SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWA
w Jaworze
59-400 Jawor, ul. Moniuszki 1
NIP 695-000-32-69

Jawor, dnia 25-02-2019

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Jaworze za 2018

Bieżącą działalnością statutową i gospodarczą w 2018 roku kierował Zarząd Spółdzielni w składzie:

Imię i nazwisko	Stanowisko
Mieczysław Panasiuk	Prezes Zarządu od 11.03.2016
Mirosław Toś	Z-ca Prezesa Zarządu ds. technicznych od 28.02.2017
Dariusz Szczygieł	Członek Zarządu od 26.08.2014

Główne cele i zadania w pracy Zarządu wynikały z zatwierdzonych przez Walne Zgromadzenie kierunków działania SMLW oraz planów finansowo-gospodarczych na 2018 r zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą, a także uchwał i wniosków organów Spółdzielni oraz zaleceń polustracyjnych. Zarząd w swoich działaniach uwzględniał również sygnały i uwagi zgłaszane przez członków i mieszkańców zasobów spółdzielczych. W okresie sprawozdawczym Zarząd odbył 32 plenarnych posiedzeń i podjął 105 uchwał.

ZASOBY I CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

Całkowita ilość lokali mieszkalnych w zasobach spółdzielczych to 3260 o powierzchni 173.603,53 m^2, 48 lokali użytkowych o pow. 5.046,62 m^2, oraz 402 garaże o pow. 7.184,05 m^2, Liczba zamieszkałych w zasobach spółdzielczych zgłoszonych do administracji na dzień 31 XII 2018- 6852 osób (o 130 mniej niż na dzień 31 XII 2017).

W roku ubiegłym w dalszym ciągu kontynuowano wyodrębnienia lokali. Ogółem w 2018 roku zawarto 23 umowy ustanowienia i przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu na lokale mieszkalne i innego przeznaczenia w tym 13 mieszkań lokatorskich i 10 mieszkań własnościowych. Łącznie od roku 2004 wyodrębniono 1581 lokali, w tym 1535 lokali mieszkalnych, 17 lokali użytkowych i 29 garaży.

Ponadto do Spółdzielni wpłynęło 69 aktów notarialnych dot. zmiany właściciela praw do lokali. Ceny transakcji cechowała duża rozpiętość – od 1418 zł/m2 do 4500 zł/m2 - średnia cena za 1m2 p.u. lokalu mieszkalnego wyniosła 3188 zł i była o 440 zł wyższa od ceny w roku 2017.

25 sierpnia 2017r. ogłoszona została ustawa o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy-Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy- Prawo spółdzielcze uchwalona przez Sejm 20 lipca 2017r. (Dz.U. 2017 poz.1596), która obowiązuje od 9 września 2017r. Na jej podstawie osobom, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego z dniem 9.09.2017r. powstało członkostwo bez konieczności składania deklaracji członkowskiej i wnoszenia udziału i wpisowego. Jednocześnie dotychczasowi członkowie spółdzielni, którym w dniu wejścia w życie ustawy nie przysługiwało prawo do lokalu utracili z dniem 9.09.2017r. członkostwo w spółdzielni.

W związku z powyższym, po ustaleniu osób, którym w dniu 9 września 2017 r. przysługiwał tytuł prawny do lokalu (spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu), Zarząd w dniu 28.12.2017 r. podjął decyzję o stwierdzeniu powstania członkostwa w stosunku do 1292 osób. Liczba członków Spółdzielni na 31.12.2018r to 3916 osób (46 więcej niż w roku 2017).

DZIAŁALNOŚĆ PODSTAWOWA SPÓŁDZIELNI

Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko–Własnościowa w Jaworze prowadzi działalność podstawową w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi na zasadach „non profit". Oznacza to, że nie kieruje się osiągnięciem zysku, a wszystkie pozyskane środki finansowe są przeznaczane na utrzymanie zasobów i realizację celów statutowych.

