

Sprawozdanie

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Stalowej Woli za rok 2019

Zgodnie z art. 49 Ustawy z dnia 29.09.1994 r. „O rachunkowości”, Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej przedstawia sprawozdanie z działalności w 2019 r. i zamierzenia na rok 2020. Podstawą działań Spółdzielni w 2019 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 cieplną i gospodarką komunalną – czynnikami niezbędnymi do funkcjonowania Spółdzielni, a także stawki opłat za eksploatację i remonty lokali. Z planu wynikały też zadania rzeczowe na 2019 r., wielkość nakładów na ich realizację oraz źródła finansowania tych nakładów.

1. Stan organizacji i zarządzania Spółdzielni

Na 31.12.2019 r. Spółdzielnia liczyła ogółem 11 212 członków. Liczba członków zmniejszyła się o 201 osób w stosunku do stanu z roku 2018. W 2019 roku zawarto kolejnych 65 umów o ustanowienie odrębnej własności lokali. Spowodowało to zmniejszenie majątku Spółdzielni zarówno w ilości i wartości gruntów własnych o ok. 2,6 tys. m² na kwotę 152 tys. zł.

Łącznie na koniec 2019 r. Spółdzielnia zarządza 6 333 lokalami wyodrębnionymi, w tym:

- 6 137 mieszkaniami,
- 159 garażami,
- 37 lokalami użytkowymi.

Pozostało na majątku Spółdzielni:

- 4 501 mieszkań, w tym:
 - 223 mieszkań lokatorskich (z czego 33 bez tytułu prawnego),
 - 4 218 mieszkań własnościowych,
 - 60 mieszkań w najmie (z czego 5 bez tytułu prawnego),
- 702 garaży (w tym 1 bez tyt. prawnego),
- 277 lokali użytkowych (w tym 3 bez tyt. prawnego)

oraz 582 tys. m² gruntów o wartości ok. 16,9 mln zł.

Według stanu na 31.12.2019 r. mieszkania będące majątkiem Spółdzielni stanowią 42,31 % ogółu mieszkań.

Organizacja działalności Spółdzielni, w tym zasady zarządzania zasobami, ustalane są odpowiednimi uchwałami Rady Nadzorczej i Zarządu. Elementami struktury organizacyjnej Spółdzielni są komórki funkcjonalne, samodzielne stanowiska pracy, Administracje Osiedli, Zakład Instalacyjno-Dźwigowy, 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. Z dniem 1.04.2019 r. do Zakładu Instalacyjno-Dźwigowego włączono elektryków zatrudnionych w poszczególnych administracjach.

W stosunku do ogólnej ilości 160 osób zatrudnionych na koniec 2019 r. kadra kierownicza, łącznie z Zarządem stanowiła 5,6 %. Pod względem poziomu wykształcenia 73 % osób zajmujących stanowiska kierownicze i samodzielne posiada wykształcenie wyższe, pozostałe osoby legitymują się

hcd

średnim wykształceniem kierunkowym, a także długim stażem pracy. Zarówno kadra kierownicza, jak i pozostali pracownicy doskonałą umiejętności zawodowe poprzez udział w różnego typu szkoleniach i kursach, co ma szczególne znaczenie wobec częstej zmiany obowiązujących bądź wprowadzania nowych przepisów prawa (Prawo spółdzielcze, budowlane, Kodeks Pracy, przepisy dotyczące podatków, świadczeń z ubezpieczeń społecznych, Ustawa o ochronie danych osobowych i inne). W 2019 roku z obowiązkowych szkoleń wstępnych i okresowych w zakresie bhp i ppoż. skorzystało 70 osób. Ponadto z Urzędu Pracy otrzymaliśmy pomoc na prace interwencyjne – 1 stanowisko.

Na przestrzeni 2019 r. pracownikom i zleceniobiorcom zostały wypłacone wynagrodzenia w wysokości 9 562 tys. zł, w tym z osobowego funduszu płac 9 246 tys. zł. Średnia płaca brutto wyniosła 4 579 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 40 protokołowanych posiedzeń Zarządu w sprawach głównie członkowsko – mieszkaniowych, windykacji należności, remontów i konserwacji zasobów mieszkaniowych, najmu lokali użytkowych, pracowniczych i socjalnych, informatyki, gospodarki energią ciepłą czy działalności Administracji Osiedli. Ponadto Prezes Zarządu przyjął 136 interesantów w sprawach:

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

2. Inwestycje

W ramach prowadzonej przez Spółdzielnię działalności inwestycyjnej w 2019 r. zrealizowano prace związane z budową Otwartej Strefy Aktywności (OSA) dofinansowanej przez Ministra Sportu i Turystyki ze środków Funduszu Rozwoju Kultury Fizycznej w ramach programu rozwoju małej infrastruktury sportowo-rekreacyjnej o charakterze wielopokoleniowym OSA edycja 2019. W ramach ww. inwestycji w rejonie budynków Wojska Polskiego 15 i 11-go Listopada 1 wykonana została wygrodzona strefa aktywności, na której zamontowano: 3 urządzenia zabawowe, 8 urządzeń do fitnessu, stół do gry w szachy i chińczyka, 4 ławki, kosz na śmiecie i stojak na rowery. Całkowity koszt zadania wyniósł 100 tys. zł, z czego dofinansowanie wyniosło 47,8 tys. zł.

3. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni

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

Wypracowany zysk za rok 2019 pomniejszony o zapłacony podatek dochodowy od osób prawnych wynosi 972 tys. zł i pozostaje do dyspozycji Walnego Zgromadzenia Spółdzielni. Zarząd Spółdzielni przedstawi propozycję podziału zysku netto.

4. Utrzymanie stanu technicznego zasobów

Plan finansowy remontów i konserwacji budynków mieszkalnych, użytkowych i utrzymania mienia w osiedlach na 2019 r. wynosił 19 380 430 zł

Na wykonanie planowanych robót remontowych i konserwacyjnych zasobów w 2019 r. Spółdzielnia wydatkowała kwotę 17 852 020 zł, co stanowi 92,1 % planu.

Poniesione nakłady przeznaczono na:

1. Roboty remontowe budynków	4 615 130 zł
2. Roboty termomodernizacyjne budynków	9 516 230 zł
3. Roboty konserwacyjne budynków	3 308 670 zł
4. Legalizacje wodomierzy	411 990 zł

Razem 17 852 020 zł

5. Podatek VAT	147 720 zł
6. Spłatę kredytu termomodernizacyjnego	4 350 190 zł

Ogółem poniesione nakłady 22 349 930 zł

Roboty remontowe i konserwacyjne były realizowane na podstawie zatwierdzonego planu remontów i konserwacji Spółdzielni na 2019 r. w podziale na poszczególne Administracje Osiedli oraz Zakład Instalacyjno-Dźwigowy. Zakresy rzeczowe remontów i konserwacji zasobów mieszkaniowych i lokali użytkowych są ustalane przez Administracje Osiedli i Zakład Instalacyjno-Dźwigowy, opiniowane przez Rady Osiedli w granicach do planowanych przychodów z odpisów i opłat od lokali mieszkalnych i użytkowych oraz zaciągniętych przez Spółdzielnię kredytów na termomodernizację budynków mieszkalnych.

Zestawienie poniesionych w 2019 r. nakładów na remonty i konserwacje w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej przedstawiono w poniższej tabeli:

Administracja Osiedla	Nakłady ogółem poniesione w 2019 r. (3+4+5)	Roboty remontowe	Roboty konserwacyjne	Legalizacja wodomierzy	Utrzymanie dźwigów	Razem nakłady (2+6)
1	2	3	4	5	6	7
AM-1	6 418 240	5 331 890	934 170	152 180	235 380	6 653 620
AM-2	4 135 650	3 010 910	1 020 240	104 500	168 430	4 304 080
AM-3	6 784 850	5 647 060	982 490	155 300	70 310	6 855 160
AM-5	39 160	31 340	7 820	0	0	39 160
RAZEM	17377900	14 021 190	2 944 720	411 980	474 120	17 852 020
VAT						147 720
Spłata kredytu						4 350 190

Wykonanie rzeczowo- finansowe remontów i konserwacji w 2019 r przedstawia się następująco:

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

wartość ogółem 2 012 599 zł

1. Wymiana poziomów wody zimnej z rur stalowych na rury z tworzyw sztucznych w budynkach mieszkalnych:
 - Poniatowskiego 5 - 4 klatki,
 - Czarnieckiego 11 - 5 klatekwartość 24 157 zł
2. Wymiana poziomów wody ciepłej:
 - Poniatowskiego 18 -14 klatekwartość 33 801 zł
3. Kompleksowa wymiana instalacji gazowej wraz z likwidacją gazomierzy zbiorczych i wyniesieniem ich na klatkę schodową:
 - Al. Jana Pawła II 60 - 1 klatka,
 - Okulickiego 40 - 1 klatka,
 - Okulickiego 44 - 1 klatka,
 - Okulickiego 26 - 10 klatekwartość 248 998 zł
4. Wymiana wewnętrznych instalacji wody zimnej i ciepłej z rur stalowych na rury z tworzyw sztucznych w łazienkach i kuchniach w 147 mieszkaniach
5. Wymiana 301 pojedynczych pionów kanalizacyjnych w mieszkaniach oraz odcinków poziomów wodnych kanalizacyjnych, c.o. i c.c.w.
6. Modernizacja instalacji c.o. w łazienkach:
 - Poniatowskiego 3 - 5 klatek,
 - Poniatowskiego 6 - 8 klatekwartość 108 184 zł
7. Wymiana 5 016 szt. wodomierzy w 39 budynkach mieszkalnych
8. Bieżące naprawy i konserwacje instalacji w budynkach mieszkalnych

