, informatyki, kontroli wewnętrznej, gospodarki energią ciepłą czy działalności Administracji Osiedli. Ponadto Prezes Zarządu przyjął 137 interesantów w sprawach:

- zadłużenia w opłatach za mieszkanie lub lokal użytkowy i określenia sposobu jego spłaty,
- mieszkaniowych,
- interwencyjnych – przyspieszenia wymiany okien, przyspieszenia zwrotu środków za montaż okien, skarg na sąsiadów naruszających regulamin porządku domowego.

2. Inwestycje

W ramach prowadzonej przez Spółdzielnię działalności inwestycyjnej w 2018 r. zakończono rozpoczęte w 2017 r. zadanie inwestycyjne „Rewitalizacja i zagospodarowanie Centralnego Placu Zabaw na Osiedlu Centralnym”. Całkowity koszt zadania wyniósł 2 085,74 tys. zł, z czego Spółdzielnia poniosła koszty w wysokości 1 585,74 tys. zł natomiast Gmina Stalowa Wola dofinansowała przedsięwzięcie kwotą 500,00 tys. zł. Wykonano także projekt techniczny placu zabaw w rejonie budynków 11-go Listopada 1,3 i Wojska Polskiego 15. Inwestycja miała być dofinansowana z rządowego programu rozwoju małej infrastruktury sportowo rekreacyjnej o charakterze wielopokoleniowym p.n. Otwarte Strefy Aktywności (OSA) ze środków Ministra Sportu i Turystyki. Spółdzielnia jednak nie pozyskała środków na wykonanie tego zadania, dlatego zadanie nie jest realizowane.

3. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu wymiernych korzyści członkom Spółdzielni.

Wypracowany zysk za rok 2018 pomniejszony o zapłacony podatek dochodowy od osób prawnych wynosi 955 tys. zł i pozostaje do dyspozycji Walnego Zgromadzenia Spółdzielni. Zarząd Spółdzielni przedstawi propozycję podziału zysku netto.

4. Utrzymanie stanu technicznego zasobów

Plan finansowy na 2018 r. remontów i konserwacji budynków mieszkalnych użytkowych i utrzymania mienia w osiedlach stanowił *kwotę* **21 568 tys. zł**

Na wykonanie planowanych robót remontowych i konserwacyjnych zasobów w 2018 r. Spółdzielnia wydatkowała *kwotę* **21 036 tys. zł** co stanowi 98 % planu.

Poniesione nakłady przeznaczono na:

1. Roboty remontowe budynków	-	5 310 tys. zł
2. Roboty termomodernizacyjne budynków	-	8 415 tys. zł
3. Roboty konserwacyjne budynków	-	2 841 tys. zł
4. Legalizację wodomierzy (wymiana)	-	301 tys. zł
Razem	-	16 867 tys. zł

5. Remonty i konserwacje dźwigów osobowych i towarowych	-	557 tys. zł
6. Podatek VAT	-	193 tys. zł
7. Spłatę kredytu termomodernizacyjnego	-	3 419 tys. zł
Ogółem poniesione nakłady		21 036 tys. zł

Roboty remontowe i konserwacyjne były realizowane na podstawie zatwierdzonego planu remontów i konserwacji Spółdzielni na 2018 r. w podziale na poszczególne Administracje Osiedli. Zakresy rzeczowe remontów i konserwacji zasobów mieszkaniowych i lokali użytkowych są ustalane i opiniowane przez Administracje i Rady Osiedli w granicach do planowanych przychodów z odpisów i opłat od lokali mieszkalnych i użytkowych oraz zaciągniętych przez Spółdzielnię kredytów na roboty termomodernizacyjne budynków mieszkalnych.

Zestawienie poniesionych w 2018 r. nakładów na remonty i konserwacje w Administracjach Osiedli, które bezpośrednio zajmują się utrzymaniem stanu technicznego zasobów:

Administracja Osiedla	Nakłady ogółem poniesione w 2018 r. (3+4+5)	Na roboty remontowe	Na roboty konserwacyjne	Na legalizację wodomierzy	Na utrzymanie dźwigów	Razem nakłady (2 + 6)
1	2	3	4	5	6	7
AM-1	5 661	4 630	913	118	251	5 912
AM-2	4 689	3 729	870	90	224	4 913
AM-3	6 408	5 269	1 051	88	82	6 490
AM-5	109	97	7	5	0	109
RAZEM	16 867	13 725	2 841	301	557	17 424
VAT						193
Spłata kredytu						3 419
Nakłady ogółem						21 036

Największe nakłady Spółdzielnia Mieszkaniowa przeznaczyła w 2018 r. na roboty termomodernizacyjne budynków mieszkalnych, które były wykonane w 11-tu budynkach, zgodnie z opracowanym i zatwierdzonym harmonogramem robót dociepleniowych na lata 2014 ÷ 2020.

hert

Wykonanie rzeczowo-finansowe remontów i konserwacji w 2018 r.,
przedstawia się następująco:

I. Remonty i konserwacje instalacji wodno-kanalizacyjnej, instalacji centralnego ogrzewania, centralnej ciepłej wody i instalacji gazowych