Dział Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi prowadzi zarządzanie i bieżące utrzymanie zasobów SML-W w Jaworze. Obsługa zasobów przez dział GZM polega na prowadzeniu bieżących spraw związanych z utrzymaniem budynków, zapewnieniu czystości w budynkach i terenach zewnętrznych wraz z pielęgnacją zieleni, przyjmowaniu zgłoszeń o awariach i ich usuwanie, prowadzeniu dokumentacji technicznej, przeprowadzaniu przeglądów technicznych obiektów, określaniu na podstawie dokonywanych ocen stanu technicznego budynków potrzeb w zakresie remontów, opracowywaniu planu remontów zatwierdzanych przez Zarząd i Radę Nadzorczą po wcześniejszym uzyskaniu opinii Komitetów Blokowych, a następnie realizowaniu planowanych zadań remontowych.

Za działania z zakresu utrzymania sieci elektrycznych, wodnych i kanalizacyjnych oraz centralnego ogrzewania odpowiada Dział Eksploatacji Sieci. Dział ten wykonuje bieżącą konserwację, remonty, naprawy, usługi, oraz przeglądy w zakresie wewnętrznych instalacji wodno-kanalizacyjnych, gazowych, elektrycznych, centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, przyłączy oraz odcinków sieci w/w mediów, instalacji odgromowych, urządzeń energetycznych oraz obsługę węzłów cieplnych i eksploatację kotłowni lokalnej w zasobach spółdzielczych położonych w Ujeździe Górnym. Dział Eksploatacji Sieci zapewnia też całodobowe Pogotowie Techniczne celem usuwania awarii instalacji w budynkach.

Przeciętne zatrudnienie w tych działach w roku 2018 to: 9 pracowników dozoru techniczno-administracyjnego, 29 gospodarzy domów i sprzątaczek oraz 20 konserwatorów. Wartość prac wykonanych przez własne grupy remontowo-konserwacyjne w 2018 roku wyniosła 1.752 tys. zł. - z czego ~ 1.203 tys. zł. to prace remontowe finansowane w ramach Funduszu Remontowego, a ~ 445 tys. zł. to prace konserwacyjne finansowane z opłat eksploatacyjnych oraz 104 tys. zł. to wartość wykonanych usług na indywidualne zlecenia.

W 2018 r: wynik z działalności podstawowej wyniósł:	- 32 539,30 zł.
przy czym	
- Przychody z tytułu eksploatacji i utrzymania zasobów wyniosły:	17 671 290,44 zł.
- Koszty z tytułu eksploatacji i utrzymania zasobów wyniosły:	17 703 829,74 zł.

WYKONANIE ZADAŃ REMONTOWYCH

Wpływy na fundusz remontowy w roku 2018 wyniosły 5.003.102,00 zł. Wydatki z funduszu remontowego w roku 2018 wyniosły 4.655.516,37 zł. Zbiorcze saldo funduszy remontowych wszystkich budynków na dzień 31.12.2018 r jest dodatnie i wynosi 581.905,87 zł.

Prace remontowe były realizowane przez firmy zewnętrzne wyłonione w przetargach oraz przez pracowników spółdzielni. Zakres rzeczowo-finansowy wykonanych remontów co roku jest uzgadniany z Komitetami Blokowymi poszczególnych budynków i uchwalany przez Radę Nadzorczą w planie remontowym. W 2018 roku administracja wystawiła - 6380 zleceń dotyczących remontów bieżących i awarii zgłoszonych przez spółdzielców i gospodarzy domów w tym, dla działu TA – 1448 i TS - 4932.

Szczegółowe rozliczenie funduszu remontowego przedstawia tabela poniżej.