wartość 411 990 zł

wartość 803 011 zł

II. Remonty i konserwacje instalacji elektrycznych w budynkach mieszkalnych

wartość ogółem 792 805 zł

1. Wymiana wewnętrznych linii zasilających (WLZ) w budynkach:
 - Al. Jana Pawła II 78 - 5 klatek
 - Okulickiego 8 - 3 klatkiwartość 122 511 zł
2. Wymiana tablic głównych, zabezpieczeń, modernizacja oświetlenia klatek i piwnic, montaż lamp z czujnikiem ruchu
3. Wymiana w 129 mieszkaniach wewnętrznych instalacji elektrycznych oraz zasilania w 22 mieszkaniach

wartość 15 846 zł

wartość 166 915 zł

4. Remont i wymiana instalacji odgromowej w budynkach:

- Al. Jana Pawła II 58 - 3 klatki,
- Al. Jana Pawła II 78 - 5 klatek,
- Al. Jana Pawła II 82 - 3 klatki,
- Al. Jana Pawła II 84 - 5 klatek,
- Żeromskiego 3 - 3 klatki,
- Al. Jana Pawła II 8 - 3 klatki,
- Al. Jana Pawła II 44 - 3 klatki

wartość 54 386 zł

5. Bieżące naprawy instalacji, usuwanie awarii oraz roboty konserwacyjne

wartość 433 147 zł

III. Roboty remontowe i konserwacyjne ślusarskie w budynkach i na terenach

wartość ogółem 906 705 zł

1. Montaż urządzeń zabawowych, montaż sztucznych nawierzchni pod urządzeniami

wartość 151 353 zł

2. Wymiana drzwi wejściowych do budynków mieszkalnych:

- Żeromskiego 3 - 4 klatki,
- Żeromskiego 5 - 4 klatki,
- Żeromskiego 6 - 4 klatki,
- Poniatowskiego 44 - 1 klatka

wartość 44 509 zł

3. Wykonanie i montaż skrzynek gazowych, koszy na śmieci, stojaków na rowery, ławek, poręczy, podniesienie balustrad na balkonach

wartość 151 536 zł

4. Montaż 78 szt. daszków nad balkonami oraz 17 szt. daszków nad wejściami do budynku w budynkach mieszkalnych:

- KEN 10
- Okulickiego 50,54
- Poniatowskiego 43, 45, 47, 51
- Wojska Polskiego 3, 4
- Obrońców Pokoju 2
- Siedlanowskiego 1, 1A
- Żeromskiego 3, 5, 6

wartość 257 344 zł

5. Bieżące roboty ślusarskie i konserwacyjne: wymiana zamków, samozamykaczy, naprawa drzwi, wygrodzeń i inne wg potrzeb

wartość 301 963 zł

IV. Roboty remontowe i konserwacyjne malarskie

wartość ogółem 557 105 zł

1. Malowanie klatek schodowych w budynkach:

- Wojska Polskiego 14 - 4 klatki,
- Al. Jana Pawła II 60 - 1 klatka,
- Obrońców Westerplatte 7 - 4 klatki,
- Wojska Polskiego 6 - 4 klatki,
- Poniatowskiego 44 - 1 klatka,
- Czarnieckiego 5 - 4 klatki

wartość 95 079 zł

2. Remont, mycie i impregnacja elewacji:
 - Okulickiego 48
 - Okulickiego 50
 - Okulickiego 52
 - Al. Jana Pawła II 36 (lewy szczyt)
 - Siedlanowskiego 1
 - Poniatowskiego 46

wartość 234 989 zł
3. Malowanie wiatrołapów, pomieszczeń ogólnego użytku, altanek śmietnikowych, urządzeń zabawowych itp.

wartość 28 162 zł
4. Roboty konserwacyjne malarskie w budynkach i na terenach osiedlowych

wartość 198 875 zł

V. Termomodernizacja budynków

wartość ogółem 9 516 230 zł

1. Docieplenie elewacji budynków łącznie z robotami towarzyszącymi zgodnie z opracowanymi audytami termomodernizacyjnymi w budynkach:
 - Al. Jana Pawła II 48 - 2 klatki,
 - Al. Jana Pawła 80 - 2 klatki,
 - Poniatowskiego 57B - 3 klatki,
 - Al. Jana Pawła II 17 - 8 klatek,
 - Popiełuszki 12 - 4 klatki,
 - Popiełuszki 12A - 2 klatki,
 - Poniatowskiego 20 - 1 klatka,
 - Poniatowskiego 22 - 1 klatka,
 - Poniatowskiego 24 - 1 klatka,
 - Poniatowskiego 26 - 1 klatka