wartość ogółem 2 425 tys. zł

- | | | |
|---|---|--------------------|
| 1. Wymiana poziomów z rur stalowych na rury z tworzyw sztucznych w 10-u bud. mieszkalnych: | <i>koszt</i> | <i>142 tys. zł</i> |
| - Czarnieckiego 5 - 4 kl. | | |
| - Czarnieckiego 13 - 5 kl. | | |
| - Żwirki i Wigury 6 - 3 kl. | | |
| - Żwirki i Wigury 8 - 3 kl. | | |
| - Żwirki i Wigury 12 - 2 kl. | | |
| - Żwirki i Wigury 14 - 3 kl. | | |
| - Żwirki i Wigury 16 - 3 kl. | | |
| - Żwirki i Wigury 18 - 3 kl. | | |
| - Poniatowskiego 18 - 14 kl. | | |
| - Al. Jana Pawła II 2 - 8 kl. | | |
| 2. Wykonanie instalacji c.c.w. | <i>koszt</i> | <i>264 tys. zł</i> |
| - KEN 9 | | |
| - Al. Jana Pawła II 2 | | |
| 3. Kompleksowa przebudowa instalacji gazowej wraz z opomiarowaniem indywidualnym w budynkach | <i>koszt</i> | <i>482 tys. zł</i> |
| - <i>przebudowa instalacji gazowej w celu indywidualnego pomiaru zużycia gazu:</i> | | |
| ▪ gen .L. Okulickiego 40 | - roboty w toku, kontynuacja w 2019r. | |
| ▪ gen. L. Okulickiego 44 | - roboty w toku, kontynuacja w 2019r. | |
| ▪ Poniatowskiego 18 | - zakończono | |
| ▪ Al. Jana Pawła II 60 | - roboty w toku, kontynuacja w 2019 r. | |
| - <i>przeniesienie liczników gazowych na klatki schodowe:</i> | | |
| ▪ gen. L .Okulickiego 18 | - zakończono | |
| ----- | | |
| Razem: | 2 budynki - zakończono | |
| | 3 budynki - roboty w toku, kontynuacja w 2019r. | |
| 4. Remont i wymiana instalacji c.o. i wod.-kan. w lokalach handlowo-usługowych | <i>koszt</i> | <i>61 tys. zł</i> |
| 5. Wymiana wewnętrznych instalacji wody zimnej i ciepłej z rur stalowych na rury z tworzyw sztucznych w łazienkach i kuchniach w 174 mieszkaniach | <i>koszt</i> | <i>130 tys. zł</i> |
| 6. Awaryjna wymiana odcinków pionów, poziomów wodnych, kanalizacyjnych, c.o., c.c.w., według zgłoszeń użytkowników lokali, wymiana przyłączy wodnych, kanalizacyjnych, deszczowych. | <i>koszt</i> | <i>447 tys. zł</i> |

hrt

7. Wymiana 3 473 szt. wodomierzy w 28 budynkach mieszkalnych	<i>koszt</i>	297 tys. zł
8. Bieżące naprawy i konserwacje instalacji w budynkach	<i>koszt</i>	602 tys. zł
II. Remonty i konserwacje instalacji elektrycznych i odgromowych w budynkach	<i>wartość ogółem</i>	756 tys. zł
1. Wymiana wewnętrznych linii zasilających (WLZ) w budynkach: - Poniatowskiego 69 - Al. Jana Pawła II 78 (w toku) - Al. Jana Pawła II 52 - Al. Jana Pawła II 60 oraz wymiana tablic głównych, zabezpieczeń, modernizacja instalacji elektrycznej, oświetlenia klatek i montaż lamp z osprzętem przed klatkami, w klatkach i wiatrołapach, lamp z czujnikiem ruchu, wymiana instalacji w piwnicach	<i>koszt</i>	115 tys. zł
2. Wymiana wewnętrznych instalacji elektrycznych w 176 mieszkaniach według indywidualnych zgłoszeń	<i>koszt</i>	203 tys. zł
3. Wymiana instalacji odgromowe na 9-ciu budynkach: - Poniatowskiego 63 - Poniatowskiego 67 - Al. Jana Pawła II 56 - Al. Jana Pawła II 76 - Wojska Polskiego 20 - Czarnieckiego 11 - Czarnieckiego 13 - Czarnieckiego 14 - Poniatowskiego 15	<i>koszt</i>	88 tys. zł
4. Bieżące naprawy instalacji, usuwanie awarii oraz roboty konserwacyjne zabezpieczające	<i>koszt</i>	350 tys. zł.
III. Roboty remontowe i konserwacyjne ślusarskie w budynkach i na osiedlach	<i>wartość ogółem</i>	661 tys. zł
1. Wymieniono 23 szt. drzwi wejściowych w budynkach: - Poniatowskiego 46, 51, 53 - Al. Jana Pawła II 40, 82, 8 - Wałowa 15, 17, 19	<i>koszt</i>	67 tys. zł
2. Remont i montaż nowych urządzeń zabawowych, montaż sztucznych nawierzchni pod urządzeniami zabawowymi	<i>koszt</i>	82 tys. zł

3. Wykonanie i wymiana skrzynek gazowych, koszy na śmieci, stojaków na rowery, ławek, poręczy przy wejściach do klatek, podniesienie balustrad na balkonach	<i>koszt</i>	207 tys. zł
4. Montaż daszków nad balkonami w budynku Poniatowskiego 53	<i>koszt</i>	15 tys. zł
5. Wymiana ślusarki okiennej i drzwiowej w lokalach użytkowych	<i>koszt</i>	86 tys. zł
6. Bieżące roboty ślusarskie i konserwacyjne: wymiana zamków, samozamykaczy, naprawa drzwi, naprawa okratowań i inne wg potrzeb	<i>koszt</i>	204 tys. zł
IV. Roboty remontowe i konserwacyjne malarskie	wartość ogółem	1 080 tys. zł
1. Wykonano, zgodnie z harmonogramem, malowanie 23 klatek schodowych w 8 budynkach:	<i>koszt</i>	108 tys. zł
- 11-go Listopada 3 4 kl.		
- Wojska Polskiego 10 2 kl.		
- Obr. Pokoju 1 2 kl.		
- Al. Jana Pawła II 60 2 kl.		
- Al. Jana Pawła II 20 8 kl.		
- Wałowa 15 1 kl.		
- Wałowa 17 1 kl.		
- Żwirki i Wigury 18 3 kl.		
2. Malowanie, remont elewacji budynków:	<i>koszt</i>	792 tys. zł
- Staszica 16		
- Al. Jana Pawła II 78 - od strony wejść do klatek		
- Czarnieckiego 14		
- Żwirki i Wigury 9		
- Chopina 32 Rudnik nad Sanem - od strony wejść do klatek oraz szczyt prawy		
3. Malowanie wiatrołapów, pomieszczeń ogólnego użytku, altanek śmietnikowych, konstrukcji daszków	<i>koszt</i>	46 tys. zł
4. Roboty konserwacyjne malarskie w budynkach i w osiedlach mieszkaniowych	<i>koszt</i>	134 tys. zł
V. Termomodernizacja budynków	wartość ogółem	8 415 tys. zł
1. Remont elewacji i termomodernizacja ścian zewnętrznych w 11-tu budynkach mieszkalnych w tym: 2 budynki XII kondygn. /4 kl./, 9 budynków V kondygn. /45 kl./ i pawilon handlowy /kontynuacja z 2017r./	<i>koszt</i>	8 356 tys. zł
- Obr. Westerplatte 5 - 4 kl. - 378 tys. zł		
- Obr. Westerplatte 7 - 4 kl. - 375 tys. zł		
- Al. Jana Pawła II 52 - 2 kl. - 1 129 tys. zł		
- Al. Jana Pawła II 60 - 2 kl. - 955 tys. zł		
- Al. Jana Pawła II 3 - 10 kl. - 1 022 tys. zł		
- Al. Jana Pawła II 15 - 14 kl. - 1 526 tys. zł		
- Poniatowskiego 32 - 9 kl. - 1 143 tys. zł		