FUNDUSZ REMONTOWY

L.p.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2018 w złotych
1.	2.	3.
	Bilans otwarcia 2016	**78 723,41**
	Bilans otwarcia 2017	**155 150,16**
	Bilans otwarcia 2018	**234 320,24**
I	**WPŁYWY OGÓŁEM : [a-f]**	**5.003.102,00**
	a) z tyt. odpisów na fundusz remontowy lok. mieszkalne	1.833.809,78
	b) z tyt. odpisów na fundusz remontowy -termomodernizacja	2.221.212,52
	c) z tyt. odszkodowania UNIQA i PZU	27.444,95
	d) z tyt. odpisów na fundusz remontowy lok. użytkowe	25.763,76
	e) z tyt. innych przychodów (w tym: dzierżawa dachu, sprzedaż złomu)	34.931,98
	f) z tyt. przeks. nadwyżek spłat kredytów termomodernizacyjnych	859.939,01
II	**WYDATKI OGÓŁEM : [1-5]**	**4.655.516,37**
1.	wydatki podstawowe w tym:	*1.729.041,22*
	a/ prace remontowe wykonane przez podmioty zewnętrzne	526.032,65
	b/ prace remontowe wykonane przez konserwatorów (TS, TA)	1.203.008,57
2.	koszty związane z termomodernizacją	2.221.212,52
3.	koszty przygotowania inwestycji i remontów	41.131,36
4.	wcześniejsza spłata kredytu z funduszu remontowego	625.425,16
5.	wydatki związane z likwidacją junkersów	38.706,11
	STAN FUNDUSZU	**581.905,87**

DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

I. Zrealizowano przedsięwzięcie dot. likwidacji junkersów i doprowadzenia ciepłej wody z sieci w 2 budynkach mieszkalnych tj.:
- Moniuszki 11
- Wieniawskiego 2 A-D

Łączny koszt realizacji wyniósł 118.201,56 zł, z tego 98.201,49 zł sfinansowano z kredytu bankowego, pozostałe 20.000,07 zł z funduszu remontowego przedmiotowych budynków.

II. Zrealizowano n/w zadania inwestycyjne :

1. Modernizacja nawierzchni chodnika przy ul. Wieniawskiego 4-5 - 18.694,04 zł
2. Modernizacja nawierzchni chodnika przy ul. Wieniawskiego 7-8 - 35.206,34 zł
3. Modernizacja nawierzchni chodnika przy ul. Sikorskiego 8-10-12 - 34.248,69 zł
4. Wykonanie parkingu przy ul. Witosa 2 - 39.230,73 zł
5. Wykonanie parkingu przy ul. Witosa 5 - 14.420,13 zł
6. Wykonanie parkingu przy ul. Korfantego - 23.511,06 zł
7. Wykonanie Siłowni Plenerowej na Oś. Piastowskim - 17.386,16 zł

.....

Razem: 183.697,15 zł

III. Dokonano całkowitej spłaty kredytu termomodernizacyjnego oraz podjęto uchwały w sprawie zniesienia z opłaty eksploatacyjnej odpisu przeznaczonego na spłatę w/w kredytu dla 5 budynków tj. :
- Dmowskiego 3 A-C
- Dmowskiego 4 A-E
- Moniuszki 11
- Sikorskiego 2 C-D
- Witosa 7

IV. Dokonano częściowych spłat (nadpłat) zaciągniętych kredytów termomodernizacyjnych dla 40 budynków na łączną kwotę 588.782,35 zł.

V. Uzyskano z NFOŚiGW w Warszawie zawiadomienia o pozytywnym wyniku oceny formalnej złożonego przez Spółdzielnię wniosku o dofinansowanie prac związanych z termomodernizacją 11 budynków, oraz zakwalifikowanie przedmiotowego wniosku do dalszego etapu.

VI. Przygotowano niezbędną dokumentację oraz złożono do Ministerstwa Sportu i Turystyki wniosek o dofinansowanie budowy infrastruktury sportowo-rekreacyjnej w ramach programu Otwarte Strefy Aktywności (OSA) dla dwóch zadań znajdujących się przy ul. Królowej Marysieńki oraz na Oś Piastowskim.

