



Spółdzielnia Mieszkaniowa **NADODRZE**

Spółdzielnia Mieszkaniowa Nadodrze

Al. Wolności 19, 67-200 Głogów

tel. 76 85 20 700, fax. 76 85 20 736

sekretariat@smnadodrze.pl, www.smnadodrze.pl

NIP: 693-000-91-45 REGON: 000493221

Rejestracja: Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej

IX Wydział Gospodarczy KRS, Nr KRS: 0000099612

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„NADODRZE”
W GŁOGOWIE
ZA 2016 ROK**

Spis treści

1. Informacje ogólne o Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze”	3
1.1. Stan zasobów	3
1.2. Organizacja Spółdzielni	4
1.3. Organy Spółdzielni	5
1.4. Członkowie Spółdzielni i lokale mieszkalne w liczbach	7
2. Opłaty za mieszkania	8
3. Rozliczenie mediów	10
3.1. Rozliczenia energii cieplnej	10
3.2. Rozliczenie zużycia wody i odprowadzenia ścieków	11
4. Gospodarka remontowa	11
5. Aktualna sytuacja finansowa Spółdzielni	14
5.1. Wynik z całokształtu działalności na dzień 31.12.2016 r.	14
5.2. Stan funduszu remontowego	16
5.3. Stan wolnych środków na 31.12.2016 r.	16
5.4. Zadłużenia w opłatach za lokale	16
5.5. Podsumowanie sytuacji finansowej Spółdzielni na 31.12.2016 r.	18
6. Ważniejsze zdarzenia w 2016 r.	18
6.1. Zdarzenia wpływające na działalność Spółdzielni w 2016 r.	18
6.2. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju	22
6.3. Zagadnienia dotyczące środowiska naturalnego	23
7. Plany i zamierzenia Spółdzielni w latach następnych	23



Spółdzielnia Mieszkaniowa **NADODRZE**

Spółdzielnia Mieszkaniowa Nadodrze

Al. Wolności 19, 67-200 Głogów
tel. 76 85 20 700, fax. 76 85 20 736
sekretariat@smnadodrze.pl, www.smnadodrze.pl
NIP: 693-000-91-45 REGON: 000493221
Rejestracja: Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej
IX Wydział Gospodarczy KRS, Nr KRS: 0000099612

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ „NADODRZE” ZA 2016 ROK
NA PODSTAWIE USTAWY O RACHUNKOWOŚCI Z DNIA 29 WRZEŚNIA 1994 R.
Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI**

1. Informacje ogólne o Spółdzielni Mieszkaniowej “Nadodrze”

1.1. Stan zasobów

Na koniec 2016 roku powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych i użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej “Nadodrze” w Głogowie wynosiła łącznie 796.527,90 m² w tym:

- zasoby mieszkaniowe obejmujące 14.692 mieszkania - 762.961,70 m²,
- lokale usługowe - 28.159,80 m²,
- garaże - 5.406,40 m².

Zasoby mieszkaniowe są podzielone na osiem wydzielonych terytorialnie osiedli mieszkaniowych, które są bezpośrednio obsługiwane przez utworzone w tym celu administracje osiedlowe. Każde osiedle podzielone jest na wyodrębnione nieruchomości jedno lub wielobudynkowe, których jest łącznie 81. Wyodrębnione nieruchomości stanowią obecnie podstawowe jednostki zarządzania Spółdzielnią.

Podział zasobów mieszkaniowych na poszczególne osiedla przedstawia się następująco:

Osiedle	Ilość nieruchomości	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa w m²
Śródmieście	14	1 661	77 697,5
Hutnik	11	1 915	82 161,2
Chrobry	9	2 145	99 840,9
Kopernik A	9	1 868	92 346,4
Kopernik B	9	2 069	119 540,9
Kopernik C	11	2 244	121 258,8
Piastów Śląskich A	9	1 594	96 557,5
Piastów Śląskich B	9	1 196	73 558,5

1.2. Organizacja Spółdzielni

W 2016 roku nastąpiła zmiana struktury organizacyjnej Spółdzielni w stosunku do roku poprzedniego, polegająca na utworzeniu stanowiska Zastępcy Prezesa ds. finansowych – Głównego Księgowego oraz zmianie nazwy stanowiska Zastępcy Prezesa ds. eksploatacji na Zastępcę Prezesa ds. eksploatacyjno-technicznych.

W związku z powyższym nastąpiło ograniczenie struktury do trzech pionów organizacyjnych:

- pionu Prezesa Spółdzielni,
- pionu Zastępcy Prezesa ds. eksploatacyjno-technicznych,
- pionu Zastępcy Prezesa ds. finansowych – Głównego Księgowego.

Struktura organizacyjna Spółdzielni pozostała bez zmian w zakresie podziału Spółdzielni na jednostki organizacyjne, tj.: osiem administracji osiedlowych, Zakład Obsługi i Koordynacji Spółdzielni oraz Centrum Techniczne Spółdzielni.