wartość 9 504 780 zł
2. Docieplenie stropodachów:
 - Poniatowskiego 44
 - Poniatowskiego 46

wartość 11 450 zł

VI. Roboty remontowe i konserwacyjne

w zakresie robót murarskich i tynkarskich

wartość ogółem 1 041 728 zł

1. Wykonanie wylewek na balkonach i loggiach:
 - Obrońców Pokoju 2 - 57 szt.
 - Poniatowskiego 47 kl. I - 5 szt.,
 - Al. Jana Pawła II 36 kl. I - 10 szt.,
 - Siedlanowskiego 1, 1A - 40 szt.,
 - Al. Jana Pawła II 22 - 109 szt.,
 - Poniatowskiego 46 - 20 szt.

wartość 449 595 zł
2. Wykonanie i remont wylewek w mieszkaniach.

wartość 69 247 zł

- | | |
|--|--------------------|
| 3. Remont kominów i nasad kominowych | wartość 18 030 zł |
| 4. Remonty odboi przy budynkach, ścianek działowych, wiatrołapów, altanek śmietnikowych, schodów | wartość 159 328 zł |
| 5. Bieżące roboty konserwacyjne murarskie i tynkarskie | wartość 167 838 zł |

VII. Remonty dróg, chodników i parkingów **wartość ogółem 264 428 zł**

- | | |
|--|--------------------|
| 1. Wymiana chodników w bezpośredniej bliskości budynków: | |
| • Poniatowskiego 57 | |
| • Wojska Polskiego 3 | |
| • Okulickiego 46, 50 | wartość 23 041 zł |
| 2. Modernizacja i przebudowa parkingów, miejsc postojowych w rejonie budynków: | |
| • Okulickiego 46, 48, 50 | |
| • Chopina 34 | |
| • Poniatowskiego 69 | |
| • KEN 3 | wartość 207 324 zł |
| 3. Utwardzenie terenów przy altankach śmietnikowych | wartość 14 922 zł |
| 4. Reperacje cząstkowe nawierzchni | wartość 19 141 zł |

VIII. Remonty i konserwacje stolarki okiennej, drzwiowej w budynkach mieszkalnych **wartość ogółem 619 960 zł**

- | | |
|--|--------------------|
| 1. Zwroty kosztów robocizny za wymianę stolarki okiennej w 885 mieszkaniach | wartość 326 067 zł |
| 2. Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w pomieszczeniach ogólnego użytku | wartość 87 681 zł |
| 3. Naprawy i konserwacje stolarki okiennej i drzwiowej, płotków wygradzeniowych, listew ławkowych itp. | wartość 206 212 zł |

IX. Remonty pokryć dachowych i obróbkę blacharskich **wartość ogółem 135 716 zł**

- | | |
|--|-------------------|
| 1. Wymiana pokrycia dachu na budynkach mieszkalnych: | |
| • Wojska Polskiego 20 | |
| • Poniatowskiego 44 | wartość 57 484 zł |
| 2. Naprawy bieżące, konserwacje pokrycia, usuwanie przecieków. | wartość 78 232 zł |

X. Utrzymanie osiedlowych terenów zielonych, przycinanie drzew, nasadzenia drzew i krzewów, rekultywacja terenów **wartość ogółem 502 251 zł**

XI. Przeglądy techniczne budynków w zakresie szczelności instalacji gazowej, stanu i drożności przewodów kominowych, instalacji elektrycznych i odgromowych **wartość ogółem 203 996 zł**

XII. Roboty remontowe i konserwacyjne w budynkach mieszkalnych i użytkowych, utrzymanie mienia Spółdzielni w osiedlach **wartość ogółem 824 377 zł**

- Utrzymanie pogotowia technicznego wartość 130 727 zł
- Prace sprzętu budowlanego i transport wartość 117 786 zł
- Opracowanie projektów technicznych wartość 63 803 zł
- Remonty bieżące wartość 298 045 zł
- Konserwacje wartość 214 016 zł

XIII. Remonty i konserwacje dźwigów **wartość ogółem 474 120 zł**

1. Wymiana sterowania w budynku mieszkalnym KEN 3 - 1 szt.
2. Przeglądy techniczne, konserwacja, pomiary elektryczne

Razem nakłady na remonty i konserwacje w 2019 r. 17 852 020 zł

XIV. Koszt podatku VAT **wartość 147 720 zł**

XV. Spłata kredytu termomodernizacyjnego **wartość 4 350 190 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. Od 01.03.2019 r. wprowadzono zróżnicowane stawki opłat, skalkulowane odrębnie dla każdej nieruchomości. W stawce opłaty eksploatacyjnej zostały uwzględnione koszty sprzątnięcia klatek oraz koszty utrzymania dźwigów. Zgodnie z ustawą o własności lokali z 24 czerwca 1994 r. opłata z tytułu użytkowania dźwigów naliczana jest wg udziału powierzchni użytkowej mieszkań w nieruchomości (łącznie z parterami) i takim samym kluczem naliczana jest opłata z tytułu sprzątnięcia klatek schodowych.