VII. Rozpoczęto realizację prac dot. budowy budynku mieszkalnego na Oś. Słowiańskim :
- przeprowadzono ankietowe badanie rynku w zakresie potrzeb mieszkaniowych i możliwości finansowania kosztów budowy – wpłynęło 179 ankiet
- uregulowano stan gruntów (połączenie działek) wraz z wpisem w Księgach Wieczystych,
- wystąpiono o zmianę Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego osiedla Słowiańskiego celem możliwości budowy budynku 4-kondygnacyjnego
- przeprowadzono postępowanie przetargowe na budowę budynku mieszkalnego w systemie „zaprojektuj-wybuduj-sfinansuj"
- opracowano i skierowano do Rady Nadzorczej celem zatwierdzenia założeń organizacyjno-finansowych przedsięwzięcia inwestycyjnego pn., Budowa mieszkań w systemie lokatorskim na oś. Słowiańskim w Jaworze"
- opracowano i skierowano do Rady Nadzorczej celem uchwalenia: „Regulamin przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań SML-W w Jaworze"
- opracowano i skierowano do Rady Nadzorczej celem uchwalenia „Regulamin rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali".

NALEŻNOŚCI DOT. OPŁAT EKSPLOATACYJNYCH

Poziom zadłużeń z tytułu opłat eksploatacyjnych w wymiarze kwotowym na dzień 31.12.2018 r. liczony stosunkiem procentowym bieżących należności do rocznego wymiaru opłat charakteryzuje wskaźnik wynoszący 4,14 %.

ZATRUDNIENIE I FUNDUSZ PŁAC OSOBOWYCH

W okresie sprawozdawczym odeszło na emeryturę 4 pracowników, wypowiedziało pracę 3 osoby, przyjęto do pracy 7 osób. Stan zatrudnienia i fundusz płac w 2018 r. przedstawia tabela poniżej.

Grupy pracownicze	Zatrudnienie		Fundusz płac w tys. zł (z narzutami obciążającymi pracodawcę (SMLW)	
	plan w etatach	wykonanie w etatach	Plan	Wykonanie
Komórki Zarządu	2	2	268	278
TA	47	43	1.898	1.707
TS	15	15	874	732
Transport i Zaopatrzenie	2	2	125	120
Pozostali pracownicy na stanowiskach nierobotniczych	21	21	1.283	1.324
RAZEM	**87**	**83**	**4.448**	**4.161**

Wykonanie funduszu płac z narzutami obciążającymi SMLW w stosunku do planu wynosi 93,54 %.

DZIAŁALNOŚĆ POMOCNICZA

W ramach działalności pomocniczej Spółdzielnia prowadzi działalność społeczno-kulturalną, działalność gospodarczą oraz działalność finansowo-operacyjną. Działalność pomocnicza w odróżnieniu od działalności podstawowej dot. gospodarki zasobami mieszkaniowymi tj. eksploatacji i utrzymania zasobów podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym.

W 2018 r: wynik netto z działalności pomocniczej wyniósł: 41 216,55 zł
przy czym
- przychody z działalności pomocniczej wyniosły: 1 252 277,25 zł
- koszty z działalności pomocniczej wraz z podatkiem dochodowym wyniosły: 1 211 060,70 zł

Osiągnięcie zysku netto z działalności pomocniczej w kwocie 41 216,55 zł zapewnia pokrycie nadwyżki kosztów nad przychodami działalności podstawowej związanej z eksploatacją i utrzymaniem zasobów w wysokości 32 539,30 zł oraz generuje dodatni wynik całkowity w wys. 8 677,25 zł

DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA

Działalność gospodarcza obejmuje wynajem lokali użytkowych i garaży oraz miejsc postojowych, a także świadczenie usług konserwatorskich dla podmiotów zewnętrznych i zarządzanie nieruchomościami obcymi.
Na uwagę zasługuje ta ostatnia forma działalności, która stanowi stosunkowo nową dziedzinę i źródło dochodu Spółdzielni. Pierwszą Wspólnotą Mieszkaniową Spółdzielnia zaczęła zarządzać w 2007 r., była to WM przy ul. Metalowców 2. Na koniec 2017 roku Spółdzielnia zarządzała 21 Wspólnotami. W roku ubiegłym Spółdzielnia przejęła w administrowanie kolejną Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. Małej 3. Obecnie Spółdzielnia zarządza 23 Wspólnotami Mieszkaniowymi o łącznej powierzchni ponad 24,5 tys. m^2 p.u. co stanowi ~ 14 % powierzchni mieszkalnych zasobów spółdzielczych. Roczne przychody z tytułu administrowania nieruchomościami „obcymi" wyniosły w 2018 r. 195 842,- zł.

