

SPRAWOZDANIE

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Ł a ń c u c i e

Łańcut, marzec 2019r.

SPIS TREŚCI:

	Strona
I. Wstęp	3
II. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe	8
- zasoby mieszkaniowe Spółdzielni	8
- członkowie Spółdzielni	9
- odrębna własność	9
- sprawy sądowe dotyczące członków	10
III. Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi	11
- realizacji planu remontów w 2018r.	14
- pozyskanie środków na realizację remontów	17
- przeglądy budynków	19
IV. Działalność inwestycyjna	20
V. Informacja o stanie finansowym w 2018r.	22
- koszty działalności Spółdzielni	23
- przychody Spółdzielni	25
- wyniki z działalności za 2018r.	26
- zadłużenia opłat za lokale	27
- podstawowe wskaźniki dot. działalności Spółdzielni	28

I. WSTĘP.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Łąncucie zgodnie z postanowieniami § 48 ust. 2 Statutu Spółdzielni przedstawia Członkom sprawozdanie dotyczące działalności i sytuacji finansowej i gospodarczej za rok 2018r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Łąncucie zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem KRS 173277, działa na podstawie:

- ustawy Prawo spółdzielcze,
- ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- Statutu Spółdzielni,
- regulaminów wewnętrznych.

Zarząd Spółdzielni zgodnie z zapisem § 45 Statutu kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz. W swej pracy działa kolegalnie.

W 2018r. skład Zarządu Spółdzielni przedstawiał się następująco:

- mgr Andrzej **MICKE** – Prezes Zarządu,
- dr inż. Rafał **KUMEK** – członek Zarządu do dnia 18.11.2018r.
- Stanisław **STYŚ** – członek Zarządu.

W związku z wyborem P.Rafała **KUMKA** na funkcję Burmistrza Miasta Rada Nadzorcza udzieliła mu na okres pełnienia obowiązków urlopu bezpłatnego, a do składu Zarządu w dniu 12.12.2018r. na stanowisko zastępcy Prezesa Zarządu od dnia 1.01.2019r. powołano P.Leokadię **STRZAŁKOWSKĄ** pełniącą od szeregu lat funkcję pełnomocnika Zarządu i stanowisko starszego specjalisty ds. pracowniczych i organizacyjnych.

W dniu 12 grudnia 2018r. Rada Nadzorcza przyjęła nową strukturę organizacyjną z mocą obowiązywania od dnia 1 stycznia 2019r.

W związku z dokonanymi zmianami, Zarząd uchwałą nr 26/X/18 z dnia 18 grudnia 2018r. odwołał z funkcji Pełnomocnika Zarządu P.Leokadię **Strzałkowską** i powołał w jej miejsce P.Sławomira **Czyrka**.

Podział kompetencji pomiędzy poszczególnych członków Zarządu obowiązywał w 2018r. w oparciu o Regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 7/II/08 z dnia 9 maja 2008r.

W okresie od stycznia do grudnia 2018r. Zarząd odbył 10 protokołowanych posiedzeń, na których podjął 27 uchwały.

W posiedzeniach tych obok jego członków brali także udział Sławomir **Czyrek** – Główny księgowy, Leokadia **Strzałkowska** – pełnomocnik Zarządu oraz inni pracownicy zaproszeni na posiedzenie w związku z rozpatrywaniem tematów związanych z ich pracą.

Działalność Spółdzielni w okresie sprawozdawczym koncentrowała się niezmiennie na realizacji:

- 1) założeń objętych rocznym planem gospodarczo-finansowym zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą,
- 2) realizacją inwestycji,
- 3) przyjętych przez Walne Zgromadzenie uchwał, jak również innych zadaniach wynikających z obowiązujących przepisów i ustaw, a także zaleceń wynikających z przeprowadzonej lustracji i innych kontroli zewnętrznych.

Problematyka posiedzeń Zarządu obejmowała niżej pogrupowane zagadnienia:

1) działalność finansowo-gospodarcza:

- czuwanie nad prawidłową gospodarką finansową poprzez dokonywanie systematycznych analiz sytuacji ekonomicznej Spółdzielni we wszystkich jej dziedzinach funkcjonowania,
- zabezpieczenia przyznanych środków Funduszu Rozwoju Kultury Fizycznej w formie „weksła in blanco”,
- ustalenia wysokości rekompensaty za ustanowienie służebności gruntowej,
- zakwalifikowania do przychodów operacyjnych wartości „Białych Certyfikatów”,
- działalność związana z prawidłową windykacją należności,
- przygotowywanie projektów planów finansowo-gospodarczych,
- przeprowadzenie całościowej inwentaryzacji składników majątkowych Spółdzielni,
- ustalenia kosztu 1m² stolarki okiennej koniecznego do obliczenia wartości refundacji kosztów wymiany poniesionych przez mieszkańców,
- ustalenia opłaty eksploatacyjnej w budynkach przy ul. Wyszyńskiego 55C i 55D w Łąncucie,

2) sprawy organizacyjno-prawne:

- opracowywanie projektów uchwał i materiałów będących przedmiotem obrad Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni,

- przygotowanie dokumentów i prawidłowe przeprowadzenie Walnego Zgromadzenia Członków,
- podsumowanie przebiegu Walnego Zgromadzenia i złożenie wniosku do KRS Wydział Gospodarczy sprawozdania Zarządu Spółdzielni z działalności w 2017r. i sprawozdania finansowego za 2017r.
- złożenie do KRS wniosku o zmianę składu Zarządu i zmiany pełnomocnika Zarządu,
- zatwierdzenie:
 - ~ Polityki bezpieczeństwa danych osobowych w Spółdzielni,
 - ~ Instrukcji postępowania w razie incydentu naruszenia bezpieczeństwa danych osobowych,
- opracowanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,

3) zagadnienia członkowsko-mieszkaniowe:

- przyjmowanie nowych członków do Spółdzielni w związku z nabywaniem przez nich mieszkań w zasobach Spółdzielni oraz w związku z realizowaną inwestycją mieszkaniową na os. „Księżę Górki”,
- wpisywanie do rejestru członków na podstawie składanych kwestionariuszy osobowych oraz deklaracji członkowskich w stosunku do osób posiadających odrębną własność mieszkań,
- dokonywanie skreśleń z rejestru członków osób składających rezygnację z członkostwa,
- kompletowanie dokumentacji niezbędnej przy:
 - ~ przekształcaniu własności mieszkań,
 - ~ podpisywaniu aktów notarialnych,
- sporządzanie umów o budowę lokalu z nabywcami mieszkań budowanych na os. „Księżę Górki”,
- sporządzanie protokołów odbioru i przekazywanie mieszkań właścicielom,
- przygotowywanie wszelkich formalności niezbędnych do spisania aktów notarialnych przenoszących własność mieszkań z nowej inwestycji.