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

W ramach legalizacji w 2019 roku zamontowano w lokalach mieszkalnych 5 016 szt. wodomierzy wody zimnej i ciepłej.

Rok 2019 jest kolejnym rokiem gdzie zamontowano w zasobach Spółdzielni 648 sztuk wodomierzy firmy APATOR POWOGAZ (łącznie w 2018 i 2019 roku zamontowano 1520 sztuk wodomierzy tej

firmy). Dla wodomierzy firmy APATOR POWOGAZ została zakupiona przez Spółdzielnię licencja do programu umożliwiającego dokonywanie odczytów drogą radiową przez pracowników działu eksploatacji.

Wymiana wodomierzy, a w szczególności montaż 10 613 wodomierzy do odczytu drogą radiową ma na celu spełnienie warunków legalizacji jak również podniesienie efektywności rozliczeń kosztów z tytułu dostarczonej wody.

Według stanu na koniec 2019 roku:

- 10 613 mieszkań posiada zamontowane liczniki wody przystosowane do odczytu radiowego,
- 391 mieszkań posiada zamontowane zwykłe liczniki wody.

Sukcesywnie w kolejnych latach w trakcie prowadzonej legalizacji liczników zwykłych nastąpi ich wymiana na liczniki z modułami do odczytu drogą radiową.

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 2019 r. ich kwota ogółem wyniosła 424,6 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 oraz Gminy Rudnik nad Sanem 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 2019 r. w odniesieniu do 2018 r. nastąpił spadek ilości osób o 333, tj. 1,58 %. Natomiast w zasobach Spółdzielni w Gminie Rudnik nad Sanem w 2019 r. w odniesieniu do 2018 r. nastąpił spadek ilości osób o 21, tj. 7,07 %.

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 2019 roku średnia stawka wynikowa wynosi 8,58 zł za 1m³, gdzie mieszkaniec wносił zaliczkę na wodę zimną w wysokości 9,22 zł za 1m³. Najniższa stawka to 7,38 zł za 1m³, a najwyższa to 9,18 zł za 1m³. Różnica zużycia wody między sumą wody dostarczoną do budynków, a sumą zużyć na wodomierzach mieszkaniowych wynosi 1,8 %. Zużycie wody w zasobach Spółdzielni na terenie Stalowej Woli w 2019 roku w porównaniu z rokiem 2018 zmniejszyło się o około 1,3% i wynosi 870 351,6 m³ w tym zużycie ciepłej wody zmniejszyło się o 2,3%. Natomiast w budynkach przy ul. Chopina 32 i 34 w Rudniku nad Sanem koszt dostarczonej w 2019 roku wody wynosił 7,16 zł za 1 m³ przy cenie wnoszonej przez mieszkańca 7,20 zł za 1m³, natomiast różnica zużycia wody między sumą wody dostarczoną do obu budynków, a sumą zużyć na wodomierzach mieszkaniowych wynosi 6,6 %. Zużycie wody w zasobach Spółdzielni na terenie

Rudnika nad Sanem w 2019 roku w porównaniu z rokiem 2018 zmniejszyło się o około 3,3 % i wynosi 11 250,00 m³.

Koszt zakupu ciepła dla lokali mieszkalnych i użytkowych w 2019 r. był niższy od analogicznego okresu 2018 r. o 926 tys. zł (-4,17%) przy zużyciu niższym o 17,56 tys. GJ (-5,76%). Średnia nadpłata na c.o. w lokalach mieszkalnych wyniosła 0,51 zł/m²/m-c. W 102 budynkach stawki zaliczek na c.o. pozostały bez zmian, w 36 uległy podwyższeniu średnio o 3,44 %, a w 31 uległy obniżeniu średnio o 5,21 % (bez budynku z podzielnikami kosztów). Obecnie średnia stawka zaliczki na c.o. wynosi 3,04 zł/m²/m-c.

Średnia stawka nadpłaty na opłatę stałą c.c.w. wyniosła 1,27 zł/lokal/m-c, stawki zaliczek nie uległy zmianie poza jednym budynkiem Poniatowskiego 18, w którym przeprowadzono modernizację instalacji c.c.w. wraz ze zmianą mocy zamówionej MW. Dla tego budynku obniżona została zaliczka o 2,09 zł/lokal/m-c (8,01%).