Ogółem przychody z tytułu działalności gospodarczej w 2018 roku to kwota 785 639,- zł.

DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNA

Podstawową bazę działalności społeczno-kulturalnej Spółdzielni stanowi Klub „Piast". Wśród zadań Klubu wyróżnia się organizowanie stałych grup zainteresowań i grup kursowych, organizowanie zajęć w sferze kulturalno-rozrywkowej, organizowanie zajęć dla dzieci i młodzieży w czasie ferii zimowych i wakacji letnich. W klubie zorganizowano koła i sekcje zainteresowań:

Aktywny Senior - Zdrowy kręgosłup – Gimnastyka kręgosłupa z elementami rehabilitacji - zajęcia ruchowe dla pań dbających o swoją sylwetkę i dobre samopoczucie – prowadzone przez dyplomowaną fizjoterapeutkę, instruktorkę fitness. Zajęcia skupiające ponad 50 osób odbywają się dwa razy w tygodniu w godzinach przedpołudniowych oraz w godzinach wieczornych.

Sekcja gitarowa - zajęcia prowadzone przez doświadczonego nauczyciela muzyki w dwóch grupach - grupa początkujących i średnio zaawansowanych. W zajęciach uczestniczyło 10 osób.

Sekcja plastyczna – w ramach zajęć klubowych dwa razy w tygodniu odbywały się zajęcia plastyczne dla dzieci i młodzieży, w których uczestniczyło ponad 15 osób.

Warsztaty teatralne – ciesząca się dużym powodzeniem propozycja dla dzieci i młodzieży. Cyklicznie od 2011 roku odbywają się spotkania teatralne w dwóch grupach wiekowych w ilości ponad 20 osób. Grupa prezentowała kilkakrotnie swoje umiejętności teatralne podczas licznych imprez miejskich, festynów parafialnych, akcji charytatywnych a także w klubie podczas imprez

okolicznościowych. Na XX Impresjach Teatralnych grupa „Wernisaż" wystąpiła z teatrem ruchu i otrzymała najwyższe wyróżnienie - „Tytuł Najlepszego"

Sekcja rękodzieła artystycznego – wychodząc naprzeciw oczekiwaniom pań chcących poznać tajniki twórczych technik - klub zainicjował takie zajęcia, zapewniając uczestnikom możliwość rozwoju zdolności rękodzielniczych, wymianę doświadczeń oraz spędzenie wolnego czasu w miłej atmosferze. Zajęcia odbywają się raz w tygodniu.

Sekcja brydża sportowego – po kilkuletniej przerwie reaktywowano spotkania Jaworskiego Klubu Brydża Sportowego. Cyklicznie raz w tygodniu odbywały się rozgrywki brydżowe

Kurs tańca towarzyskiego – raz w tygodniu odbywają się spotkania dla młodzieży i dorosłych, którzy stawiają pierwsze kroki na parkiecie

Konkursy plastyczne – cyklicznie organizowane konkursy pn.: „Pejzaż zimowy", „Moja Walentynka", „Wielkanocne malowanie", „Barwy wiosny", „Wakacyjne marzenia", „Moja letnia przygoda", „Kolory jesieni", „Kartka do św. Mikołaja", „Boże Narodzenie". Do wymienionych konkursów zgłoszono łącznie ponad 800 prac. Konkursy adresowane są do dzieci, młodzieży oraz dorosłych powiatu jaworskiego. Uczestnicy koła plastycznego wzięli też udział w konkursach proponowanych przez jaworskie placówki kultury.