Administracje osiedlowe zarządzają osiedlami na podstawie planów rzeczowo – finansowych zatwierdzanych w drodze uchwały przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Plan rzeczowo-finansowy osiedla jest zbiorczym zestawieniem planów dla poszczególnych wyodrębnionych nieruchomości.

Kierownicy osiedli posiadając pełnomocnictwa do dokonywania szeregu czynności prawnych związanych z działalnością danego osiedla, mają szerokie kompetencje decyzyjne w sferze gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Zakład Obsługi i Koordynacji Spółdzielni (ZOiKS) ma za zadanie prowadzenie wszystkich funkcji ewidencyjnych, regulacyjnych, zarządczych i kontrolnych Spółdzielni, a więc centralnej księgowości, windykacji należności, koordynowania działalności, planowania strategicznego, obsługi technicznej i członkowskiej oraz kontroli. Obejmuje on wszystkie niezbędne działy i komórki spełniające funkcje ogólne, wspólne dla wszystkich jednostek organizacyjnych, do których należą m. in.:

- ewidencja księgowa, rachunkowość finansowa i zarządcza oraz sprawozdawczość,
- obsługa finansowa, podatki i opłaty, windykacja należności,
- kalkulacje, planowanie, analizy ekonomiczne,
- obsługa prawna i specjalistyczna,
- sprawy członkowsko – mieszkaniowe,
- obsługa w zakresie nadzoru budowlanego i przeglądów technicznych,
- obsługa indywidualnego rozliczania zużycia wody i energii cieplnej,
- sprawy kadrowe, pracownicze i socjalne,
- prowadzenie spraw związanych z funkcjonowaniem organów samorządowych.

Planowane koszty funkcjonowania ZOiKS są ujmowane w odrębnym budżecie zatwierdzanym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

Poza gospodarką zasobami mieszkaniowymi Spółdzielnia prowadzi działalność pomocniczą na potrzeby administracji osiedlowych oraz świadczy usługi na zewnątrz, celem pozyskania dodatkowych dochodów. Funkcje te pełni **Centrum Techniczne Spółdzielni**, w skład którego wchodzi następujące wydziały:

- **Wydział Usług Technicznych**, który świadczy usługi w zakresie:
 - wymiany wodomierzy,
 - przeglądów instalacji gazowej,
 - usług transportowych,
 - konserwacji i obsługi instalacji elektrycznych,
 - remontów i konserwacji instalacji elektrycznych, gazowych, wodnych, kanalizacyjnych i ciepłowniczych,
 - całodobowego usuwania usterek w/w instalacji.
- **Wydział Usług Dźwigowych i Elektrycznych**, który prowadzi działalność w zakresie:
 - konserwacji dźwigów,
 - napraw, remontów i modernizacji dźwigów,
 - montażu dźwigów oraz platform dla osób niepełnosprawnych,
 - przeglądu i przygotowania do odbiorów i badań okresowych dźwigów,
 - udziału w badaniach dźwigów prowadzonych przez Urząd Dozoru Technicznego oraz obsługi tych badań,
 - kontroli instalacji elektrycznych w budynkach, lokalach mieszkalnych oraz usługowych,
 - kontroli instalacji odgromowych.

Centrum Techniczne Spółdzielni jest zobligowane do działania na zasadzie efektywności ekonomicznej. Oznacza to, iż zobowiązane jest wypracowywać przychody w wysokości pokrywającej co najmniej koszty własne działalności oraz częściowo koszty zarządzania ZOiKS w wysokości określonej uchwałą Rady Nadzorczej.

Wszystkie rozliczenia pomiędzy wyodrębnionymi jednostkami Spółdzielni odbywają się wg cen ustalanych na podstawie danych do kosztorysowania zatwierdzanych przez Zarząd oraz cen rynkowych z pewnym dyskontem w stosunku do tych cen.

1.3. Organy Spółdzielni

Działalność Spółdzielni nadzoruje na bieżąco Rada Nadzorcza, a funkcjonowanie administracji osiedlowych - Rady Osiedla. Najwyższym organem samorządowym spółdzielni jest – zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych – Walne Zgromadzenia Członków, zwoływane w częściach odpowiadających poszczególnym osiedlom. Zebrania zwoływane są wg potrzeb, nie rzadziej niż raz w roku.

Statutowymi organami samorządowymi w naszej Spółdzielni, z uprawnieniami opiniowania i wnioskowania, są Zebrania Wyodrębnionych Nieruchomości. Zwoływane są co najmniej dwa razy w roku oraz w każdym przypadku, w którym niezbędne jest wypowiedzenie się mieszkańców danej nieruchomości.

Działalnością Spółdzielni w 2016 r. kierował oraz reprezentował ją na zewnątrz trzyosobowy Zarząd. Każdy z członków Zarządu kierował pionami, na które podzielono organizacyjnie działalność całej Spółdzielni i odpowiadał za efektywną i rzetelną pracę podległego mu pionu.

Zarząd kierował bieżącą pracą Spółdzielni i wykonywał obowiązki wynikające za Statutu Spółdzielni poprzez podejmowanie kolegialnych decyzji.