- Poniatowskiego 34	-	1 kl.	-	416 tys. zł	
- Poniatowskiego 38	-	1 kl.	-	416 tys. zł	
- Poniatowskiego 40	-	1 kl.	-	416 tys. zł	
- Poniatowskiego 42	-	1 kl.	-	416 tys. zł	
- Pawilon Handlowy KEN 13 (część niższa)	-			164 tys. zł	- kontynuacja z 2017r

2. Docieplenie stropodachów w 5 budynkach
mieszkalnych:

- Wojska Polskiego 20
- Al. Jana Pawła II 42
- Al. Jana Pawła II 82
- Al. Jana Pawła II 84
- Podleśna 19

koszt 36 tys. zł

3. Wykonanie audytów energetycznych, projektów
technicznych dociepleń budynków

koszt 23 tys. zł

VI. Roboty remontowe i konserwacyjne w zakresie robót
murarskich i tynkarskich

***wartość ogółem* 654 tys. zł**

1. Wykonanie remontu kominów wraz
z wymianą nasad

koszt 51 tys. zł

2. Bieżące remonty garaży

koszt 24 tys. zł

3. Remont, wymiana wylewek betonowych
na balkonach i obróbkę blacharskich

koszt 53 tys. zł

4. Remont i wymiana wylewek w mieszkaniach
oraz zwrot poniesionych kosztów robocizny
przez użytkowników lokali

koszt 49 tys. zł

5. Remonty odboi przy budynkach, schodów
wylewek i ścian działowych, remonty murków
oporowych, piaskownic, wiatrołapów,
modernizacja, remont i budowa altanek
śmietnikowych

koszt 180 tys. zł

6. Remont i modernizacja lokali własnych

koszt 85 tys. zł

7. Bieżące roboty konserwacyjne murarsko
- tynkarskie w lok. mieszk. i użytk.

koszt 212 tys. zł

VII. Remonty dróg, chodników, budowa parkingów, zatok postojowych

***wartość ogółem* 556 tys. zł**

1. Wymiana nawierzchni asfaltowych w rejonie budynków:

koszt 155 tys. zł

- Al. Jana Pawła II 32
- Wojska Polskiego 13 /dojście do altanki śmietnikowej/
- Poniatowskiego 61 i 69

Wit

2. Wymiana chodników w rejonie budynków:	<i>koszt</i>	136 tys. zł
- Obr. Pokoju 2 i Wojska Polskiego 13		
- Poniatowskiego 57B		
- Al. Jana Pawła II 32 i Wojska Polskiego 40 /nowy ciąg pieszy/		
- Wojska Polskiego 24		
- gen. L. Okulickiego 6		
- Żeromskiego 6		
- Al. Jana Pawła II 20		
3. Modernizacja i przebudowa parkingów, miejsc postojowych, placów manewrowych:	<i>koszt</i>	245 tys. zł
- Al. Jana. Pawła II 38 /ułożono płyty ażurowe/		
- gen. L. Okulickiego 16 i 18 /remont cząstkowy/		
- gen. L. Okulickiego 28 i 30 /montaż słupków i wyznaczenie drogi pożarowej/		
- Poniatowskiego 5, 7, 9, 11 /remont placów manewrowych/		
4. Wymiana wejść do klatek schodowych Poniatowskiego 21 /10 kl./	<i>koszt</i>	10 tys. zł
5. Utwardzenie terenów wokół altanek śmietnikowych przy Żeromskiego 3 i 6	<i>koszt</i>	4 tys. zł
6. Naprawy nawierzchni dróg asfaltowych po okresie zimowym	<i>koszt</i>	6 tys. zł
VIII. Remonty i konserwacje stolarki okiennej, drzwiowej w budynkach mieszkalnych i osiedlach	wartość ogółem	608 tys. zł
1. Zwroty kosztów robocizny za wymianę 805 szt. okien w mieszkaniach przez użytkowników mieszkań	<i>koszt</i>	283 tys. zł
2. Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w pomieszczeniach ogólnego użytku (klatki schodowe, piwnice, poddasza, inne)	<i>koszt</i>	103 tys. zł
- w AM-1 - 75 okien + 39 drzwi		
- w AM-2 - 1 drzwi		
- w AM-3 - 66 okien + 6 drzwi		

Razem 141 okien + 46 drzwi		
3. Naprawy i konserwacje stolarki okiennej i drzwiowej, płotków, listew ławkowych, elementów drewnianych na placach zabaw	<i>koszt</i>	222 tys. zł
IX. Remonty pokryć dachowych i obróbek blacharskich	wartość ogółem	379 tys. zł
1. Wykonanie remontów pokrycia dachów w 4-ch budynkach:	<i>koszt</i>	272 tys. zł
- Poniatowskiego 45		
- Al. Jana Pawła II 58		
- Czarnieckiego 13		
- Poniatowskiego 15		