4) gospodarka zasobami mieszkaniowymi:

- przygotowywanie projektu planu remontów w oparciu potrzeby zgłaszane przez mieszkańców,
- wyliczanie wartości refundacji kosztów wymiany stolarki wraz z ustaleniem harmonogramu zwrotów przypadających na 2018r.
- analiza zużycia energii cieplnej i wody na poszczególnych osiedlach,
- kontynuowanie prac związanych z wymianą liczników zużycia wody z elektronicznym odczytem zużycia wody,

- organizowanie przetargów na roboty remontowe zlecane wykonawcom zewnętrznym,
- nadzorowanie prac związanych z odbiorami remontów i przeglądów pogwarancyjnych.

W 2018r. obchodziliśmy jubileusz 60-lecia działalności naszej Spółdzielni. Z tej okazji Zarząd Spółdzielni zorganizował na os. gen. Maczka w dniu 22 lipca 2018r. festyn rodzinny dla członków i mieszkańców osiedli spółdzielczych. Festyn ten odbył się dzięki sponsorom, bez ponoszenia nakładów finansowych ze strony Spółdzielni.

W minionym roku, zgodnie z założeniami zawartymi w zmienionej ustawie Prawo spółdzielcze, Zarząd wspólnie z powołaną przez Radę Nadzorczą Komisją statutową opracował projekt statutu naszej Spółdzielni. Poddano ten projekt pod ogólną konsultację zakończoną na zwołanym w miesiącu wrześniu Walnym Zgromadzeniu. Projekt statutu nie otrzymał akceptacji członków i nie wszedł w życie.

Poza wymienionymi wyżej grupami zagadnień, Zarząd podejmował działania mające na celu rozstrzygnięcie konfliktów międzysąsiedzkich, a także rozpatrywanie skarg skierowanych do Zarządu. Zajmował się także sprawami bieżącymi z jakimi do Zarządu zwracali się członkowie Spółdzielni, mieszkańcy osiedli, urzędy i instytucje.

Zarząd Spółdzielni wzorem lat ubiegłych prowadził konsultacje z mieszkańcami, rozpisując ankiety w których wypowiedziano się na tematy dotyczące poszczególnych osiedli i budynków.

Ankiety obejmowały sprawy:

- budowy miejsc postojowych przy bud. 17 os. gen. Maczka,
- wyrażenia stanowiska w sprawie uruchomienia kredytu na docieplenie budynków na os. Sikorskiego w związku z niezbędnym wkładem własnym przy korzystaniu ze środków unijnych.

W minionym roku działalność Spółdzielni podlegała kontroli, które zostały przeprowadzone przez:

- Zakład Ubezpieczeń Społecznych w Rzeszowie – w zakresie prawidłowości i rzetelności obliczania składek na ubezpieczenie społeczne i innych składek oraz zgłaszania do ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych, ustalania uprawnień do świadczeń z ubezpieczeń społecznych, wypłacanie tych świadczeń i dokonywanie rozliczeń tego tytułu,
- Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Rzeszowie – kompleksowa

Ilustracja działalności Spółdzielni za lata 2014 – 2017,

- Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. Centrum Operacji Biura Wierzytelności Mieszkaniowych Zespół w Rzeszowie – w zakresie prawidłowości prowadzenia analitycznej ewidencji zadłużenia dla poszczególnych lokali mieszkalnych obciążonych kredytem,
- Państwowa Inspekcja Pracy – w zakresie wybranych zagadnień prawnej ochrony pracy.

Powyższe kontrole nie wykazały uchybień w zakresie sprawdzanych problemów.

Swoje zadania Zarząd Spółdzielni wykonywał w minionym roku wspólnie z zatrudnionymi pracownikami zorganizowanymi w działach i pracujących na samodzielnych stanowiskach.

Struktura zatrudnienia nie zmieniała się i przedstawiała się następująco:

- dział finansowo-księgowy,
- dział gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- samodzielne stanowiska do spraw:
 - pracowniczych i organizacyjnych,
 - członkowsko-mieszkaniowych,
 - administracyjnych i socjalnych.

Średnioroczne zatrudnienie w 2018r. wyniosło ogółem 35,6 etatów z których:

- 9,0 etatów przypadało w Zarządzie i administracji,
- 26,6 etatów wystąpiło w dziale GZM z czego:
 - ~ 6,4 etatów stanowili pracownicy zatrudnieni na stanowiskach nierobotniczych,
 - ~ 13,2 etatów stanowiły sprzątaczkę posesji,
 - ~ 7,0 etatów to grupa konserwacyjno-remontowa.

Wynagrodzenie dla pracowników dokonywane były w oparciu o przyjęty w dniu 02.10.2017r. uchwałą Rady Nadzorczej nr 15/IV/17 fundusz płac na 2018r. Średnia płaca w 2018r. wyniosła 3.236,66 zł brutto (2.200,93 zł netto) i stanowiła 75,71% średniej krajowej.

II. PROBLEMATYKA CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWA.

Sprawy członkowskie i mieszkaniowe prowadzone są przez dział członkowsko-mieszkaniowy. Praca tego działu koncentruje się głównie na bezpośredniej obsłudze interesantów, polegającej na udzielaniu informacji, przygotowywaniu i wydawaniu różnego rodzaju zaświadczeń i potwierdzeń tytułów prawnych do lokali dla notariuszy, banków, sądów, komorników, urzędów i innych instytucji. Na ich podstawie dokonywane są między innymi takie czynności jak wyodrębnienie lokali, sprzedaż, darowizny mieszkań, działy spadków lub zniesienie współwłasności.

Zasoby mieszkaniowe Spółdzielni.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Łąncucie na dzień 31.12.2018r. administrowała ogółem 1374 lokalami mieszkalnymi, z czego:

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość mieszkań
1.	mieszkania spółdzielcze własnościowe	912
2.	mieszkania o odrębnej własności	411
3.	mieszkania o odrębnej własności – inwestycja „Księża Górki”	43
4.	mieszkania lokatorskie	5
5.	mieszkania w najmie	3
Razem		1374

Członkowie Spółdzielni.

Na koniec okresu sprawozdawczego Spółdzielni skupiała w swych szeregach ogółem 1462 członków, z których:

Lp.	Ilość członków	Wyszczególnienie
1.	1422	posiadających prawo do mieszkań własnościowych, lokatorskich i o statusie odrębnej własności
2.	24	członkowie, którzy podpisali umowę o budowę lokalu
3.	12	z prawem do garażu
4.	4	z prawem do lokali użytkowych

W minionym roku sprawozdawczym zmiany stanu członków naszej Spółdzielni dokonywane są na podstawie przedłożonych aktów notarialnych sprzedaży, darowizn, postanowień sądowych, aktów poświadczenia dziedziczenia, podziału majątku wspólnego, podpisania umowy o budowę lokalu.

Na przestrzeni ostatnich czterech lat, zmiany w szeregach członków przedstawia tabela:

Wyszczególnienie	2015	2016	2017	2018
przyjęcia w poczet członków	50	43	78	98
skreślenia z rejestru członków	51	49	47	49

Zarząd wydaje dla właścicieli lokali spółdzielczych zaświadczenia dotyczące prawa własności mieszkań, garaży lub lokali użytkowych do notariusza, banku, sądu, urzędu skarbowego lub do założenia księgi wieczystej na spółdzielczym własnościowym prawie. Ogółem w 2018r. wystawiono 96 tego typu zaświadczeń.