Przepisy ustawy Prawo Spółdzielcze stanowiące iż Zarząd Spółdzielni jest organem wykonawczym Spółdzielni, określają także zakres jego obowiązków, uzupełniony w postanowieniach Statutu Spółdzielni i Regulaminu Zarządu, zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą.

Podczas 56 protokołowanych posiedzeń, jakie odbyły się w 2016 r., Zarząd Spółdzielni podjął 1975 kolegialnych decyzji w formie uchwał. Decyzje te dotyczyły w szczególności tematyki z zakresów:

- spraw członkowsko-lokalowych, zamiany i najmu lokali, garaży, innych pomieszczeń, terenów;
- przygotowania projektów planów gospodarczo-finansowych, remontowych, termomodernizacyjnych i innych przedkładanych następnie Radzie Nadzorczej celem zatwierdzenia;
- zwołania Walnego Zgromadzenia Członków w częściach oraz przygotowania i składania podczas zebrań stosownych sprawozdań z działalności;
- zabezpieczania majątku Spółdzielni oraz prowadzenia gospodarki w ramach zatwierdzonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych;
- analizowania informacji opracowywanych przez poszczególne komórki organizacyjne Spółdzielni, a dotyczących bieżącej działalności Spółdzielni;
- przygotowywania oraz przedstawiania informacji i sprawozdań Radzie Nadzorczej Spółdzielni;
- zawierania umów, prowadzenia polityki kadrowo-płacowej Spółdzielni, współdziałania z organami władzy administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, gospodarczymi i społecznymi;
- zarządzania na zlecenie wspólnotami mieszkaniowymi.

Członkowie Zarządu referowali przygotowane materiały, sprawozdania, informacje i dane dotyczące całokształtu działalności Spółdzielni zarówno podczas plenarnych posiedzeń Rady Nadzorczej, jak i komisji Rady, które sprawy te analizowały wydając stosowne opinie.

1.4. Członkowie Spółdzielni i lokale mieszkalne w liczbach

Według stanu na dzień 31.12.2016 r. ogólna liczba członków Spółdzielni wynosiła 12.727.

Skład członków przedstawiał się w następujący sposób:

- 11.607 członków posiadających prawo do lokali mieszkalnych,
- 998 członków, którzy nabyli członkostwo jako małżonkowie członków Spółdzielni,
- 90 członków, którym przysługuje prawo do lokalu użytkowego lub garażu,
- 32 członków, którzy tworzą grupę członków oczekujących. Są to członkowie, którzy zarejestrowali w latach 80-tych oszczędnościowe książeczki mieszkaniowe, ale nie otrzymali przydziałów mieszkań i wg aktualnego stanu prawnego przysługuje im pierwszeństwo kupna mieszkania, które Spółdzielnia ogłasza do sprzedaży w drodze przetargu.

Zgodnie z postanowieniami § 5 Statutu Spółdzielni członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne i prawne, które posiadają lub nabywają prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu położonego w zasobach Spółdzielni. O członkostwo mogą ubiegać się również osoby, których małżonkowie są członkami Spółdzielni. Z prawa przystąpienia do Spółdzielni w 2016 r. skorzystało 179 nowych członków, którzy nabyli własne mieszkania na rynku wtórnym lub uzyskali prawo do lokalu w drodze darowizny lub dziedziczenia po zmarłym członku.

W powyższym okresie 325 członków złożyło dobrowolnie rezygnację z członkostwa w Spółdzielni w związku ze zbyciem prawa do lokalu, a z tytułu zgonu liczba członków Spółdzielni zmniejszyła się o 180. Na skutek podjętych przez Radę Nadzorczą uchwał w sprawie wykreślenia z członkostwa z powodu zadłużenia w opłatach za lokale członkostwo w Spółdzielni utraciło 13 członków. Ogółem w 2016 roku w stosunku do roku 2015 liczba członków Spółdzielni zmniejszyła się o 339 członków.

W 2016 r. w prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji dokonano 291 zmian właścicieli lokali w związku z zawartymi na rynku wtórnym transakcjami kupna – sprzedaży – zamiany lokali oraz 165 zmian w związku z zawartymi umowami darowizny.

W wyniku rozstrzygnięcia ogłoszonych przez Spółdzielnię w 2016 r. przetargów zostało sprzedanych 10 lokali mieszkalnych, z czego:

- w trybie wynikającym z art. 11 ust. 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w związku z wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu zostało rozstrzygniętych 5 przetargów,
- w związku ze zmianą sposobu użytkowania i przebudową lokalu użytkowego zostały sprzedane dwa samodzielne lokale mieszkalne,
- za zgodą Walnego Zgromadzenia sprzedano 3 mieszkania stanowiące własność Spółdzielni.

Na dzień 31.12.2016 r. zasoby Spółdzielni liczyły 14.692 lokali mieszkalnych, w tym:

- 5.432 mieszkania zajmowane na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- 332 mieszkania o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- 56 mieszkań zajmowanych przez osoby nie posiadające tytułu prawnego w związku z wygaśnięciem przysługującego im spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- 8.763 mieszkania wyodrębnione na odrębną własność,
- 109 mieszkań wyodrębnionych na własność Spółdzielni.