2. Remont i wymiana pokrycia dachów na garażach	<i>koszt</i>	40 tys. zł
3. Naprawy bieżące i konserwacje pokrycia dachowego i obróbek blacharskich (usuwanie przecieków, wymiana obróbek)	<i>koszt</i>	67 tys. zł
X. Utrzymanie terenów osiedlowych stanowiących mienie Spółdzielni, tereny zieleni, place zabaw, place gospodarcze, elementy małej architektury	wartość ogółem	567 tys. zł
1. Pielęgnacja zieleni, 4-ro krotne koszenie trawników, podlewanie, nawożenie, przycinanie koron drzew i krzewów	<i>koszt</i>	425 tys. zł
2. Renowacja, rekultywacja terenów po wykonanych robotach termomodern., nasadzenia drzew, krzewów i kwiatów	<i>koszt</i>	142 tys. zł
XI. Przeglądy techniczne budynków w zakresie szczelności instalacji gazowych, przewodów spalinowych i wentylacyjnych, instalacji elektrycznych i odgromowych	wartość ogółem	293 tys. zł
XII. Roboty remontowe i konserwacyjne w budynkach mieszkalnych i użytkowych, utrzymanie mienia Spółdzielni w osiedlach	wartość ogółem	473 tys. zł
- utrzymanie pogotowia technicznego	<i>koszt</i>	116 tys. zł
- prace sprzętu bud. i transport.	<i>koszt</i>	110 tys. zł
- opracowanie projekt .technicznych	<i>koszt</i>	61 tys. zł
- remonty bieżące infrastruktury techn. w osiedlach	<i>koszt</i>	155 tys. zł
- roboty awaryjne w budynkach i osiedlach	<i>koszt</i>	31 tys. zł
Razem nakłady na remonty i konserwacje w 2018r.		16 867 tys. zł
XIII. Koszty podatku VAT		193 tys. zł
XIV. Spłata kredytu termomodernizacyjnego		3 419 tys. zł
XV. Remonty i konserwacje dźwigów		557 tys. zł
Ogółem nakłady poniesione w 2018 r.		21 036 tys. zł

Utrzymanie stanu technicznego dźwigów osobowych

W 2018 r. na remonty i konserwacje dźwigów znajdujących się w zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię wydatkowano 557 tys. zł, z czego 445 tys. zł to wartość zadań wykonanych przez konserwatorów ZID, a 112 tys. zł przez wykonawców z zewnątrz. Środkami tymi sfinansowano:

- konserwacje i przeglądy dźwigów pod kątem bezpieczeństwa użytkowania i generalne przeglądy konstrukcyjne, naprawy wynikające z przeglądów i zgłoszeń, pomiary elektryczne	-	297 tys. zł
- remonty dźwigów	-	98 tys. zł

- badania okresowe dźwigów przez Urząd Dozoru Technicznego	-	67 tys. zł
- zakup dwóch sterowań	-	51 tys. zł
- dyżury pogotowia technicznego	-	44 tys. zł

Koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych i użytkowych

Na comiesięcznych posiedzeniach Zarządu sprawdzano postęp poszczególnych robót w stosunku do upływu czasu lub harmonogramu, zgodność zaangażowania finansowego z zaawansowaniem robót oraz dokonywano niezbędnych korekt planów rzeczowych i finansowych. Roboty konserwacyjne i remontowe to tylko część gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Eksploatację tych zasobów prowadzono w oparciu o plan gospodarczo – finansowy Spółdzielni.

Poza kosztami eksploatacji i przychodami na ich pokrycie, na wielkość wyników na nieruchomościach wpływają również koszty i przychody z tytułu legalizacji wodomierzy, sprzątania klatek schodowych i eksploatacji dźwigów.

W 2018 r. ogółem w skali całej Spółdzielni koszty legalizacji wodomierzy wyniosły 301 tys. zł, natomiast przychody naliczone na pokrycie tych kosztów wyniosły 250 tys. zł. W ramach legalizacji zamontowano 3 476 szt. wodomierzy wody zimnej i ciepłej, z tego w lokalach mieszkalnych 3 471 sztuk i 5 sztuk w lokalach użytkowych. W lokalach użytkowych są to wodomierze zwykłe, natomiast w lokalach mieszkalnych zamontowano 2 599 sztuk samych wodomierzy radiowych (bez głowic). Po raz pierwszy w zasobach SM zamontowano 872 szt. wodomierzy firmy APATOR POWOGAZ, do których zakupiono licencję do programu umożliwiającego dokonywanie odczytów drogą radiową oraz bieżących kontroli wodomierzy bezpośrednio przez naszych pracowników bez ponoszenia dodatkowych kosztów za odczyt przez firmy zewnętrzne. Wymiana wodomierzy odbywała się zgodnie z harmonogramem. Spółdzielnia Mieszkaniowa od wielu lat posiada opomiarowania zużycia wody zimnej i ciepłej we wszystkich lokalach mieszkalnych i użytkowych.

Według stanu na koniec 2018 r.:

- 9 965 mieszkań posiada zamontowane liczniki wody przystosowane do odczytu radiowego,
- 659 mieszkań posiada zamontowane zwykłe liczniki wody.

W najbliższych latach w trakcie prowadzonej legalizacji liczników zwykłych, nastąpi ich wymiana na liczniki do odczytu radiowego.

Z tytułu sprzątania klatek schodowych koszty nieruchomości mieszkalnych w minionym roku zostały obciążone kwotą 672,6 tys. zł, natomiast przychody z tego tytułu osiągnęły wysokość 595 tys. zł. W przeliczeniu na jedno mieszkanie średni koszt sprzątania klatek schodowych wyniósł 5,28 zł/m-c.

Koszty eksploatacji dźwigów w nieruchomościach mieszkalnych w 2018 r. wyniosły 416,1 tys. zł (tj. średnio 5 335 zł/1 dźwig) i były o 78,4 tys. zł wyższe od uzyskanych przychodów.