Odrębna własność.

Spółdzielnia Mieszkaniowa kontynuowała działalność związaną z możliwością przekształcenia prawa własności w odrębną własność na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W 2018r. wpłynęło do Spółdzielni w tej sprawie 5 nowych wniosków. Łącznie na koniec 2018r. zarejestrowanych zostało 700 wniosków.

W minionym roku Zarząd Spółdzielni podpisał 13 aktów notarialnych dotyczących przekształcenia w odrębną własność spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych oraz 17 aktów notarialnych przeniesienia własności mieszkań z inwestycji na „Księżych Górkach”.

W Spółdzielni z ogólnej liczby lokali mieszkalnych wyodrębnionych zostało ogółem 411 mieszkań, ponadto spisano 43 akty notarialne, które dotyczyły przekazania mieszkań z inwestycji na „Księżych Górkach”.

Stan lokali posiadających odrębną własność przedstawia się na poszczególnych osiedlach następująco:

Lp.	Osiedla	Przekształcone mieszkania ogółem	Przekształcone mieszkania w 2018r.
1.	3-go Maja	125	---
2.	gen.St.Maczka	221	4
3.	Królowej Elżbiety	18	---
4.	Podwale	22	2
5.	Sikorskiego	25	7
6.	garaże (Sikorskiego)	10	2
7.	Inwestycja „Księżę Górki”	43	17

Sprawy sądowe dotyczące członków.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej na bieżąco monitoruje temat zaległości czynszowych mieszkańców i jeżeli zachodzi taka konieczność, w przypadku braku spłaty należności, pomimo pisemnych wezwań, występuje do sądu z pozwem o zapłatę.

W roku sprawozdawczym do sądu złożono 15 pozwów o zapłatę należności z tytułu zaległości czynszowych, wobec trzech osób pozew był składany dwukrotnie.

Po uzyskaniu sądowego nakazu zapłaty 11 osób spłaciło dług jednorazowo,

w całości. W trzech przypadkach Zarząd zmuszony był do wystąpienia do komornika sądowego o egzekucję należności wobec Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni w ubiegłym roku dwukrotnie skorzystał z możliwości prawnej, takiej jak wpis hipoteki przymusowej w księdze wieczystej. Dotyczy to osób posiadających wysokie zadłużenie. Procedura ta poprzedzona została uzyskaniem prawomocnego tytułu wykonawczego w postaci nakazu zapłaty. Czynność ta zabezpiecza należności czynszowe i koszty sądowe Spółdzielni, w przypadku licytacyjnej sprzedaży mieszkania.

Od 2016r. toczyły się dwa postępowania mające na celu uzyskanie lokalu socjalnego dla dłużników, co do których orzeczone zostały eksmisje z zajmowanych mieszkań. Wobec podjętego działania jeden z dłużników spłacił zaległości i pozostał w swoim mieszkaniu, w drugim przypadku osoba dobrowolnie opuściła mieszkanie spółdzielcze (był to najem) i przeniósł się do lokalu socjalnego.

III. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w łańcuchu zarządza zasobami, na które składają się mieszkania i lokale o innym przeznaczeniu, będące własnością Spółdzielni oraz stanowiące własność użytkowników nabytą na mocy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Struktura administrowanych zasobów przedstawia się następująco:

- 47 budynki mieszkalne o powierzchni ogółem: **67.018,25 m²**
obejmujących 1.374 mieszkań:
 - ~ 912 z własnościowym prawem do lokalu: 44.233,58 m²
 - ~ 454 z odrębną własnością: 22.500,42 m²
 - w tym: 43 mieszkań inwestycja przy ul. Wyszyńskiego o pow.: 2.670,13 m²
 - ~ 5 z lokatorskim prawem do lokalu: 230,04 m²
 - ~ 3 w najmie 54,21 m²
- lokale użytkowe o powierzchni ogółem: **4.989,00 m²**
 - w tym:
 - ~ lokale własnościowe i z odrębną własnością: 1.334,00 m²
 - ~ lokale w najmie: 3.655,00 m²
- 137 garaży o powierzchni ogółem: 2.246,00 m²

Na poszczególnych osiedlach wyżej opisana własność lokali mieszkalnych przedstawia się według niżej podanej tabeli:

Lp.	Status mieszkań	Liczba mieszkań	Powierzchnia mieszkań w m ²
Osiedle gen.Stanisława Maczka			
1.	lokatorskie prawo do lokalu	2	137,50
2.	własnościowe prawo do lokalu	512	25.321,40
3.	odrębna własność	221	11.153,30
Osiedle 3-go Maja			
1.	lokatorskie prawo do lokalu	2	55,48
2.	własnościowe prawo do lokalu	186	6.988,72
3.	odrębna własność	125	5.198,17
4.	mieszkania w najmie	3	54,21
Osiedle Podwale			
1.	lokatorskie prawo do lokalu	-	----
2.	własnościowe prawo do lokalu	58	2.867,79
3.	odrębna własność	22	1.060,91
Osiedle przy ul. Sikorskiego			
1.	lokatorskie prawo do lokalu	-	---
2.	własnościowe prawo do lokalu	80	5.020,50
3.	odrębna własność	25	1.622,00
Osiedle przy ul. Królowej Elżbiety			
1.	lokatorskie prawo do lokalu	1	37,06
2.	własnościowe prawo do lokalu	28	1.224,77
3.	odrębna własność	18	795,91
Osiedle przy ul. Kard. Wyszyńskiego			
1.	lokatorskie prawo do lokalu	-	---
2.	własnościowe prawo do lokalu	48	2.810,40
3.	odrębna własność - nowa inwestycja	40	2.406,79

Spółdzielnia administruje ponadto wspólnotami mieszkaniowymi obejmującymi nieruchomości:

L.p.	Wyszczególnienie	Powierzchnia w m ² p.u.
1.	os. gen.Maczka 5A	1.356,30
2.	ul. Kościuszki 50F	373,93
3.	ul. Kard.Wyszyńskiego 55 E, 55F	1.525,56
Razem		3.255,79

Spółdzielnia gospodaruje **14.631 ha** gruntów, z których:

- 11.6657 ha – stanowi własność Spółdzielni,
- 2.9657 ha – obejmuje odrębną własność członków,
- 0.1567 ha – to użytkowanie wieczyste (garaże).

Zadania w zakresie zapewnienia zdolności eksploatacyjnej obiektów Spółdzielni zapewnia Dział Gospodarki zasobami mieszkaniowymi, który nadzoruje realizację prac remontowych w zakresie wykonawstwa własnego oraz wykonywanego w ramach prac zleconych obcym wykonawcom.

Plan remontów na 2018r. sporządzono w oparciu o potrzeby poszczególnych osiedli wyrażone w złożonych przez mieszkańców ankietach, z uwzględnieniem jednak stanu funduszy poszczególnych nieruchomości i zatwierdzono uchwałą Rady Nadzorczej Nr 19/V/17 w dniu 18.12.2018r. Plan ten wg naliczeń wyniósł **1.003.990 zł**.