Spółdzielnia w 2016 r. kontynuowała realizację składanych przez członków wniosków o zawarcie umowy przeniesienia własności lokali w trybie Ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Zostały złożone i zrealizowane 34 wnioski, w tym:

- 15 wniosków członków, którym przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
- 19 wniosków członków, którym przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

2. Opłaty za mieszkania

Zasady ustalania opłat za lokale określają przepisy *Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych*.

Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.

Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.

Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni.

Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do

wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczenie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.

Obowiązujące w danym roku stawki opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości są ustalane na podstawie planowanych budżetów poszczególnych osiedli na dany rok.

Tworzenie budżetów odbywa się nie tylko na poziomie osiedla, ale również na poziomie poszczególnych wyodrębnionych nieruchomości.

Przyjęte w ramach budżetów poszczególnych wyodrębnionych nieruchomości miesięczne stawki opłat obowiązują cały okres rozliczeniowy i mają charakter zaliczek na poczet pokrycia kosztów utrzymania i eksploatacji tych nieruchomości. Podlegają one ostatecznemu rozliczeniu po zamknięciu roku obrotowego (roku kalendarzowego). Jeśli wówczas okaże się, że występują różnice, rozlicza się je poprzez odpowiednie skalkulowanie opłat w roku następnym.

Rozliczanie kosztów na poszczególne wyodrębnione nieruchomości powoduje zróżnicowanie planowanych wysokości kosztów w ramach nieruchomości. Dotyczy to zarówno kosztów eksploatacji podstawowej przypisanych bezpośrednio do wyodrębnionych nieruchomości, (są to m.in. podatki, ubezpieczenia, energia elektryczna, usługi utrzymania czystości, utrzymanie terenów zielonych, konserwacje, jak i odpisu na fundusz remontowy tych nieruchomości.

W planach na 2016 rok podstawowym założeniem było utrzymanie kosztów, a tym samym i opłat na poziomie poprzedniego roku. Natomiast wysokość odpisu na fundusz remontowy zależała od przyjętych planów rzeczowych na poszczególnych nieruchomościach. W nielicznych przypadkach, w których nie udało się utrzymać opłat na poziomie 2015 roku, podwyżki były nieznaczne i wynikały głównie z planowanego ujemnego bilansu zamknięcia 2015 roku.

Zestawienie obowiązujących w 2016 roku stawek opłat i odpisów na fundusz remontowy na poszczególnych osiedlach i nieruchomościach przedstawiają poniższe tabele.

Wysokość stawki eksploatacji podstawowej w 2016 r. dla lokatorskiego i własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu

OSIEDLE	NUMER NIEMUCHOMOŚCI													
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Śródmieście	2,18	2,23	1,95	2,10	2,44	2,23	2,17	2,10	2,03	2,18	2,42	2,45	2,15	2,25
Hutnik	2,30	2,54	2,24	2,25	2,30	2,20	2,30	2,43	2,36	2,56	2,17			
Chrobry	2,14	1,97	2,25	2,31	2,18	2,07	2,19	2,00	2,27					
Kopernik A	2,56	2,21	2,37	2,23	2,15	2,34	2,20	2,33	2,00					
Kopernik B	1,75	1,95	1,80	1,84	1,97	1,80	1,95	1,89	1,77					
Kopernik C	1,99	1,83	2,11	1,95	2,07	2,19	2,25	2,15	2,30	2,07	2,10			
Piastów Śl. A	1,96	2,04	2,00	2,15	2,00	2,08	2,00	2,10	1,95					
Piastów Śl. B	2,11	2,10	2,09	2,05	2,15	2,04	2,00	1,99	2,18					

Wysokość odpisu na fundusz remontowy w 2016 r. (bez odpisu na termomodernizację)

OSIEDLE	NUMER NIERUCHOMOŚCI													
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Śródmieście	1,92	2,18	1,54	1,35	1,67	2,43	2,64	1,90	1,05	2,57	2,07	1,51	1,27	1,67
Hutnik	1,50	1,90	1,60	1,30	2,10	1,40	1,85	1,80	1,30	1,30	1,30			
Chrobry	1,30	1,40	1,35	1,30	1,30	1,20	1,15	0,90	0,95					
Kopernik A	1,53	1,33	1,37	1,37	1,23	1,32	1,52	1,27	1,48					
Kopernik B	1,37	1,30	1,44	1,03	1,19	1,38	1,15	1,28	1,25					
Kopernik C	1,32	1,43	1,64	1,45	1,10	1,28	1,33	1,20	1,35	0,95	0,86			
Piastów Śl. A	1,40	1,24	1,36	0,90	1,20	0,93	1,25	1,29	0,81					
Piastów Śl. B	1,86	1,47	0,85	1,38	1,28	1,23	1,60	0,89	1,38					

Przychody z tytułu opłat wnoszonych przez mieszkańców, jak i dochody z pożytków po opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych nie zawsze pokrywają się z faktycznie poniesionymi w danym roku kosztami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, dlatego też powstałe na poszczególnych wyodrębnionych nieruchomościach nadwyżki lub niedobory pozostają do rozliczenia w 2017 roku.