Znaczący udział w tworzeniu wyników na niektórych nieruchomościach mają dodatkowe przychody uzyskiwane z części wspólnych, m.in. z tytułu zamieszczanych tam reklam czy za korzystanie z dodatkowych pomieszczeń. W 2018 r. ich kwota ogółem wyniosła 484,1 tys. zł.

Na wyniki na nieruchomościach nie wpływają koszty i przychody z tytułu wywozu nieczystości, ponieważ od czasu przejęcia przez miasto obowiązków wynikających z Ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, wydatki ponoszone przez Spółdzielnię z tytułu gospodarowania odpadami są równe opłatom naliczonym na ich pokrycie.

Realizując Ustawę o gospodarce odpadami komunalnymi, Spółdzielnia Mieszkaniowa składa do Gminy Stalowa Wola zarówno deklaracje z ilością osób zamieszkałych w zasobach jak również deklaracje dotyczące wysokości opłat za odpady wytwarzane w lokalach użytkowych. W ślad za deklaracjami na konto Gminy wnoszone są opłaty z tytułu wytwarzania odpadów komunalnych. Z roku na rok daje się zauważyć spadek ilości osób zamieszkałych (zgodnie z oświadczeniami), od których wnoszone są opłaty z tytułu wytwarzania odpadów komunalnych. W 2018 r. w odniesieniu do 2017 r. nastąpił spadek ilości osób o 272, tj. 1,26 %.

Na powstanie nadwyżek bądź niedoborów na nieruchomościach nie wpływają również różnice pomiędzy kosztami dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz energii cieplnej a przychodami na ich pokrycie, gdyż po upływie okresu rozliczeniowego następuje ich rozliczenie z użytkownikami.

W wyniku rozliczenia kosztów dostarczonej wody zimnej do lokali mieszkalnych położonych na terenie Stalowej Woli w 2018 r. średnia stawka wynikowa wyniosła 8,59 zł za 1 m³, przy czym najniższa stawka to 7,39 zł za 1 m³, a najwyższa to 9,15 zł za 1 m³. Różnica zużycia wody między sumą wody dostarczonej do budynków, a sumą zużyć na wodomierzach mieszkaniowych wynosi 2,38 %. Zużycie wody w budynkach Spółdzielni w 2018 r. w porównaniu z rokiem 2017 zmniejszyło się o 0,22 %.

W budynkach przy ul. Chopina 32 i 34 w Rudniku nad Sanem koszt dostarczonej w 2018 r. wody wyniósł 7,13 zł za 1 m³, natomiast różnica zużycia wody między sumą wody dostarczonej do obu budynków, a sumą zużyć na wodomierzach mieszkaniowych wynosi 8,01 %.

Koszt zakupu ciepła dla lokali mieszkalnych i użytkowych w 2018 r. był niższy od analogicznego okresu 2017 r. o 1 217 tys. zł, co stanowi 5,2 %. Zużycie energii cieplnej za ten okres było niższe o 3,07 tys. GJ, tj. o 5,06 %.

Średnia nadpłata na c.o. w lokalach mieszkalnych wyniosła 0,37 zł/m²/m-c. W 85 budynkach stawki zaliczek na c.o. pozostały bez zmian, w 45 uległy podwyższeniu średnio o 2,76 %, a w 38 uległy obniżeniu średnio o 3,95 % (bez budynku z podzielnikami kosztów). Obecnie średnia stawka zaliczki na c.o. wynosi 3,05 zł/m²/m-c. Średnia stawka nadpłaty na opłatę stałą c.c.w. wyniosła 1,35 zł/lokal/m-c, stawki zaliczek nie uległy zmianie. W 101 budynkach stawki zaliczek na opłatę zmienną c.c.w. pozostały bez zmian, w 8 uległy zwiększeniu średnio o 4,96 %. Obecnie średnia stawka zaliczki na opłatę zmienną c.c.w. wynosi 16,90 zł/m³/m-c. Zużycie ciepłej wody w 2018 roku w porównaniu do 2017 roku było wyższe o 1 840,03 m³, co daje 0,93% wzrostu zużycia ciepłej wody.

Na wniosek Spółdzielni PEC Sp. z o.o. Stalowa Wola od 1.01.2019 r. dokonało obniżenia mocy zamówionej do c.o. z 0,93107 MW, co stanowi 2,07 %. Obniżenia mocy dokonano dla budynków w których w 2018 roku przeprowadzono termomodernizację.

Zaległości w opłatach eksploatacyjnych i czynszowych

Zaległości ogółem z tytułu nieterminowego wnoszenia opłat wyniosły na koniec 2018 r. – 5 333 tys. zł, co stanowi 8,5 % należnych opłat. W porównaniu z analogicznym okresem roku 2017, kwota zaległości ogółem zmniejszyła się o 278 tys. zł.

Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutem Spółdzielni Mieszkaniowej obowiązkiem użytkowników lokali jest terminowe wnoszenie opłat eksploatacyjnych i opłat czynszowych. W odniesieniu do użytkowników lokali mieszkalnych uchylających się od obowiązku wnoszenia opłat bądź wnoszących opłaty z dużym opóźnieniem, Spółdzielnia Mieszkaniowa podjęła następujące działania:

- 1) wysłano 811 wezwań do zapłaty długu
- 2) do sądu skierowano 59 pozwów na kwotę zadłużenia 437,9 tys. zł
- 3) Zarządowi przedstawiono 104 podania o rozłożenie długu na raty
- 4) Radzie Nadzorczej przedstawiono 7 wniosków o umorzenie odsetek na łączną kwotę 22,8 tys. zł, z czego Rada uwzględniła 5 wniosków na kwotę 14,3 tys. zł
- 5) w wyniku spłaty zadłużenia 1 osoba odzyskała tytuł prawny do mieszkania lokatorskiego
- 6) 12 osób skorzystało z możliwości odpracowania zadłużenia poprzez sprzątanie klatek schodowych, z tego tytułu na dług wpłynęła kwota 33,8 tys. zł
- 7) wobec 17 użytkowników lokali mieszkalnych prowadzona jest egzekucja komornicza z prawa do mieszkania
- 8) z tytułu odszkodowania za niedostarczenie lokali socjalnych i tymczasowych Gmina Stalowa Wola przekazała kwotę 79,7 tys. zł na pokrycie opłat bieżących, a Gmina Rudnik nad Sanem 4,3 tys. zł
- 9) z tytułu dodatków mieszkaniowych wpłynęła kwota 243,8 tys. zł
- 10) na tablicach ogłoszeń w budynkach mieszkalnych wywieszane były informacje o wysokości zadłużenia w danej klatce budynku
- 11) według stanu na 31.12.2018 r. Spółdzielnia posiadała do zrealizowania 28 wyroków eksmisyjnych przez Gminę Stalowa Wola (w tym 6 bez prawa do lokalu socjalnego) oraz 1 wyrok eksmisyjny przez Gminę Rudnik nad Sanem, tj. ogółem o 2 wyroki eksmisyjne mniej w porównaniu z rokiem ubiegłym, zmniejszenie wynika z tego, że:
 - 1 mieszkanie zostało przekazane do Spółdzielni dobrowolnie
 - 1 mieszkanie zostało przekazane do SM w wyniku zgonu głównego lokatora
 - 1 mieszkanie zostało przekazane do SM w wyniku eksmisji do lokalu socjalnego
 - na 1 mieszkaniu w wyniku zgonu osoby, która miała prawo do lokalu socjalnego wyrok eksmisyjny nie będzie egzekwowany gdyż pozostałym osobom zamieszkałym w tym lokalu nie przyznano prawa do lokalu socjalnego oni tymczasowego
 - w 2018 r. uzyskaliśmy 2 nowe wyroki eksmisyjne.

Nieterminowe wnoszenie opłat eksploatacyjnych i opłat czynszowych jest problemem nie tylko wśród użytkowników mieszkań, ale również wśród osób prowadzących działalność gospodarczą w lokalach znajdujących się w zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową. Według stanu na 31.12.2018 r. spośród 410 użytkowników, najemców lokali i dzierżawców, 293 (tj. 71,5 %) posiadało zaległości. Najliczniejszą grupę stanowili dłużnicy posiadający zaległości jednomiesięczne i mniejsze – 175, zadłużenia dwumiesięczne odnotowano w przypadku 54 użytkowników, a trzymiesięczne i większe u 64.

Spółdzielnia nadal dysponuje wolnymi lokalami służącymi do prowadzenia działalności gospodarczej. Ich powierzchnia na koniec 2018 r. wynosiła 2 044,60 m² i uległa zmniejszeniu w stosunku do roku 2017, w którym powierzchnia wolnych lokali wyniosła 2 718,60 m².

Działalność społeczno – kulturalna

Spółdzielczy Dom Kultury tak jak w poprzednich latach wychodził potrzebom mieszkańców i instytucji w prowadzonej działalności społeczno-kulturalnej w zakresie stałych zajęć artystycznych, spektakli, koncertów, recitali, wydarzeń okolicznościowych, widowisk, spektakli teatralnych, spotkań, wystaw i wernisaży, przeglądów, konkursów, imprez plenerowych i interdyscyplinarnych, czy akcji jak chociażby coroczna Zimowa Laba podczas ferii zimowych i Finał WOŚP. W stałych grupach artystycznych, grupach zainteresowań, na kursach, stowarzyszeniach, itp. – co tydzień spotyka się ponad 1000 osób w wieku od 6 do 90 lat.

W 2018 r. w Spółdzielczym Domu Kultury odbyły się również imprezy, które na stałe wpisały się w jego działalność jak „Zdarzenia Teatralne”, Przegląd Twórczości Osób Niepełnosprawnych połączony z ekspozycją prac z Warsztatów Terapii Zajęciowej, Konkurs recytatorski „Literatura i dzieci”, Ogólnopolski Konkurs Recytatorski kilkudniowy, XIX Powiatowy i XIV Wojewódzki Przegląd Zespołów Szkolnych „O gęsie Pióro”, podczas których przez scenę przewinęło się ponad 1200 młodych osób z powiatu i województwa. Do ciekawych wydarzeń należy zaliczyć koncerty kolęd polskich „Niech leci do nieba to nasze śpiewanie” w wykonaniu Chóru Gaude Vitae i Studia „Vivo” oraz koncert Kolęd i Prawosławnych Hymnów Bożego Narodzenia w wykonaniu Chóru Państwowej Szkoły Dziecięcej w Parchońsku i Męskiego Chóru wojskowego STRATOS z Warszawy. Spółdzielczy Dom Kultury włączył się również w obchody Jubileuszu 100-lecia Odzyskania Niepodległości. Jednym z jego elementów był kwietniowy koncert „Polskość śpiewaniem się mierzy” w wykonaniu chóru dzieci i młodzieży z SDK. Uwieńczeniem był jesienny koncert patriotyczny w wykonaniu znanej śpiewaczki operowej Małgorzaty Kellis ze Stanów Zjednoczonych. IV „Fiesta Harmonica Festival” i kolejny Ogólnopolski Festiwal Piosenki Żeglarskiej „Mini Shanties 2018” z imprezami okolicznościowymi i koncertami zgromadziły pełne sale publiczności.

W 2018 roku Zespół Taneczny „PEREŁKI” obchodził 25 lecie istnienia i przygotował widowisko „Kraina Lodu”, natomiast Zespół Tańca Współczesnego „Pasja” przedstawił 2 spektakle taneczne: „Pomiędzy” z okazji Międzynarodowego Dnia Tańca oraz widowisko świąteczne „Z pamiętnika Świętego Mikołaja”.

W 2018 roku swój Jubileusz obchodził Klub Seniora „Emka” oraz mające w SDK siedzibę Lasowiackie Stowarzyszenie Emerytów, Rencistów i Inwalidów z okazji 5-lecia swojej działalności.