Wydatki natomiast na remonty i konserwacje zostały wykonane w kwocie ogółem: **874.349,76 zł**.

Kwota wydatkowana jest wyższa od naliczenia na fundusz remontowy gdyż wykorzystano część środków z lat poprzednich.

Realizacja Planu remontów w 2018r.

L.p.	Wyszczególnienie	Koszt planowanych prac w zł	Wykonanie
Osiedle Podwale (posiadane środki 60.895 zł)			
1.	parking	30.000,00	---
2.	wymiana okienek piwnicznych	10.000,00	---
3.	remont urządzeń zabawowych	5.895,00	---
4.	refundacja wymiany stolarki okiennej	2.076,00	2.076,00
5.	remonty i konserwacje (konserwatorzy SM)	12.924,00	12.261,61
Razem		60.895,00	14.337,61
Osiedle przy ul. Kr. Elżbiety (posiadane środki 32.100,00 zł)			
1.	szlaban bl.2	10.000,00	---
2.	likwidacja klombu, parking bl.2	14.100,00	---
3.	remont dachu bl.2 dodatkowo	---	85.307,27
4.	refundacja stolarki okiennej	756,00	268,00
5.	remonty i konserwacje (konserwatorzy SM)	7.244,00	7.715,64
Razem		32.100,00	93.290,91
Osiedle 3-go Maja (posiadane środki 192.380,00 zł)			
1.	wymiana inst. elektryczne bl. 9	60.000,00	59.223,74
2.	montaż windy bl. 7 (nakłady na inwestycjach rozpoczętych)	40.000,00	część opisowa
3.	remont balkonów (18szt) wykonano 3 szt.	45.000,00	6.519,57
4.	remont kominów bl, 9 (dodatkowo)	---	302,40
5.	refundacja stolarki okiennej	7.800,00	8.485,00
6.	remonty i konserwacje (konserwatorzy SM)	39.580,00	41.460,03
Razem		192.380,00	116.000,74
Osiedle gen.St.Maczka (posiadane środki 571.150,00 zł)			
1.	nadzór bl. 14		2.675,25
2.	dociepl.bl.14 wraz z remontem balkonów	150.000,00	156.600,00
3.	remont balkonów bl. 11 (30 szt)		55.249,37
4.	nadzór nad rem. bl.11	150.000,00	886,83
6.	remont balkonów bl. 12 (10 szt)		27.432,00
7.	malowanie suszarni bl.11 (dodatkowo)	---	702,00
8.	montaż daszków nad balkonami bl.4	30.000,00	44.268,00
9.	remont balkonu bl.8 (dodatkowo)	---	178,35
10.	remont inst.elektrycz. bl.5 (dodatkowo)	---	49.040,57

11.	remont inst.elektrycz. bl.10 (dodatkowo)	---	72.862,87
12.	rem.schodów wejściowych bl.18,19,20	99.000,00	---
13.	refundacja wymiany stolarki okiennej	22.104,00	17.364,48
14.	remonty i konserwacje (konserwatorzy SM)	120.046,00	65.516,71
Razem		571.150,00	492.776,43
Osiedle przy ul. Sikorskiego (posiadane środki 103.623,00 zł)			
1.	termomodernizacja progr.POLiŚ	77.823,000	---
2.	dokumentacja dot.termomodernizacji	---	1.660,50
3.	remont balkonu bl.1 (1szt.)	---	375,15
4.	refundacja stolarki okiennej	305,00	8.794,00
5.	remonty i konserwacje (konserwatorzy SM)	25.495,00	14.752,47
Razem		103.623,00	25.582,12
Osiedle przy ul. Wyszyńskiego (posiadane środki 43.842,00 zł)			
1.	termom. prog.POLiŚ wynagr.dla Executive Hause	32.942,00	44.475,00
2.	izolacja ścian, nadzór, odmulacze b.45,47,49	---	21.099,96
3.	refundacja stolarki okiennej	3.252,00	2.289,00
4.	spłata odsetek	---	5.024,00
5.	remonty i konserwacje (konserwatorzy SM)	7.648,00	14.811,79
Razem		43.842,00	87.699,75

Dodatkowo wykonano następujące prace:

- studzienka w wymiennikowni lokal ul. Wyszyńskiego - 2.547,47 zł
- odbojówka przy budynku SM ul. 29 Listopada 1 - 91,41 zł
- naprawa drogi przy budynku SM ul. 29 Listopada 1 - 1.585,39 zł
- remont przy budynku 3 Maja 11 - 3.156,10 zł
- remonty i konserwacje (m. in. dociel. wiaty, odgrzybianie, dostosowanie biur i budynku SM ze względu na przepisy RODO) - 37.281,83 zł

Razem - 44.662,20 zł

Łączna kwota wydatkowana na remonty w 2018r. - **874.349,76 zł**

W trakcie realizacji planu remontowego nastąpiły zmiany w przemieszczeniu środków lub przesunięciu płatności i dotyczyły niżej opisanych zdarzeń:

Osiedle przy ul. Podwale:

1. konserwację urządzeń zabawowych i remont ławek przeprowadzili pracownicy Spółdzielni – remonty były realizowane przez grupę remontowo-konserwatorską, a koszty zostały wliczone w pozycję: remonty i konserwacja,
2. rozmowy przeprowadzone z mieszkańcami osiedla wykazały, że część mieszkańców nie chce poszerzenia parkingu kosztem likwidacji części zieleni i placu zabaw,
3. prace związane z dociepleniem piwnic i wymianą okienek piwnicznych będą kontynuowane w następnych latach.

Osiedle przy ul. Królowej Elżbiety:

1. prace związane z montażem szlabanu oraz likwidacją klombu przy bl. nr 2 nie zostały zrealizowane w 2018r. z powodu utrudnień technicznych i przedłużającej się procedury związanej z uzyskaniem pozwoleń konserwatora zabytków w Rzeszowie,
2. Zarząd Spółdzielni zdecydował by poza planem zlecić remont dachu na budynku nr 2 ze względu na jego zły stan i liczne zgłoszenia mieszkańców dotyczące zalań mieszkań i przemarzania stropu,
3. przekroczenie stanu funduszu remontowego będzie rozliczone w latach następnych.

Osiedle 3-go Maja:

1. prace związane z zakupem i montażem podnośnika osobowego w budynku nr 7 zostały rozpoczęte w 2018r. i będą kontynuowane i zakończone w II kwartale 2019r. – długi okres realizacji tego zadania związany był z koniecznością przeprowadzenia stosownych ekspertyz i skompletowania dokumentacji, a następnie z wykonaniem dodatkowych prac budowlanych koniecznych do prawidłowego posadowienia tego podnośnika. Spółdzielnia nasza jest jedną z nielicznych, która realizuje tego rodzaju przedsięwzięcia w starym budownictwie. Nakłady poniesione z tego tytułu tj. pierwsza rata za podnośnik i dokumentacja na dzień 31.12.2018r. wyniosły 67.253,30 zł i umieszczone zostały jako nakłady na inwestycjach rozpoczętych.