3. Rozliczenie mediów

3.1. Rozliczenie energii cieplnej

Rozliczenie energii cieplnej odbywa się zgodnie z „Regulaminem rozliczania kosztów za centralne ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody”. Regulamin określa, że okresem rozliczeniowym jest okres od 1 lipca do 30 czerwca roku następnego. Wpłacone przez użytkowników lokali zaliczki na poczet centralnego ogrzewania rozliczane są na podstawie poniesionych kosztów. Oznacza to, że zarówno w budynkach w których koszty zakupu dzielone są na podstawie podzielników kosztów, czy też na podstawie powierzchni użytkowych lokali, po zakończeniu sezonu grzewczego następuje całkowite rozliczenie użytkowników lokali z wpłaconych zaliczek i poniesionych kosztów.

W sezonie grzewczym 2015/2016 zużycie ciepła w zasobach Spółdzielni było wyższe o 0,8% niż w sezonie 2014/2015. Z analizy porównawczej wynika, że większe niż w sezonie wcześniejszym zużycie ciepła odnotowano w miesiącach wrzesień, październik, styczeń i marzec. Istotny wpływ na powyższe miały panujące w tych miesiącach warunki pogodowe. W miesiącach tych odnotowano niższe temperatury powietrza niż w analogicznym okresie sezonu poprzedniego.

Koszty zakupu energii cieplnej z trzech ostatnich sezonów grzewczych przedstawia poniższa tabela:

Sezon grzewczy	2013/2014	2014/2015	2015/2016
Zużycie ciepła [GJ]	421.743,65	412.558,87	415.888,35
Koszty zakupu energii cieplnej [zł]	28.226.301,63	28.194.074,62	28.673.223,64

Zużycie ciepła oraz cena dostawy ciepła wynikająca z obowiązującej taryfy dla ciepła mają istotny wpływ na koszty zakupu ciepła w danym sezonie grzewczym, które następnie rozliczane są na poszczególnych użytkowników lokali. W sezonie grzewczym 2015/2016 dostawca ciepła zmienił taryfę dla ciepła tylko raz, tj. z dniem 1 kwietnia 2016 r. Taryfa wzrosła wówczas o 0,9%. Natomiast koszty zakupu ciepła były wyższe o 1,7% w stosunku do sezonu ubiegłego.

3.2. Rozliczenie zużycia wody i odprowadzenia ścieków

Zgodnie z „Regulaminem rozliczania zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalach Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie” całkowite koszty podlegają rozliczeniu po zakończeniu okresu rozliczeniowego, który trwa od 01 stycznia do 31 grudnia każdego roku. Rozliczenie to obejmuje opłaty za zużycie wody zimnej i odprowadzenie ścieków, inne opłaty wynikające z taryfy opłat za wodę i ścieki oraz różnice pomiędzy zużyciem wskazanym przez wodomierz główny, a sumą wskazań wodomierzy lokalowych.

Koszty z tytułu różnic w zużyciu wody pomiędzy wskazaniami wodomierza głównego, a sumą wodomierzy lokalowych naliczane są zaliczkowo przy każdym odczycie wg dwóch metod tj.: proporcjonalnie do wskazań zużycia wody na wodomierzach w poszczególnych lokalach lub proporcjonalnie do liczby lokali w budynku, w zależności od decyzji podjętej przez użytkowników lokali danej jednostki rozliczeniowej, dotyczącej sposobu rozliczania różnic.

Ostateczne rozliczenie kosztów dostawy wody dokonywane jest odrębnie dla wszystkich użytkowników lokali w ramach danej jednostki rozliczeniowej. Następuje ono w formie dodatkowych faktur korygujących, uwzględniających wniesione wcześniej zaliczki.

Od 2013 r. rozpoczęliśmy, a w roku 2016 nadal kontynuowaliśmy realizację pięcioletniego planu wdrażania zdalnego odczytu wodomierzy drogą radiową. Zgodnie z założeniami planu, wszystkie wodomierze wymieniane w ramach legalizacji wyposażone są w nakładki radiowe umożliwiające odczyt. Na dzień 31 grudnia 2016 r. zostało zamontowanych i wprowadzonych do ewidencji około 30 500 takich wodomierzy z około 38 000 wszystkich funkcjonujących wodomierzy. Zgodnie z harmonogramem legalizacji do końca 2017 r. powinny zostać zamontowane w całych zasobach Spółdzielni wodomierze z nakładkami radiowymi.

4. Gospodarka remontowa

Gospodarka remontowa w Spółdzielni prowadzona jest na podstawie przepisów ujętych w Zasadach Gospodarki Remontowej zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni wraz z Instrukcją Przygotowania i Przeprowadzania Wyboru Wykonawcy oraz Form Udzielania Zamówień.