Grupy teatralne „Blagier” i „Wyjście” brały udział w ogólnopolskich przeglądach teatralnych gdzie odnosiły sukcesy. W XXIII Zamkowych Spotkaniach Teatralnych – Szydłowiec 2018, Teatr „Blagier” zdobył „Grand Prix” a na Przeglądzie Teatrów Amatorskich „SPOT” wyróżnienie. Teatr „Wyjście” na IV Międzynarodowym Przeglądzie Teatrów Młodzieżowych „Kalejdoskop” w Gardzienicach zdobył również wyróżnienie.

Pierwszą wystawą w Galerii Spółdzielczego Domu Kultury w 2018 roku była ekspozycja fotografii uczestników kursu FOTOTECHNIK pn. „Świat zatrzymany w kadrze”. Stałą coroczną pozycją działalności wystawienniczej SDK była wystawa pokazująca dorobek artystyczny twórców wywodzących się z Ziemi Sandomierskiej - „Porównania”. Kolejnymi ciekawymi ekspozycjami były: wystawa malarstwa i grafiki pn. „Ania Sobolewska & Marek A. Olszyński”, wystawa malarstwa „88/18” - Antoniego Nikła, wystawa fotografii Stanisława Kliszczaka pt. „Brak Paliwa”, wystawa prac dzieci i młodzieży z kół plastycznych SDK i wystawa origami, jubileuszowa wystawa prac Jadwigi Kukuły oraz wystawa prac artystów-pedagogów Wydziału Sztuki Uniwersytetu Rzeszowskiego.

W 2018 na Centralnym Placu Zabaw został wybudowany piękny amfiteatr na około 400 osób z zadaszoną sceną plenerową. Pierwsza impreza odbyła się 10 czerwca i była połączona z oficjalnym otwarciem w/w CPZ oraz zakończeniem Podkarpackiego Rajdu Rowerowego „Green Velo”. Na scenie wystąpiły wszystkie zespoły artystyczne SDK. W tym koncercie zaprezentował się także zespół „Zespół Pieśni i Tańca Raclawice” oraz na zakończenie gwiazda wieczoru prezentująca muzykę Beatelsów „THE POSTMAN”. Od końca lipca przez 4 kolejne, sobotnie wieczory odbywały się plenerowe koncerty wieczorne pt. „Muzyka pod księżycem” w atrium SDK. W okresie wakacyjnym przeprowadzono coroczny konkurs „Pamiętajcie o ogrodach i balkonach...”.

We wrześniu na Placu Zabaw zorganizowano imprezę plenerową pt. „Na przestrzeni czasu”, z bogatym programem estradowym i gwiazdą wieczoru - zespołem „Trzy Gitary” oraz wieloma atrakcjami dla dzieci i dorosłych.

Nasze zespoły taneczne brały udział w przeglądach tanecznych w Krośnie i Jaśle. Chór „Gaude Vitae” uczestniczył w Międzynarodowym Konkursie Chóralnym im. Paula Casals „CANCO MEDITERRANIA” w Barcelonie. Brał również udział w XV Podkarpackim Festiwalu Seniorów – Boguchwała 2018, gdzie zajął I miejsce.

Rok 2018 obfitujący w wiele cyklicznych, jak również nowych wydarzeń i przedsięwzięć artystycznych w Spółdzielczym Domu Kultury zakończył Bal Sylwestrowy Seniorów.

5. Plan remontów i konserwacji na 2019 rok

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Stalowej Woli w uzgodnieniu z Administracjami Osiedli i uzyskaniu pozytywnych opinii Rad Osiedli, opracował plan remontów i konserwacji na 2019 r., który został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

Główne kierunki i zamierzenia remontowo-konserwacyjne Spółdzielni w 2019 r. obejmują::

Administracja Osiedla	Poniesione nakłady w 2018 r.	Nakłady ogółem planowane w 2019 r. (4+5+6)		Planowane roboty remontowe w tym termomod.	Planowane roboty konserwacyjne	Planowana legalizacja wodomierzy
1	2	3		4	5	6
AM-1	5 912	7 202	122 %	<u>5 894</u> 3 728	1 152	156
AM-2	4 913	4 654	95 %	<u>3 527</u> 1 740	1 023	104
AM-3	6 490	7 390	114 %	<u>6 007</u> 4 283	1 232	151
AM-5	109	135	124 %	<u>125</u> 0	10	0
RAZEM	17 424	19 381	111 %	<u>15 553</u> 9 751	3 417	411
VAT	209	230	110 %			
Spłata kredytu	3 419	4 350	127 %			
Nakłady ogółem	21 052	23 961	114 %			

Planowany zakres rzeczowy remontów

1. Remonty instalacji wod.-kan., c.o., c.c.w., gaz m.in.

- wymiana instalacji gazowej w 5-ciu budynkach
gen. L. Okulickiego 26, Al. Jana Pawła II 9 (1/2 budynku)
Al. Jana Pawła II 60
gen.L.Okulickiego 40, 44 } kontynuacja
- wymiana poziomów, pionów i lokalówek w mieszkaniach
- inne remonty bieżące – wg zgłoszeń