Osiedle gen. St. Maczka:

1. prace związane z dociepleniem ściany i remontem balkonów w budynku nr 14 wykonane były jeszcze w 2017r. przez firmę P.P.U.H. KAZEX,

natomiast całościowy odbiór i płatność na roboty nastąpiła w styczniu 2018r.,

2. ze względu na zły stan instalacji elektrycznej w budynkach nr 5 i 8 – Zarząd Spółdzielni zdecydował o ogłoszeniu przetargu i zrealizowaniu tych dodatkowych robót w 2018r.,
3. remont schodów wejściowych do klatek - prace zostały zrealizowane przez grupę remontowo-konserwatorską, a koszty zostały wliczone w pozycji: remonty i konserwacja,
4. kwota niewykorzystana z funduszu remontowego w 2019r. – przechodzi na rok 2019.

Osiedle przy ul. Sikorskiego:

1. Zarząd Spółdzielni zabezpieczył częściowo środki finansowe na poczet złożonego do Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej wniosku o dofinansowanie projektu związanego z kompleksową termomodernizacją osiedla. Ponieważ projekt nie uzyskał wymaganej ilości punktów, a pojawiła się możliwość ponownego złożenia wniosku w kolejnej edycji konkursu – Spółdzielnia chcąc zabezpieczyć przyszłe środki na finansowanie tych prac (w ramach wymaganych środków własnych) przeprowadziła ankietę wśród mieszkańców osiedla odnośnie wyrażenia zgody na zaciągnięcie na ten cel kredytu. W związku z negatywną opinią mieszkańców dotyczącą sposobu rozliczania dofinansowanie projektu – Spółdzielnia zrezygnowała z powtórnego ubiegania się o środki unijne.

Osiedle przy ul. Kard. Wyszyńskiego:

1. Spółdzielnia w związku z podpisaniem umowy z NFOŚiGW przeprowadziła kompleksową termomodernizację wszystkich trzech budynków, wykonując dodatkowe prace, które wiązały się z termomodernizacją, ale nie były refundowane ze środków unijnych,
2. w kooperacji z Ciepłownią Łączut wykonano nową wymiennikownię dla budynków osiedla.

Pozyskanie środków na realizację remontów.

1. W styczniu 2018r. nasza Spółdzielnia podpisała z NFOŚiGW umowę o dofinansowanie Projektu „Kompleksowa termomodernizacja budynków wielorodzinnych położonych przy ul. Wyszyńskiego w Łączucie będących w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Łączucie z wykorzystaniem OZE (Odnawialne Źródła Energii) oraz Inteligentnego Systemu Zarządzania Energią”. Założono, że planowany całkowity koszt

realizacji projektu wy-niesie 1.351.800,00 zł, a maksymalna kwota wydatków kwalifikowanych to 1.148.000,00 zł. Spółdzielni jako beneficjentowi przyznano maksymalną kwotę dofinansowania na realizację Projektu w wysokości 861.000,00 zł. W ramach tej umowy Spółdzielnia przeprowadziła cztery postępowania przetargowe zgodnie z wytycznymi w zakresie kwalifikowalności wydatków w ramach Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego Europejskiego Funduszu Społecznego oraz Funduszu Spójności na lata 2014-2020.

W ramach Projektu wykonano w trzech budynkach na os. przy ul. Wyszyńskiego następujące prace:

- docieplenie ścian wraz z remontem balkonów i wiatrołapów,
- docieplenie stropów piwnicznych,
- wymianę części okien w mieszkaniach i wszystkich okienek piwnicznych,
- instalację paneli fotowoltaicznych,
- montaż podzielników kosztów c.o. i przygrzejnikowych zaworów termostatycznych,
- montaż systemu regulacji pracy węzła.

Wartość wykonanych prac brutto(łącznie):

- budynek Wyszyńskiego 45 – 411.622,78 zł ,
- budynek Wyszyńskiego 47 – 394.992,31 zł,
- budynek Wyszyńskiego 49 – 432.596,54 zł.

2. Spółdzielnia przygotowała i złożyła także wniosek o dofinansowanie projektu „Kompleksowa termomodernizacja budynków wielorodzinnych położonych o. Sikorskiego w łańcucie będących w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w łańcucie z wykorzystaniem OZE (Odnawialne Źródła Energii) oraz Inteligentnego Systemu Zarządzania Energią”. Zgodnie z kryteriami wyboru projektów, aby projekt przeszedł pozytywną ocenę merytoryczną należało uzyskać 16,2 pkt. Spółdzielnia nasza uzyskała 16 pkt. W związku z tym odwołano się od decyzji NFOŚiGW do Ministerstwa Energii, a następnie do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie. Niestety projekt Spółdzielni nie został uwzględniony. Przygotowany został kolejny wniosek do następnego rozpatrzenia ale w związku z negatywną opinią mieszkańców związaną z nie wyrażeniem zgody na uruchomienie kredytu Spółdzielnia odstąpiła od złożenia wniosku.
3. Złożony przez Spółdzielnię wniosek o dofinansowanie projektu pn. „Odnawialne źródła energii dla lokalnej społeczności w nowatorskim projekcie Spółdzielni Mieszkaniowej w łańcucie” – otrzymał wymaganą

liczbę punktów konkursowych tj. 51, ale ze względu na limit dostępnych środków finansowych projekt został umieszczony na liście rezerwowej przez Zarząd Województwa Podkarpackiego w Rzeszowie.

4. W związku z uzyskaniem przez Spółdzielnię świadectwa efektywności energetycznej, zlecono Polskiemu Domowi Maklerskiemu zbycie tzw. „Białych certyfikatów” na giełdzie.
5. Ministerstwo Sportu i Turystyki ogłosiło Program rozwoju małej infrastruktury sportowo-rekreacyjnej o charakterze wielopokoleniowym – Otwarte Strefy Aktywności (OSA) – Edycja 2018. Spółdzielnia złożyła w ramach tej edycji wnioski o dofinansowanie projektu „Otwarta strefa Aktywności dla dzieci i dorosłych na os. gen.St.Maczka w sąsiedztwie bloków 8 i 9 w Łańcucie w woj. podkarpackim”. Ze względu jednak na bardzo duże zainteresowanie projektem i ograniczone środki finansowania, pomimo pozytywnej oceny merytorycznej – Spółdzielnia nie znalazła się na liście beneficjentów.

Przeglądy budynków

W 2018r. jak co roku, zgodnie z obowiązkiem wynikającym z zapisów ustawy Prawo budowlane realizowane były przeglądy budynków mieszkalnych, które przedstawiały się następująco:

Osiedla	Przeglądy jednoroczne		
	gazowe	kominowe	place zabaw
Podwale	1.224,33	1.797,04	651,90
Kr.Elżbiety	697,40	887,44	---
3 Maja	4.837,13	7.717,61	651,90
gen.Maczka	12.558,03	11.381,19	1.955,70
Sikorskiego	1.580,77	---*)	651,90
Wyszyńskiego	697,40	---*)	651,90
Razem	21.595,06	21.783,28	4.563,30

*) Firma BUDONIT przeprowadziła powyższe przeglądy we wszystkich budynkach mieszkalnych należących do Spółdzielni jednak wystawiła faktury za nieruchomości nie ujęte w powyższej tabelce w m-cu styczniu 2019r.