W roku 2016, podobnie jak w latach ubiegłych, realizowano prace remontowe na bazie opracowanych i zatwierdzonych planów remontowych. W sytuacji, gdy w danym roku środki na

funduszu remontowym nieruchomości nie pokrywają całkowitych kosztów remontów, następuje przejściowe finansowanie remontów z Osiedlowego Funduszu Remontowego lub z Centralnego Funduszu Remontowego. Zebrania mieszkańców wyodrębnionych nieruchomości opiniowały rzeczowy plan remontów i wysokość odpisów na **fundusz remontowy swoich nieruchomości** funkcjonujących w ramach poszczególnych osiedli. Uwzględniając oczekiwania i wnioski mieszkańców zróżnicowana została wysokość odpisów na fundusz remontowy poszczególnych wyodrębnionych nieruchomości. Jednostkowa wysokość odpisu kształtowała się na poziomie od **0,81 zł/m²** do **2,64 zł/m²**, w zależności od potrzeb i planów remontowych.

Realizacja gospodarki remontowej finansowana jest z funduszu remontowego tworzonego w Spółdzielni zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

W ramach Funduszu Remontowego tworzonego w Spółdzielni wyodrębnia się:

- **Centralny Fundusz Remontowy (CFR)**, którego celem jest przejściowe finansowanie zadań realizowanych z funduszu remontowego wyodrębnionych nieruchomości i nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania, na zasadach ustalonych przez Radę Nadzorczą, finansowanie remontów lokali mieszkalnych będących własnością Spółdzielni, oraz finansowanie remontów obiektów stanowiących mienie Spółdzielni. W ramach Centralnego Funduszu Remontowego Zarząd zabezpiecza środki na realizację zadań nagłych, nieprzewidzianych. Nadzór nad efektywnym wykorzystaniem Centralnego Funduszu Remontowego sprawuje Rada Nadzorcza.
- **Osiedlowy Fundusz Remontowy (OFR)**, którego celem jest przejściowe finansowanie robót remontowych w poszczególnych nieruchomościach w przypadkach kiedy ich fundusze remontowe są niewystarczające, a istniejący stan wymaga remontu. Również w przypadkach awaryjnych oraz w których wielkość zgromadzonych środków uniemożliwia efektywne i sprawne wykonanie remontów.
- **Fundusz Remontowy Wyodrębnionych Nieruchomości (FRN)**, którego celem jest gromadzenie środków niezbędnych do prowadzenia gospodarki remontowej danych nieruchomości oraz utrzymania ich właściwego stanu technicznego.
- **Fundusz Remontowy Nieruchomości Przeznaczonych do Wspólnego Korzystania (FRW)**, którego celem jest gromadzenie środków niezbędnych do prowadzenia gospodarki remontowej tych nieruchomości oraz utrzymania ich właściwego stanu technicznego.

W okresie użytkowania, budynki mieszkalne podlegają procesowi zużycia, który jest nieuchronny i postępuje wraz z wiekiem zasobów mieszkaniowych. Prowadzona gospodarka remontowa zasobów ma na celu hamowanie tego procesu oraz wykonywanie w istniejących obiektach budowlanych robót polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego. Wysokość niezbędnych środków powinna zapewniać nie tylko utrzymanie stanu technicznego w stanie nie pogorszonym, ale także powinna pozwolić na stopniowe i konsekwentne poprawienie tego stanu i podnoszenie estetyki budynku.

W 2016 r. w ramach realizacji planów remontowych poszczególnych osiedli wydatkowano łącznie **14.711.537,73 zł**, w tym:

- 14.391.910,32 zł w ramach Funduszu Remontowego Wyodrębnionych Nieruchomości (FRN),
- 151.139,29 zł w ramach Funduszu Remontowego Nieruchomości Przeznaczonych do Wspólnego Korzystania (FRW),
- 168.488,12 zł w ramach Osiedlowego Funduszu Remontowego (OFR).

Koszty działalności remontowej poszczególnych osiedli w 2016 r. przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Osiedle	Fundusz Remontowy Wyodrębnionych Nieruchomości FRN [zł]	Fundusz Remontowy Nieruchomości do Wspólnego Korzystania FRW [zł]	Osiedlowy Fundusz Remontowy OFR [zł]	Wykonanie łączne funduszy remontowych [zł]
1	Śródmieście	1.143.535,57	3.497,88	26.621,37	1.173.654,82
2	Hutnik	930.897,74	0,00	29.729,73	960.627,47
3	Chrobry	1.392.018,50	6.435,13	1.593,78	1.400.047,41
4	Kopernik A	1.749.319,34	2.382,23	13.202,17	1.764.903,74
5	Kopernik B	1.988.740,06	8.701,25	3.553,61	2.000.994,92
6	Kopernik C	3.664.939,47	4.463,10	20.927,89	3.690.330,46
7	Piastów Śl. A	2.104.087,38	125.659,70	14.876,67	2.244.623,75
8	Piastów Śl. B	1.418.372,26	0,00	57.978,48	1.476.350,74
Razem		14.391.910,32	151.139,29	168.483,70	14.711.533,31