Okolicznościowe imprezy klubowe – takie jak: Dzień Babci i Dzień Dziadka, Klubowe Walentynki, Dzień Kobiet i Dzień Mężczyzn, Wiosenne i Zimowe Warsztaty Florystyczne dla dzieci i dorosłych, Dzień Wiosny, Dzień Matki, Dzień Chłopaka, Spotkania z cyklu „Poznajemy różne zawody", Światowy Dzień Ziemi – konkurs wiedzy i pokaz mody ekologicznej, Akcja „Stop jesiennej depresji", Dzień Zimy, Klubowe Andrzejki, Mikołajki dla dzieci, Klubowy Wieczór Wigilijny, podczas którego uczestnicy sekcji muzycznej oraz sekcji teatralnej mogą zaprezentować się w okolicznościowym programie słowno-muzycznym.

Rodzinny Festyn Sportowy – wspólnie z JOK i OSiR zorganizowano festyn rodzinny, podczas którego przeprowadzono kilkanaście indywidualnych i drużynowych konkurencji sportowych oraz zawody sprawnościowe. Zadbano również o program artystyczny. Na scenie swoje umiejętności teatralne i wokalne zaprezentowała młodzież klubowa.

Klubowy Playback show – odbyła się 20 jubileuszowa edycja imprezy klubowej, której celem jest inspirowanie muzycznej działalności wśród dzieci i młodzieży, wyłonienie talentów muzycznych i aktorskich i dostarczenie kulturalnej rozrywki. Przez ten okres wystąpiło ponad sześćset młodych wykonawców, którzy w dobranej przez siebie charakteryzacji zaprezentowali wybranego wykonawcę w jednym utworze muzycznym.

Konkurs krajoznawczy „Znam swój region - województwo dolnośląskie" – wspólnie z jaworskim oddziałem PTTK zorganizowano konkurs krajoznawczy. W turniejowe szranki stanęło kilkanaście trzyosobowych drużyn ze szkół podstawowych, gimnazjalnych oraz średnich z terenu miasta oraz powiatu jaworskiego.

V Zimowy Turniej Piłki Nożnej o Puchar Prezesa SML-W – wspólnie z JTS „Piast" zorganizowano turniej w sali widowisko-sportowej PCKZiU w Jaworze. W turnieju udział wzięło 10 zespołów.

Świetlica zimowa - w okresie od 1 - 12 lutego klub prowadził świetlicę zimową dla dzieci spędzających ferie zimowe w mieście. W zajęciach uczestniczyło 30 dzieci w wieku od 7- 12 lat.

Półkolonia letnia - w okresie od 2 lipca – 24 sierpnia zorganizowano cztery dwutygodniowe wakacyjne turnusy z licznymi wyjazdami i zajęciami w terenie propagującymi wśród dzieci i młodzieży aktywne i bezpieczne formy spędzenia wolnego czasu. Z wakacyjnej propozycji klubu skorzystało ponad 100 osób w wieku od 7-13 lat – dzieci z zasobów spółdzielni mieszkaniowej, pozostałych rejonów miasta a także dzieci gościnnie przebywające w naszym mieście.

Nową ofertą działalności społeczno-kulturalnej dla mieszkańców spółdzielczych zasobów mieszkaniowych oddalonych od spółdzielczego centrum społeczno-kulturalnego, czyli klubu „Piast" jest funkcjonowanie na terenie osiedla Słowiańskiego Spółdzielczego Harcerskiego Klubu