Działalność remontowa Spółdzielni już od szeregu lat opiera się głównie o środki własne gromadzone w ramach funduszu remontowego oraz

środki uzyskane z prowadzonej działalności gospodarczej (tj. wynajmowanie lokali użytkowych i prowadzenie parkingu przy ul. 3 Maja). W 2018r. doszły jeszcze środki unijne pochodzące z Podobnie jak w latach ubiegłych prace remontowe realizowane są na poszczególnych osiedlach w ramach posiadanych tam środków.

Rzeczywistość jednak często pokazuje, że zakres koniecznych do wykonania prac znacznie przekracza posiadane przez osiedla środki.

Dotyczy to w szczególności osiedli małych, których zbierane środki często nie wystarczają na pokrycie niezbędnych do wykonania remontów. W takich przypadkach dokonuje się swego rodzaju pożyczek pomiędzy osiedlami. Dzięki temu jest możliwe realizowanie kosztownych prac np. wykonanie pokrycia dachowego, czy prace termomodernizacyjne, których wykonanie nie byłoby możliwe w ramach gromadzonych środków.

Spośród prac, które są niezbędne do wykonania i należące do najbardziej kosztownych należą:

- dokończenie prac dociepleniowych na os. gen.Maczka i Sikorskiego,
- wymiana instalacji elektrycznych,
- wymiana pionów kanalizacyjnych,
- wymiana instalacji ciepłej i zimnej wody,
- remonty balkonów.

IV. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA.

Działalność inwestycyjna Spółdzielni Mieszkaniowej jest realizowana na podstawie § 6, pkt. 6 Statutu, który określa przedmiot działalności w tym zakresie stanowiąc, że jest nim budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz osób trzecich odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

Inwestycja mieszkaniowa przy ul. Wyszyńskiego pn. „Księżę Górki” jest prowadzona przez Spółdzielnię samodzielnie, zarówno w zakresie pełnego wykonawstwa jak i nadzoru.

Wykonawcy robót zostali wyłonieni zgodnie z Wewnętrzną Instrukcją Przetargową na podstawie przetargów oraz w drodze negocjacji cenowej.

Realizacją prac poszczególnych odcinków robót zajmowali się:

- Usługi Remontowo-Budowlane Janusz Lubas Gwoźnica Górna – prace ogólnie budowlane,
- ELEKTRO-MAZ Daniel Mazur Łańcut – prace dotyczące instalacji elektrycznych

- wewnętrznych i oświetlenia terenu,
- Zakład Budowlano-Instalacyjno-Gazowy Andrzej Wojtas – prace związane z wykonaniem instalacji wod-kan, co i gaz wewnątrz budynków,
 - HYDRO-TECH Krzysztof Bar Sonina – wykonanie sieci wodnych, kanalizacyjnych i deszczowych na zewnątrz,
 - OKNOPLAST Witold Kościński Łańcut – montaż okien, drzwi i parapetów,
 - BRIMAT INOWACJE Rzeszów – montaż drzwi,
 - Zakład usługowy serwis RTV Eugeniusz Woś – montaż domofonów,
 - 2T DUO Sp. z o.o. Tadeusz Wiśniewski – prace w zakresie wykonania dróg, chodników i parkingów,
 - MK Kazimierz Monicz w Leżajski – prace w zakresie tynków wewnętrznych.

Oferta Spółdzielni obejmowała mieszkania w budynkach dwu i trzykondygnacyjnych oraz mieszkania dwupoziomowe w zabudowie szeregowej. Cała inwestycja obejmowała wybudowanie 62 lokali mieszkalnych. Na dzień sporządzenia sprawozdania (koniec marca 2019) mamy podpisane 52 akty notarialne przenoszące własność lokali.

Zestawienie sprzedaży (na marzec 2019r.):

Nr budynku	Ilość mieszkań w budynku	Podpisane umowy o budowę lokalu	Podpisane akty notarialne
55 A	5	5	2
55 B	14	14	8
55 C	5	5	5
55 D	12	12	11
55 E	16	16	16
55 F	10	10	10

Mieszkania były oddawane w stanie deweloperskim. Wyposażone w instalacje gazową, elektryczną, domofonową, internetową, RTV, telefoniczną oraz piec dwufunkcyjny kondensacyjny z zamkniętą komorą spalania zapewniający indywidualny system ogrzewania mieszkań. Stolarka okienna PVC w kolorze białym, K okna $\leq 1,0$ W/m². Zastosowanie najlepszej jakości materiałów oraz wysokiego standardu wykończenia gwarantują komfortowe warunki mieszkaniowe oraz niskie koszty eksploatacji.

Decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łańcut, w październiku 2018r. oddano do użytkowania budynki pod adresem Kard. Wyszyńskiego 55 C i 55 D.

V. INFORMACJA O STANIE FINANSOWYM W 2018r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści jej członkom. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdanie finansowe zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa dokumentacja polityki rachunkowości wraz z zakładowym planem kont zatwierdzonym przez Zarząd Spółdzielni uchwałą nr 6/II/14 z dnia 19.02.2014r. z późniejszymi zmianami.

Podstawą gospodarki finansowej był plan finansowy opracowany przez Zarząd Spółdzielni, który został zweryfikowany i zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 30.01.2018r. uchwałą nr 1/ I /18. Zgodnie z zasadą ciągłości bilansowej podstawą otwarcia ksiąg rachunkowych 2018r. było sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 31.12.2017r.

Sprawozdanie finansowe za rok 2018 zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności na wymaganych wzorach określonych załącznikiem do ustawy z dnia 29.09.1994r. o rachunkowości i sporządzone zgodnie z zasadami określonymi w/w ustawą.

Według sporządzonego sprawozdania wartość majątku Spółdzielni Mieszkaniowej w łańcucie na dzień 31.12.2018r. równa się wartości kapitałów (funduszy) i zamyka się kwotą **34.113641,59 zł** i jest niższa o **18,5 %** od stanu wykazanego w sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 31.12.2017r. tj. o kwotę **7.731 904,16 zł**.