W 102 budynkach stawki zaliczek na opłatę zmienną c.c.w. pozostały bez zmian, w 5 uległy zwiększeniu średnio o 4,9 %, a w 2 uległy obniżeniu średnio o 19,35 %. Obecnie średnia stawka zaliczki na opłatę zmienną c.c.w. wynosi 16,88 zł/m³/m-c. Zużycie ciepłej wody w 2019 roku w porównaniu do 2018 roku było niższe o 4 647 m³, co daje 2,3 % spadku zużycia ciepłej wody.

Na wniosek Spółdzielni PEC Sp. z o.o. Stalowa Wola od 1.01.2020 r. dokonało obniżenia mocy zamówionej do c.o. o 0,79033 MW co stanowi 1,82 %. Obniżenia mocy dokonano dla budynków, w których w 2019 roku przeprowadzono termomodernizację.

Zaległości w opłatach eksploatacyjnych i czynszowych

Zaległości ogółem z tytułu nieterminowego wnoszenia opłat wyniosły na koniec 2019 r. – 4 968 tys. zł, co stanowi 8 % należnych opłat. W porównaniu z analogicznym okresem roku 2018, kwota zaległości ogółem zmniejszyła się o 365 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 724 wezwań do zapłaty długu
- 2) do sądu skierowano 38 pozwów na kwotę zadłużenia 234 tys. zł
- 3) Zarządowi przedstawiono 70 podań o rozłożenie długu na raty i 17 wniosków o odstąpienie od egzekwowania odsetek z których Zarząd rozpatrzył pozytywnie 6 wniosków na kwotę 1,07 tys. zł.
- 4) Radzie Nadzorczej przedstawiono 8 wniosków o umorzenie odsetek na łączną kwotę 81 tys. zł, z czego Rada uwzględniła 4 wnioski na kwotę 9,86 tys. zł
- 5) 5 osób skorzystało z możliwości odpracowania zadłużenia poprzez sprzątanie klatek schodowych, z tego tytułu na dług wpłynęła kwota 8,36 tys. zł
- 6) wobec 14 użytkowników lokali mieszkalnych prowadzona jest egzekucja komornicza z prawa do mieszkania
- 7) z tytułu odszkodowania za niedostarczenie lokali socjalnych i tymczasowych Gmina Stalowa Wola przekazała kwotę 79,01 tys. zł na pokrycie opłat bieżących, a Gmina Rudnik nad Sanem 4,53 tys. zł

- 8) z tytułu dodatków mieszkaniowych wpłynęła kwota 193,26 tys. zł
- 9) na tablicach ogłoszeń w budynkach mieszkalnych wywieszane były informacje o wysokości zadłużenia w danej klatce budynku
- 10) według stanu na 31.12.2019 r. Spółdzielnia posiadała do zrealizowania 26 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:
 - w wyniku spłaty zadłużenia 1 osoba odzyskała tytuł prawny do mieszkania spółdzielczego na prawie lokatorskim,
 - 1 mieszkanie zostało przekazane do SM w wyniku zgonu głównego lokatora.

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 31.12.2019 r. spośród 411 użytkowników, najemców lokali i dzierżawców, 296 (tj. 72 %) posiadało zaległości. Najliczniejszą grupę stanowili dłużnicy posiadający zaległości jednomiesięczne i mniejsze – 168, zadłużenia dwumiesięczne odnotowano w przypadku 59 użytkowników, a trzymiesięczne i większe u 69.

Spółdzielnia nadal dysponuje wolnymi lokalami służącymi do prowadzenia działalności gospodarczej. Ich powierzchnia na koniec 2019 r. wynosiła 2 273,40 m² i uległa zwiększeniu w stosunku do roku 2018, w którym powierzchnia wolnych lokali wyniosła 2 044,60 m².

Działalność społeczno – kulturalna

Spółdzielczy Dom Kultury tak jak w poprzednich latach wychodził naprzeciw 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, w stowarzyszeniach, itp. – co tydzień spotyka się ponad 1000 osób w wieku od 6 do 90 lat.

W 2019 r. w Spółdzielczym Domu Kultury odbyły się również imprezy, które na stałe wpisały się w jego działalność jak Finał WOŚP, Zimowa Laba, Zdarzenia Teatralne, Przegląd Twórczości Osób Niepełnosprawnych połączony z ekspozycją prac z Warsztatów Terapii Zajęciowej, Konkurs recytatorski Literatura i dzieci, Ogólnopolski Konkurs Recytatorski, XX Powiatowy i XV Wojewódzki Przegląd Zespołów Szkolnych „O Gęsie Pióro”, piąta „Fiesta Harmonica Festival”. Po raz 34 w SDK odbyły się przesłuchania uczestników konkursu i koncerty Ogólnopolskiego Festiwalu Piosenki Żeglarskiej „MINI SHANTIES 2019”, w których oprócz laureatów wystąpiły znane w Polsce zespoły szantowe - „Ryczące dwudziestki”, „Dreak Sea Folk”, Andrzej Korycki i Dominika Żukowska.