Osiedlowego. Klub powstał z inicjatywy samych mieszkańców osiedla przy wsparciu instruktorów Hufca ZHP i SMLW. W pomieszczeniach po byłej szwalni przy ul. Królowej Marysieńki przeprowadzono prace remontowe z udziałem samych rodziców, młodzieży i dzieci i dzisiaj możemy przedstawić bogatą ofertę bezpłatnych zajęć wychowawczych, kulturalno-oświatowych i rekreacyjno-sportowych, które czekają nie tylko na dzieci i młodzież z osiedla Słowiańskiego, ale także na ich rodziców. Opiekunami podczas zajęć są instruktorzy - wolontariusze Hufca ZHP w Jaworze. Spółdzielnia finansuje koszty utrzymania klubu - m.in. koszty energii cieplnej, zużycia wody, energii elektrycznej i drobnych remontów oraz dofinansowanie działalności kulturalnej. Natomiast główna działalność Klubu oraz to, co się z tym wiąże, spoczywa na harcerzach. Zorganizowano między innymi szereg lokalnych przedsięwzięć na osiedlu Słowiańskim, jak Święto Latawca, ogniska, gry i mecze integracyjne dla rodzin, wyjazdy na spływ pontonowy oraz zajęcia kajakarskie nad zbiornik Mściwojów, oraz wiele innych. Spółdzielczy Harcerski Klub Osiedlowy zaprasza w środy od godz.17:00-19:00 (gry świetlicowe) oraz w soboty od godz. 13:00 – 15:00 (dzieci) i 16:00-18:30 (młodzież). Warto też dodać, że Spółdzielczy Harcerski Klub Osiedlowy służy również pozostałym mieszkańcom osiedla Słowiańskiego, jako miejsce wspólnych spotkań czy konsultacji społecznych.

INSTRUMENTY FINANSOWE

Głównymi instrumentami finansowymi, wykorzystywanymi przez Spółdzielnię, były kredyty bankowe oraz lokaty krótkoterminowe. Z instrumentów finansowych w formie długoterminowych kredytów bankowych Spółdzielnia korzystała w finansowaniu zaplanowanych robót termomodernizacyjnych oraz związanych z modernizacją węzłów cieplnych i doprowadzeniem c.w.u. do mieszkań z sieci cieplnej w związku z likwidacją „junkersów".

Na dzień 31.12.2018 r. Spółdzielnia posiadała n/w instrumenty finansowe:

I. Kredyty bankowe na termomodernizację zasobów mieszkaniowych obejmujące finansowanie budynków mieszkalnych - stan zobowiązań na 31.12.2018r – 7.098.889,63zł.

II. Kredyty bankowe na modernizację węzłów cieplnych i instalację c.w.u. w związku z likwidacją „junkersów" w 22 budynkach mieszkalnych - stan zobowiązań na 31.12.2018 r. – 1.139.840,43 zł.

III. Pożyczka z WFOŚiGW na budowę instalacji fotowoltaicznych dla 10 budynków mieszkalnych - stan zobowiązań z tytułu kredytów na 31.12.2018 r. – 200.364,83 zł.

IV. Kredyty „starego portfela" - kredyty bankowe na budowę zasobów mieszkaniowych - stan zobowiązań z tytułu kredytów na 31.12.2018 r. – 4.111.106,68 zł.

V. Lokaty bankowe – stan na 31.12.2018 r. – 2.521.455,12 zł.

Zobowiązania Spółdzielni wynikające z kredytów zaciągniętych w latach wcześniejszych (kredyty „starego portfela") są regulowane terminowo, co umożliwia umorzenia naliczonej waloryzacji i wykup odsetek przez budżet. Kredyty zaciągnięte na termomodernizację i inne prace remontowe są spłacane zgodnie z planem, przez nieruchomości, dla których zostały zaciągnięte.
Wysoki stan wolnych środków pieniężnych pozwolił na dokonanie przedterminowych spłat pożyczek na termomodernizację oraz na lokowanie wolnych środków na lokatach terminowych, stanowiących źródło przychodów Spółdzielni w działalności finansowo-operacyjnej.