Wyszczególnienie		Wartość w zł	% w majątku
Aktywa trwałe:		27.838.904,35	81,6
1.	środki trwałe netto	18.140.050,40	
2.	środki trwałe w budowie	9.698.703,95	
3.	długoterminowe aktywa trwałe	150,00	
Aktywa obrotowe:		6.274737,24	18,4
1.	zapasy magazynowe	25.266,31	
2.	należności krótkoterminowe	459.455,08	
3.	środki pieniężne w tym:	3.064.741,91	
	• kasa	1.593,30	

	● rachunki bankowe	3.063.148,61	
4.	inne inwestycje krótkotermin. - białe certyfikaty	91.090,00	
5.	rozlicz. międzyok. kosztów w tym	2.634,183,94	
	● GZM nieruch. z niedoborem	425.879,15	
	● inne rozlicz.kosztów dot.2019r	7.003,63	
	● f.rem.-nieruch.z niedoborem	2.201.301,16	
AKTYWA RAZEM		34.113.641,59	100,0
Źródłami finansowania (pasywa) majątku były:			
Pasywa – kapitał własny w tym:		19.278.070,80	56,5
	● fundusz podstawowy	14.122.624,13	
	● fundusz zasobowy	5.546.912,13	
	● zysk netto	406.801,08	
Pasywa – zobowiązania i rezerwy		14.835.570,79	43,5
I. zobowiązania długoterminowe		10.542.351,82	
w tym wkłady na budowę os.K.G.		10.542.351,82	
II. zobow. krótkotermin. i fundusze		4.181.952,09	
1.	zobowiąz.krótkotermin. w tym:	1.886.752,59	
	● zobow. z tyt.dostaw towar.i usług	339.312,66	
	● zobow. z tyt. inwestycji	205.812,22	
	● zobow. z tyt. nadpłat czynszu	733.347,22	
	● zobowiązania budżetowe	65.478,53	
	● rozrachunki z tytułu mediów	82.836,03	
	● pozostałe	459.965,93	
2.	Zakł.F.Świadczeń Socjalnych	32.429,94	
3.	f.remont.-nieruch. z nadwyżką	2.262.769,56	
III. rozlicz.międzyokresowe przycho- dów – nieruchom. z nadwyżką		111.266,88	
RAZEM PASYWA		34.113.641,59	100,0

Koszty działalności Spółdzielni.

Eksplatacja i utrzymanie zasobów mieszkaniowych w stanie nie pogorszonym to podstawowa działalność Spółdzielni, którym w okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza i Zarząd poświęcały dużo uwagi.

Do głównych celów realizacyjnych należy zaliczyć:

- konsekwentne wdrażanie przepisów o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie ewidencji przychodów i wydatków na poszczególnych nieruchomościach,

- zminimalizowanie skutków związanych ze wzrostem kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych (ograniczenie do niezbędnego minimum podwyżek składników opłat czynszowych),
- wprowadzenie udziału mieszkańców przy podejmowaniu decyzji dotyczących danej nieruchomości (wprowadzono system ankiet lub konsultacji),
- zmianę sposobu rozliczania kosztów ogólnych (Zarządu) w związku z realizowaną inwestycją.

Poniżej przedstawiono koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem zasobów mieszkaniowych Spółdzielni jako sumę kosztów i wydatków poszczególnych nieruchomości.

Koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości za rok 2018 osiągnęły następujące wielkości:

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość w zł
1.	koszty zakupu energii cieplnej (c.o. i c.c.w.)	2.734.201,70
2.	woda i kanalizacja	862.300,47
3.	wywóz nieczystości stałych	314.052,00
4.	odpis na wyodrębniony fundusz remontowy	1.005.041,28
5.	fundusz remontowy-termomodernizacja	154.421,36
6.	fundusz remontowy-mienie nieruchomości	77.290,64
7.	koszty Zarządu (ogólnozakładowe)	757.065,95
8.	płace z narzutami	847.397,68
9.	podatek od nieruchomości	210.026,41
10.	gaz wspólny	90.001,97
11.	energia elektryczna (klatki i piwnice)	75.447,90
12.	opłata za wieczyste użytkowanie	1.691,00
13.	koszty przeglądów budynków	43.378,34
14.	materiały	24.932,20
15.	utrzymanie zieleni + akcja zimowa	109.138,92
16.	telewizja kablowa	11.870,38
17.	ubezpieczenia	56.037,95
18.	amortyzacja	6.263,08
19.	provizje bankowe	5.651,82
20.	wymiana wodomierzy	39.489,71
21.	pozostałe	108.162,58
RAZEM		7.533.863,34

Koszty działalności eksploatacyjnej oraz dostawy energii ciepłej za 2018r. wyniosły **7.533.863,34 zł** i są niższe w stosunku do wykonania za 2017r. o 1,6 %. Spadek poziomu kosztów spowodowany jest między innymi niższym zużyciem energii ciepłej.

Przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości za rok 2018 osiągnęły następujące wielkości:

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody za 2018r. w zł
1.	energia ciepła (c.o. i c.c.w.)	2.734.201,70
2.	woda i kanalizacja	864.586,88
3.	wywóz nieczystości	314.052,00
4.	gaz wspólny	89.969,35
5.	energia elektryczna	70.647,97
6.	przeeglądy budynków	95.670,00
7.	dzierżawa gruntu	39.991,33
8.	podatek od nieruchomości	53.816,42
9.	telewizja kablowa	11.869,70
10.	konserwacja domofonów	19.362,00
11.	legalizacja wodomierzy	63.496,00
12.	fundusz remontów wyodrębniony	1.005.041,28
13.	fundusz remontów termomodernizacja	154.421,36
14.	fundusz remontów mienie nieruchomości	77.290,64
15.	pozostałe	13.520,64
16.	eksploatacja lokali mieszkalnych i użytkowych	1.918.214,22
RAZEM		7.526.151,49

Przychody działalności eksploatacyjnej oraz dostawy energii ciepłej na 2018r. wyniosły **7.526.151,49 zł** i są niższe w stosunku do wykonania za 2017r. o 1,1%.

Eksploatacja zasobów mieszkaniowych związana jest z koniecznością świadczenia na rzecz mieszkańców i najemców lokali, usług w zakresie dostarczania energii ciepłej dla potrzeb centralnego ogrzewania, centralnej ciepłej wody użytkowej, dostawy gazu przewodowego, dostawy zimnej wody oraz energii elektrycznej dla potrzeb oświetlenia pomieszczeń wspólnych.

Tytułem pokrycia tych kosztów, Spółdzielnia pobierała w ciągu roku zaliczki na opłaty za c.o., c.c.w., energię elektryczną i dostawę wody. Zaliczki na poczet

pokrycia kosztów podgrzania wody oraz dostawy zimnej wody rozliczono wg odczytów wodomierzy wskazujących zużycie wody użytkowej dwa razy w ciągu roku kalendarzowego (na dzień 30 czerwca i 31 grudnia). Zaliczki wnoszone na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania i pozostałych mediów nie licznikowych dla lokali, korygowane są do poziomu kosztów za rok sprawozdawczy i podlegają rozliczeniu wg wskazań indywidualnych ciepłomierzy, podzielników kosztów c.o. lub ryczałtowo wg powierzchni użytkowej lokali.

Średni koszt ogrzewania 1m² p.u. wyniósł w 2018r. 2,85 zł.

Wyniki z działalności za 2018r.