- ogółem

1 229 tys. zł

hsk

2. Remonty instalacji elektrycznej	- ogółem	798 tys. zł
- wymiana instalacji elektrycznej w mieszkaniach		
- wymiana instalacji elektrycznej w piwnicach		
- wymiana wewnętrznych linii zasilających WLZ		
- wymiana instalacji odgromowych		
3. Roboty malarskie	- ogółem	316 tys. zł
- malowanie klatek schodowych w 6 budynkach		
- renowacja ścian elewacyjnych 2 bud. Poniatowskiego 46 i Al. Jana Pawła II 36 kl. I		
- malowanie pomieszczeń ogólnego użytku, czyszczenie tynków		
4. Roboty termomodernizacyjne i remonty elewacji bud.mieszk.	- ogółem	9 689 tys. zł
- Al. Jana Pawła II 17, 48, 80		
- Popiełuszki 12, 12A		
- Poniatowskiego 20, 22, 24, 26, 57B		
Stropodachy:	- ogółem	50 tys. zł
- Al. Jana Pawła II 62, 76, 78		
- Poniatowskiego 44, 46, 57A		
Projekty techniczne robót instalacyjnych :	- ogółem	12 tys. zł
- Al. Jana Pawła II 48, 80		
- Poniatowskiego 57B		
5. Roboty ślusarskie	- ogółem	587 tys. zł
6. Roboty murarsko-tynkarskie w budynkach	- ogółem	993 tys. zł
7. Roboty brukarskie	- ogółem	198 tys. zł
- wymiana nawierzchni chodników		
- przebudowa parkingu i miejsc postojowych		
8. Zagospodarowanie terenów, utrzymanie stanu technicznego zieleni osiedlowych	- ogółem	193 tys. zł
9. Roboty stolarskie	- ogółem	466 tys. zł
- wymiana stolarki okiennej w pomieszczeniach ogólnego użytku,		
- zwroty za wymianę stolarki okiennej we własnym zakresie,		
10. Roboty dekarско-blacharskie (wymiana pokrycia dachowego i obróbek blacharskich)	- ogółem	69 tys. zł
11. Roboty związane z utrzymaniem stanu technicznego budynków handlowo-usługowych, terenów przekazanych w dzierżawę oraz budynków stanowiących mienie Spółdzielni	- ogółem	912 tys. zł
12. Roboty remontowe i konserwacyjne związane z utrzymaniem stanu technicznego garaży	- ogółem	147 tys. zł
13. Najem sprzętu, wykonanie dokumentacji technicznych, projektów, ekspertyz i inne roboty nieprzewidziane	- ogółem	139 tys. zł
14. Legalizacja wodomierzy - wymiana	- ogółem	411 tys. zł
15. Roboty konserwacyjne zasobów mieszkaniowych	- ogółem	3 172 tys. zł

Potrzeby finansowe na remonty zasobów zarządzanych przez Spółdzielnię są znacznie wyższe, aniżeli przychody uzyskiwane z opłat wnoszonych przez użytkowników. Największe potrzeby w dalszym ciągu utrzymują się w zakresie robót związanych z dociepleniem i naprawą elewacji budynków. Jeszcze 10 budynków wymaga wykonania tych prac. Wprawdzie w 2000 roku Zebranie Przedstawicieli uchwaliło utworzenie celowego funduszu termomodernizacyjnego w wysokości 0,25 zł/m² miesięcznie, który uchwałą Rady Nadzorczej od 2014 r. został podniesiony do kwoty 0,37 zł/m² miesięcznie – to jednak uzyskiwane wpływy w wysokości ok. 2 300 tys. zł rocznie nie pokrywają potrzeb termomodernizacyjnych. Dlatego też, Spółdzielnia korzystała z kredytów bankowych z premią termomodernizacyjną.

6. Czynniki ryzyka i opis zagrożeń

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z prowadzonej przez Spółdzielnię działalności obejmują:

- ryzyko rynkowe, tj. ryzyko stopy procentowej, ryzyko cenowe,
 - ryzyko płynności,
 - ryzyko kredytowe.
- Spółdzielnia monitoruje i zarządza każdym z tych rodzajów ryzyka.

Ryzyko stopy procentowej

Spółdzielnia nie posiada istotnych ekspozycji na ryzyko zmienności przepływów pieniężnych z tytułu zmian stóp procentowych wynikającej z otrzymanych kredytów, dla których odsetki liczone są na bazie zmiennej stopy procentowej. Lokowanie wolnych środków pieniężnych odbywa się w oparciu o stałe w okresie trwania lokaty stopy procentowe. Spółdzielnia nie stosowała zabezpieczeń stóp procentowych, uznając, że ryzyko stopy procentowej nie jest znaczące.

Ryzyko cenowe

Spółdzielnia nie jest narażona na istotne inne ryzyko cenowe związane z instrumentami finansowymi, natomiast występuje ryzyko cenowe kupowanych usług i energii. W Spółdzielni nie występowały instrumenty zabezpieczające ryzyko zmian cen. Dla oceny ryzyka cen prowadzony jest bieżący monitoring zmienności cen, analizowane są prognozowane tendencje.

Ryzyko płynności

Spółdzielnia jest narażona na ryzyko utraty płynności, rozumiane jako ryzyko utraty zdolności do regulowania zobowiązań w określonych terminach. Spółdzielnia zarządza płynnością poprzez utrzymanie odpowiedniego do skali prowadzonej działalności stanu gotówki, który stanowi rezerwę płynności, nie utrzymuje otwartych linii kredytowych. Funkcjonowanie i rozwój Spółdzielni jest przede wszystkim finansowane ze środków własnych jej członków. Lokowanie wolnych środków pieniężnych dostosowywane jest do cyklu płatności zobowiązań. W ocenie Zarządu Spółdzielni, znaczna wartość środków pieniężnych na dzień bilansowy oraz dobra kondycja finansowa Spółdzielni powodują, że ryzyko utraty płynności należy ocenić jako nieznaczne.

Ryzyko kredytowe

Spółdzielnia jest narażona na ryzyko kredytowe rozumiane jako ryzyko związane z niewywiązaniem się wierzycieli ze swoich zobowiązań wobec Spółdzielni i tym samym na poniesienie strat. Maksymalne narażenie na ryzyko kredytowe zostało oszacowane jako wartość bilansowa należności.

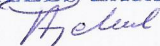
Heh

Spółdzielnia dokonuje okresowej weryfikacji rozrachunków, której efektem jest określenie warunków dalszej współpracy z kontrahentami, w szczególności warunków płatności. Spółdzielnia prowadzi monitoring spływu należności. W ocenie Zarządu Spółdzielni, ryzyko kredytowe zostało ujęte w sprawozdaniu finansowym poprzez utworzenie odpisów aktualizujących.

ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU


mgr inż. Bogdan Wojtala

PREZES ZARZĄDU


mgr Artur Pychowski

Stalowa Wola, 28 marca 2019 r.