Dużym wydarzeniem artystycznym był Koncert z okazji Jubileuszu 20-lecia działalności Młodzieżowego Zespołu Tańca Współczesnego „PASJA” dla zaproszonych gości a także koncerty dla rodziców, dzieci i młodzieży szkolnej. Miłym zaskoczeniem było przyznanie zespołowi Nagrody Marszałka Województwa Podkarpackiego w dziedzinie kultury.

Pierwszy koncert w amfiteatrze na Centralnym Placu Zabaw odbył się w maju i prezentował zespoły artystyczne Spółdzielczego Domu Kultury, które występowały również w mieście z okazji Dni Stalowej Woli, czy podczas Dni Otwartych Funduszy Europejskich na Błoniach Nadszańskich. Na początku czerwca na Centralnym Placu Zabaw miał miejsce piknik z okazji Dnia Dziecka i finał Podkarpackiego Rajdu Rowerowego „Green Velo”. W plenerze odbył się również III Stalowowski Dzień Kresowian. Jak co roku w okresie wakacyjnym przeprowadzono 27 edycję konkursu „Pamiętajcie o ogrodach i balkonach...”, którego podsumowanie odbyło się końcem września, na którym z programem muzyki poważnej wystąpili znani stalowowolscy muzycy: Monika Kuca, Janusz Turek i wokalistka Joanna.

W 2019 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa w Stalowej Woli obchodziła jubileusz 60 lecia istnienia, w którym SDK brał czynny udział prezentując kilkakrotnie swoje programy artystyczne między innymi na imprezie oficjalnej czy imprezie dla seniorów – kiedyś pracujących w Spółdzielni. Z okazji jubileuszu Spółdzielni w dniach 7-8 września odbyły się plenerowe imprezy pod wspólnym tytułem „To samo choć inaczej” na Centralnym Placu Zabaw, z bogatym programem estradowym i gwiazdami wieczoru - zespołem „Tacy Sami” i „Wes Gańczyński & Power Train” oraz wieloma atrakcjami dla dzieci i dorosłych.

Jesienią wernisaż wystawy malarstwa Jacka Kościńskiego z Kazimierza Dolnego połączony został z wręczeniem zaszczytnych odznaczeń naszym pracownikom. W imieniu Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego, Wicemarszałek Województwa Podkarpackiego – Pani Ewa Draus wręczyła Brązowy Medal „Zasłużony Kulturze Gloria Artis” dyrektorowi SDK Panu Józefowi Sroce oraz dwie odznaki honorowe - „Zasłużony dla Kultury Polskiej” Pani Annie Włodek i Mirosławowi Dyjakowi.

Zespoły, aktorzy i wokaliści SDK występowali również w wielu konkursach i przeglądach. Do sukcesów należy zaliczyć udział Oliwii Hausner ze Studia Wokalnego „Vivo” w Konkursie „Wygraj Sukces”, która jako jedyna z naszego regionu zakwalifikowała się do Ogólnopolskiego Konkursu Piosenki. W Ogólnopolskim Konkursie Recytatorskim wychowanek SDK Bartłomiej Kotwica na eliminacjach wojewódzkich otrzymał pierwszą nagrodę w kategorii – recytacja i nominację na eliminacje ogólnopolskie. Solistki ze Studia wokalnego Vivo brały udział w XXI Rejonowym Konkursie Piosenki Żołnierskiej i Partyzanckiej „Partyzancka dola” w Gminnym Centrum Kultury w Ulanowie. Aleksandra Walczyk zdobyła 2 nagrodę, a Natalia Siek pierwszą. Również Chór „Gaude Vitae” na XIV Warszawskim Międzynarodowym Festiwalu Chóralnym VARSOVIA CANTAT zdobył Drugą Nagrodę w kategorii „S”.

Przedsięwzięcia kulturalne SDK w dużej mierze opiera na własnych możliwościach kadrowych, sprzętowych i pomysłach, w których wykorzystuje się ogromny potencjał dzieci, młodzieży i dorosłych skupionych w naszych grupach artystycznych.

5. Plan remontów i konserwacji na 2020 rok

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Stalowej Woli w uzgodnieniu z Administracjami Osiedli i uzyskaniu pozytywnych opinii Rad Osiedli, opracował plan remontów i konserwacji na 2020 r., który został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

Główne kierunki i zamierzenia remontowo-konserwacyjne Spółdzielni w 2020 r. obejmują:

Administracja Osiedla	Poniesione nakłady w 2019 r.	Nakłady ogółem planowane w 2020 r. (4+5+6)		Planowane roboty remontowe w tym termomod.	Planowane roboty konserwacyjne + konserwacja dźwigów	Planowana legalizacja wodomierzy
1	2	3		4	5	6
AM-1	6 654	4 800	72 %	<u>3 306</u> 1 130	1 332	162
AM-2	4 304	4 856	113 %	<u>3 611</u> 300	1 204	41
AM-3	6 855	3 381	49 %	<u>2 007</u> 0	1 285	89
AM-5	39	136	349 %	<u>126</u> 0	10	0
RAZEM	17 852	13 173	74 %	<u>9 050</u> 1 430	3 831	292
VAT	148	169	114 %			
Splata kredytu	4 350	4 417	102 %			
Nakłady ogółem	22 350	17 760	79 %			

Planowany zakres rzeczowy remontów

1. Remonty instalacji wod.-kan., c.o., c.c.w., gaz m.in. - ogółem 2 933 tys. zł
 - wymiana instalacji gazowej w 2-ch budynkach gen. L. Okulickiego 46,48
 - wymiana poziomów, pionów i lokalówek w mieszkaniach
 - inne remonty bieżące – wg zgłoszeń
 - wymiana instalacji c.c.w – JP II 19,23,7,9, Okulickiego 4,6,8,10, KEN 3,5, 11 Listopada 1,3, Obr. Westerplatte 3,5,7, WP 15
2. Remonty instalacji elektrycznej - ogółem 945 tys. zł
 - wymiana instalacji elektrycznej w mieszkaniach
 - wymiana instalacji elektrycznej w piwnicach
 - wymiana wewnętrznych linii zasilających WLZ
 - wymiana instalacji odgromowych
3. Roboty malarskie - ogółem 276 tys. zł
 - malowanie klatek schodowych w 6 budynkach
 - renowacja elewacji w bud. Wałowa 3A
 - malowanie pomieszczeń ogólnego użytku, czyszczenie tynków
 - tynkowanie i malowanie ścian elewacji (remont cząstkowy) Siedlanowskiego 1A
 - malowanie elewacji JP II 13 A,B,C,D,E,F
4. Roboty termomodernizacyjne i remonty elewacji bud.mieszk. - ogółem 1 110 tys. zł
 - Al. Jana Pawła II 38, 40
- Stropodachy: - ogółem 12 tys. zł
 - Al. Jana Pawła II 56

hem

<i>Projekty techniczne robót instalacyjnych :</i> - Al. Jana Pawła II 38, 40	- ogółem	8 tys. zł
5. Roboty ślusarskie	- ogółem	317 tys. zł
6. Roboty murarsko-tynkarskie w budynkach	- ogółem	1 303 tys. zł
7. Roboty brukarskie - wymiana nawierzchni chodników - przebudowa parkingu i miejsc postojowych	- ogółem	333 tys. zł
8. Zagospodarowanie terenów, utrzymanie stanu technicznego zieleni osiedlowych	- ogółem	186 tys. zł
9. Roboty stolarskie - wymiana stolarki okiennej w pomieszczeniach ogólnego użytku, - zwroty za wymianę stolarki okiennej we własnym zakresie,	- ogółem	449 tys. zł
10. Roboty dekarско-blacharskie (wymiana pokrycia dachowego i obróbek blacharskich)	- ogółem	276 tys. zł
11. Roboty związane z utrzymaniem stanu technicznego budynków handlowo-usługowych, terenów przekazanych w dzierżawę oraz budynków stanowiących mienie Spółdzielni	- ogółem	927 tys. zł
12. Roboty remontowe i konserwacyjne związane z utrzymaniem stanu technicznego garaży	- ogółem	101 tys. zł
13. Najem sprzętu, wykonanie dokumentacji technicznych, projektów, ekspertyz i inne roboty nieprzewidziane	- ogółem	128 tys. zł
14. Legalizacja wodomierzy - wymiana	- ogółem	292 tys. zł
15. Roboty konserwacyjne zasobów mieszkaniowych	- ogółem	3 062 tys. zł

Potrzeby finansowe na remonty zasobów zarządzanych przez Spółdzielnię są znacznie wyższe, aniżeli przychody uzyskiwane z opłat wnoszonych przez użytkowników.

Głównym zadaniem remontowym w 2020 r. będzie realizacja programu EKO MIASTO, do którego przystąpiła Spółdzielnia Mieszkaniowa, w ramach którego przewidziano wykonanie centralnej ciepłej wody w 20 budynkach mieszkalnych z równoczesną likwidacją term gazowych. Wg założeń, zadania przewidziane w programie będą realizowane w latach 2020÷2021. Zakres robót termomodernizacyjnych obejmuje jedynie 2 budynki, na realizację których Spółdzielnia stara się pozyskać kredyty 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.

Hand

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.

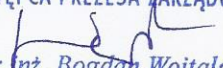
Ryzyko płynności

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. 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.

Stalowa Wola, 20 marca 2020 r.

ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU

mgr inż. Bogdan Wojtala

PREZES ZARZĄDU

mgr Artur Pychowski