Wyszczególnienie	Koszty	Przychody	Wynik
Eksploatacja lokale mieszkalne	4 307 964,74	3 896 047,51	-411 917,23
Eksploatacja lokale użytkowe	472 793,90	876 303,12	403 509,22
Eksploatacja garaże	18 903,00	19 599,16	696,16
Centralne ogrzewanie i ciepła woda lokale mieszkalne	2 647 374,18	2 647 374,18	0,00
Centralne ogrzewanie lokale użytkowe	86 827,52	86 827,52	0,00
Zarządzanie wspólnotami	5 913,78	19 425,72	13 511,94
Sprzedaż usług - zlecenia, pozostałe usługi	6 674,85	14 280,11	7 605,26
Działalność pomocnicza - parking	37 925,61	76 146,36	38 220,75
Sprzedaż towarów i materiałów	2 580,00	3 301,11	721,11
Przychody, koszty finansowe i operacyjne	66 780,35	114 047,67	47 267,32
Ogółem	7 653 737,93	7 753 352,46	99 614,53
Podstawa opodatkowania (po zaokrągleniu)			509 497,00
Podatek dochodowy od osób prawnych			96 804,00
Wynik finansowy netto - działalność			406 801,08
Wynik finansowy netto - (działalność i GZM)			2 810,53

Różnica między przychodami, a kosztami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni Mieszkaniowej w łańcucie za 2018r. (nadwyżka kosztów nad przychodami) wyniosła 403.990,55 zł i została zaksięgowana zgodnie z art. 6, ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na koncie rozliczenia międzyokresowe wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi pod datą 31 grudnia 2018r.

Wynik z działalności własnej Spółdzielni w wysokości 503.605,08 zł po pomniejszeniu o podatek dochodowy w kwocie 96.804,00 zł stanowi nadwyżkę bilansową. Nadwyżka bilansowa w wysokości 406.801,08 zł zostaje przeznaczona - na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków

Spółdzielni Mieszkaniowej - na pokrycie kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych.

Zadłużenia opłat za lokale mieszkalne, lokale użytkowe w kwotach wymagalnych kształtowały się następująco:

Wyszczególnienie	Stan zaległości
Zaległości na dzień 31.12.2018r	212.822,04
zaległości od mieszkańców:	
od 0 do 3 m-cy	62.843,68
od 3 do 6-m-cy	15.012,48
ponad 6 m-cy	38.224,97
zaległości od lokali użytkowych	
od 0 do 3 m-cy	13.836,36
od 3 do 6-m-cy	614,64
ponad 6 m-cy	82.289,91

Zadłużenia czynszowe w układzie poszczególnych osiedli przedstawiają się w sposób następujący:

Osiedla	Stan na koniec 2017r. w zł	Stan na koniec 2018r. w zł
Podwale	12.244,08	8.754,81
Królowej Elżbiety	11.679,86	9.080,49
3-go Maja	27.563,34	24.632,69
gen.St.Maczka	81.054,31	62.462,05
Sikorskiego	8.667,90	5.405,91
Kard.Wyszyńskiego	9.472,21	5.745,18
Razem	150.681,70	116.081,13

Analizując lata 2017 i 2018 należy stwierdzić, że zaległości czynszowe lokali mieszkalnych uległy znacznemu zmniejszeniu. Opóźnienia w płatnościach spowodowane są zapewne trudną sytuacją finansową naszych członków, chociaż zdarzają się wcale nie tak rzadko przypadki, gdzie w rodzinie jest dwoje lub nawet więcej pracujących i występuje tam duże zadłużenie. W większości przypadków to wśród najuboższych członków jest największe zdyscyplinowanie w zakresie terminowego opłacania czynszu.

Pomocą w wyjściu z zadłużenia były decyzje Zarządu dotyczące wyrażenia zgody na regulowanie zaległości czynszowych w ratach.

Dużą ulgą w opłacaniu należności dla członków znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej stanowiły także wypłacane dodatki mieszkaniowe. W ciągu roku z tego typu pomocy korzystało 47 osób, a do Spółdzielni wpływała miesięcznie kwota średnio 170 zł/osobę.

W stosunku do nierzetelnych dłużników podejmowane były różne kroki, wysłano 195 pisemnych upomnień oraz 38 wezwań przedsądowych. W stosunku do wynajmujących lokale użytkowe wysłano 52 wezwania o zapłatę.

Podstawowe wskaźniki charakteryzujące działalność Spółdzielni w 2018r. w porównaniu do roku poprzedniego.

1. Wskaźnik płynności finansowej (wskaźnik wypłacalności gotówkowej)

Lp.	Wyszczególnienie	2017r.	2018r.
a	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	2.395.976,82	3.064.741,91
b	zobowiązania krótkoterminowe bez funduszy specjalnych	2.001.576,79	1.886.752,59
Wskaźnik (a:b)		1,2	1,62

Płynność finansowa jest to zdolność firmy do terminowego regulowania bieżących zobowiązań (płatnych do 1 roku). Od płynności zależy czy w terminie dokonywane są zapłaty dostawcom za wykonane usługi lub wynagrodzenia pracownikom.

Przyjmuje się, że zadawalający poziom wskaźnika zawiera się w granicach 1-1,2.

2. Wskaźnik bieżącej płynności finansowej.

Lp.	Wyszczególnienie	2017r.	2018r.
a	aktywa obrotowe	5.128.581,53	6.274.737,24
b	zobowiązania krótkoterminowe bez funduszy specjalnych	2.001.576,76	1.886.752,59
Wskaźnik (a:b)		2,56	3,33

Jest to podstawowy wskaźnik płynności finansowej. Przyjęta przez Banki i podawana w literaturze mieści się w przedziale 1,2-2.

3. Analiza sprawności gospodarowania:

Lp.	Wyszczególnienie	2017r.	2018r.
a	zaległości czynszowe	253.687,72	212.822,04
b	naliczenia czynszowe	7.978.598,44	7.731.035,78
Wskaźnik (a:b)		3,18	2,75

Wskaźnik rotacji należności nie powinien być większy od 7.

4. Wskaźnik cyklu należności:

Lp.	Wyszczególnienie	2017r.	2018r.
a	zaległości w opłatach	253.687,72	212.822,04
b	naliczenia czynszowe	7.978.598,44	7.731.035,78
Wskaźnik (a:b) x 360 dni		11,45	9,91

Po przekroczeniu 60 dni występują zatory płatnicze. Im niższy wskaźnik tym korzystniejsza sytuacja finansowa Spółdzielni. Skuteczna windykacja należności ma duży wpływ na poprawę tego wskaźnika.

Podsumowując działalność finansową należy stwierdzić, że jest ona prowadzona prawidłowo. Kondycja Spółdzielni jest dobra, zadłużenia z tytułu naliczeń opłat eksploatacyjnych utrzymują się na bezpiecznym poziomie, przy wskaźniku zadłużenia wynoszącym 2,75%.

Spółdzielnia wypracowała imponujące wskaźniki płynności finansowej oraz wskaźniki cyklu należności. Brak jest więc jakichkolwiek podstaw do obaw dotyczących zagrożeń funkcjonowania Spółdzielni