Wykonanie rzeczowe remontów w 2016 r. przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Wyszczególnienie	Wartość [zł]
1	Remonty bieżące – usuwanie awarii	1.020.300,10
2	Remonty budowlane	4.018.056,44
3	Remonty infrastruktury zewnętrznej	797.589,78
4	Remonty sanitarne	1.287.551,98
5	Remonty elektryczne	2.768.196,79
6	Remonty wentylacji mechanicznej i grawitacyjnej	394.832,32
7	Remonty dźwigów	669.863,07
8	Prace projektowe i orzeczenia techniczne	112.630,92
9	Koszty programu termomodernizacji	3.449.969,73
10	Remonty lokali użytkowych	146.195,98
11	Remonty garaży	46.346,20
Razem		14.711.533,31

Koszty remontów lokali użytkowych w najmie stanowiących majątek Spółdzielni obciążają fundusz remontowy tych lokali. W 2016 r. wykonano remonty tych lokali na łączną kwotę 390.897,88 zł.

5. Aktualna sytuacja finansowa Spółdzielni

5.1. Wynik z całokształtu działalności na dzień 31.12.2016 r.

W 2016 roku w poszczególnych rodzajach działalności uzyskano następujące wyniki:

Wyszczególnienie	Kwota
1) z gospodarki zasobami mieszkaniowymi	(-) 1 970 174,37
<i>w tym:</i>	
- na eksploatacji lokali mieszkalnych	(-) 1 993 317,61
- na eksploatacji garaży spółdzielczych własnościowych	(+) 8 630,23
- na eksploatacji garaży wyodrębnionych na pełną własność	(+) 5 112,23
- na eksploatacji lokali użytkowych spółdzielczych własnościowych	(+) 18 006,43
- na eksploatacji lokali użytkowych wyodrębnionych na pełną własność	(-) 8 605,65

2) z pozostałej działalności gospodarczej (brutto tj. przed opodatkowaniem), po sfinansowaniu kosztów ZOiKS w zakresie obciążającym członków Spółdzielni (Uchwała Nr 46/2007 ZPCz z dnia 29.11.2007 r.) oraz działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej <i>w tym :</i>	(+) 2 770 094,02
- z pożytków wyodrębnionych nieruchomości	(+ 1 189 858,85
- z pozostałej działalności operacyjnej wyodrębnionych nieruchomości	(+ 207 718,03
- dochody z pozostałej działalności administracji osiedlowych	(+ 58 264,66
- z najmów i dzierżaw majątku Spółdzielni	(+ 1 563 525,65
- z działalności Centrum Technicznego Spółdzielni	(+ 94 064,03
- z tytułu usług zleconych (w tym m.in. administrowanie wspólnotami, inkaso opłat za posiadanie psów)	(+ 195 119,15
- z pozostałej działalności operacyjnej i finansowej	(+ 1 411 402,92
- koszty ZOiKS	(-) 1 887 777,74
- koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej	(-) 62 081,53

Pozostała działalność gospodarcza została opodatkowana podatkiem dochodowym od osób prawnych w wysokości 457.827,00 zł. Zatem wynik z pozostałej działalności gospodarczej netto wynosi 2.312.267,02 zł.

Wynik netto z **pozostałej działalności gospodarczej (+) 2.312.267,02 zł** składa się:

- z dochodu z tytułu pożytków i pozostałej działalności operacyjnej i finansowej na poszczególnych nieruchomościach w kwocie (+) 1.252.124,05 zł,
- z dochodu z pozostałej działalności gospodarczej w kwocie (+) 1.060.142,97 zł.

Narastająco na dzień 31.12.2016 r. nadwyżka przychodów nad kosztami w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi wynosi (+) 1.620.939,52 zł i obejmuje:

- BO 2016 r. – (+) 1.477.062,72 zł,
- pożytki z nieruchomości za 2015 r. – (+) 1.014.796,64 zł,
- przeznaczenie dochodu z pozostałej działalności gospodarczej za 2015 r. na zmniejszenie kosztów eksploatacji – (+) 1.099.254,53 zł,
- nadwyżkę kosztów nad przychodami na poszczególnych nieruchomościach za 2016 r. – (-) 1.970.174,37 zł.

Na wysokość wyniku z pozostałej działalności gospodarczej za rok 2016 miały przede wszystkim wpływ n/w zdarzenia:

- pozyskanie dodatkowych środków z działalności finansowej i pozostałej działalności operacyjnej,
- uzyskanie nadwyżki przychodów nad kosztami z najmów i dzierżaw majątku Spółdzielni,
- pozyskanie dodatkowych środków z tytułu usług zleconych.

5.2. Stan funduszu remontowego

Fundusz remontowy Spółdzielni wg stanu na dzień 31.12.2016 r. wyniósł (+) 4.248.661,41 zł. Stan tych środków uwzględnia:

- BO na 01.01.2016 r. w wys. (+) 5.417.150,11 zł,
- przychody funduszu w 2016 roku w wys. (+) 15.365.454,92 zł,
- wydatki funduszu w 2016 roku w wys. (-) 16.533.943,62 zł.