Wartość majątku obrotowego ogółem na dzień 31.12.2018 stanowi 103% w stosunku do zobowiązań krótkoterminowych. Wskaźnik szybkiej płynności ukazujący pokrycie zobowiązań krótkoterminowych aktywami o wysokiej płynności (wartość majątku obrotowego minus zapasy) na dzień 31.12.2018 stanowi 1,02. Wskaźnik wypłacalności środkami pieniężnymi w stosunku do zobowiązań krótkoterminowych stanowi 0,47 i określa zdolność Spółdzielni do natychmiastowej spłaty zobowiązań.

PODSUMOWANIE

Osiągnięte wyniki finansowe wskazują na dobrą kondycję finansową i płatniczą i dobre warunki do kontynuowania działalności Spółdzielni w roku następnym. Powyższe dane i wskaźniki informują o prawidłowym obiegu pieniądza w Spółdzielni oraz dyscyplinie finansowej w zakresie rozliczeń z członkami. Osiągnięte wyniki pozwalają utrzymywać płynność finansową na wysokim poziomie oraz sprawiają, że Spółdzielnia jest wiarygodnym partnerem w rozliczeniach z kontrahentami.

Posiadane zasoby mieszkaniowe utrzymywane są w należytym stanie technicznym. Prowadzone systematycznie docieplenia i remonty budynków zapobiegają dekapitalizacji zasobów i podnoszą standard zamieszkania. Należy podkreślić, że wykonane prace termomodernizacyjne w budynkach są wyraźnie odczuwalne przez ich mieszkańców, z uwagi na wyższy komfort cieplny mieszkań przy znacznie mniejszym zużyciu energii cieplnej. Koszty energii cieplnej w 2017r. wyniosły 5.981.474 zł – 91.226 GJ natomiast w 2018r. wyniosły 6.419.464 zł – 87.646 GJ. Według powyższych danych w 2018r nastąpił spadek zużycia energii cieplnej o 3.580 GJ tj. ~ 4%, ale pomimo tego koszty energii cieplnej wzrosły o ~ 7%.

Prawidłowość przeprowadzenia przedsięwzięć termomodernizacyjnych z wykorzystaniem premii z Banku Gospodarstwa Krajowego była kontrolowana w 2018 roku przez Najwyższą Izbę Kontroli we Wrocławiu. Kontrola dotyczyła 19 budynków mieszkalnych realizowanych w latach 2014-2015. W wyniku kontroli nie stwierdzono nieprawidłowości w zakresie obowiązków wynikających z realizacji Prawa Budowlanego, wykonania rzeczowego zadania oraz realizacji umowy z BGK. Jedyne zalecenie do zadań realizowanych w przyszłości dotyczyło aby przed każdą inwestycją termomodernizacyjną wielorodzinnych budynków mieszkalnych przeprowadzać inwentaryzację przyrodniczą pod kątem ornitologicznym i chiropterologicznym.

Proponowane na lata 2019/2020 kierunki działań Spółdzielni w dużej mierze pokrywają się z poprzednimi. Na rok następny Zarząd przewiduje oprócz kontynuowania działań realizowanych w okresie sprawozdawczym z uwzględnieniem poprawy obsługi członków Spółdzielni i zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania naszych budynków położenie nacisku na prawidłowe wykonanie prac w realizowanym nowym budynku wielorodzinnym na oś. Słowiańskim.

Zarząd dziękuje członkom Spółdzielni za aktywność i troskę o swoje budynki, Radzie Nadzorczej za współpracę, poświęcony czas oraz zaangażowanie w działalność na rzecz Spółdzielni. Komitetom Blokowym dziękuje za aktywną współpracę z administracją spółdzielni przy bieżącym utrzymaniu swoich nieruchomości, a pracownikom za rzetelną i ofiarną pracę na rzecz naszej spółdzielczej wspólnoty.

Jawor, 25 luty 2019

CZŁONEK ZARZĄDU
SML-W w Jaworze
Dariusz Szczygieł

Z-CA PREZESA
ds. TECHNICZNYCH
Członek Zarządu SML-W w Jaworze
mgr inż. Mirosław Toś

PREZES ZARZĄDU
SML-W w Jaworze
mgr inż. Mieczysław Panasiuk