Nadwyżka środków na funduszu remontowym związana jest głównie z planowaną kumulacją środków niezbędnych na realizację planowanych remontów w przyszłych latach (okresach). Część środków na Centralnym Funduszu Remontowym stanowi niezbędną rezerwę na szybką realizację wszystkich sytuacji awaryjnych i nieplanowanych.

5.3. Stan wolnych środków na 31.12.2016 r. przedstawia się następująco:

- 1) Fundusz zasobowy – wolne środki (+) **9.267.121,79 zł.**
- 2) Fundusz zasobowy w środkach obrotowych – wpisowe (+) **1.127.197,53 zł.**

5.4. Zadłużenia w opłatach za lokale

Jednym z podstawowych obowiązków użytkowników lokali mieszkalnych jest ponoszenie kosztów związanych z utrzymaniem, eksploatacją i gospodarką remontową poprzez wnoszenie comiesięcznych opłat. Jeżeli użytkownicy nie wywiązują się z tych obowiązków, Spółdzielnia uruchamia działania windykacyjne określone w Regulaminie windykacji wierzytelności.

Wstępnym etapem monitorowania zaległości są zawiadomienia o zadłużeniu, których w 2016 roku wysłaliśmy do użytkowników w ilości 8.251. Znaczna ilość osób w celu uniknięcia dodatkowych kosztów związanych z windykacją dokonała częściowej lub całkowitej spłaty zadłużenia a 576 osób zwróciło się do Zarządu Spółdzielni z wnioskiem o zawarcie ugody na ratalną spłatę zadłużenia.

Wobec dłużników niewykazujących woli spłaty ani też ugodowego rozwiązania swoich problemów z zadłużeniem skierowaliśmy do Sądu 491 pozwów, a do egzekucji komorniczej 483 wnioski.

W wyniku postępowania wewnątrzspółdzielczego w roku 2016 zostało podjętych 13 prawomocnych uchwał w zakresie wykreślenia zadłużonych użytkowników lokali mieszkalnych z członkostwa w spółdzielni.

Na podstawie orzeczonych przez Sąd eksmisji odzyskaliśmy 5 lokali mieszkalnych zajmowanych przez osoby bez tytułu prawnego, a z wniosku Spółdzielni oraz z wniosków innych wierzycieli, zostało sprzedanych w drodze przeprowadzonych przez Komorników licytacji – 9 lokali mieszkalnych.

Spółdzielnia nadal realizuje współpracę z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej w Głogowie w zakresie udzielania niezbędnych informacji o naszych mieszkańcach, którzy zwrócili się do Ośrodka o wsparcie i przyznanie świadczeń z pomocy społecznej.

W minionym roku 931 rodzin skorzystało z dofinansowania do opłat w formie dodatków mieszkaniowych na łączną kwotę 869.078,63 zł.

Poniższa tabela przedstawia zestawienie zadłużeń za lokale mieszkalne i użytkowe z podziałem na tytuły płatności:

Wg stanu	Ogółem w zł	Lokale mieszkalne			Lokale użytkowe	
		opłaty w zł	zużycie wody w zł	kredyty w zł	opłaty w zł	zużycie wody w zł
01.01.2016 r.	4.584.027,12	2.324.788,03	1.921.018,56	38.993,18	272.671,37	26.555,98
31.12.2016 r.	4.447.842,26	2.285.105,17	1.884.149,52	22.985,08	235.676,86	19.925,63
zmiana	-136.184,86	-39.682,86	-36.869,04	-16.008,10	-36.994,51	-6.630,35

Wskaźniki zadłużenia w opłatach w latach 2014-2016 kształtowały się następująco:

	2014 r.	2015 r.	2016 r.
zadłużenia ogółem	6,51%	5,59%	5,34%
zadłużenia za lok. mieszkalne	6,42%	5,63%	5,41%
zadłużenia za lok. użytkowe	7,61%	5,15%	4,32%

Wskaźniki wyliczono jako stosunek narastającej sumy zadłużenia do rocznego wymiaru opłat za ostatni rok.

Systematyczna i skutecznie prowadzona windykacja powoduje, że w Spółdzielni nie występuje niebezpieczeństwo utraty płynności finansowej.

5.5. Podsumowanie sytuacji finansowej Spółdzielni na 31.12.2016 r.

1) Nadwyżka na działalności eksploatacyjnej narastająco	1.620.939,52 zł
2) Stan funduszu remontowego	4.248.661,41 zł
3) Fundusz wolnych środków obrotowych	9.267.121,79 zł
4) Fundusz zasobowy w środkach obrotowych - wpisowe	1.127.197,53 zł
5) Wynik netto za rok bieżący z pozostałej działalności gospodarczej	2.312.267,02 zł

Stan środków finansujących działalność bieżącą na 31.12.2016 r. (poz. 1 do 5) 18.576.187,27 zł

Zaległości w opłatach za użytkowanie lokali mieszkalnych, użytkowych oraz w spłacie kredytów i odsetek (-) 4.447.842,26 zł

Stan finansowy na 31.12.2016 r. 14.128.345,01 zł

W 2015 r. Spółdzielnia realizowała swoją działalność zgodnie z zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą planem finansowym Spółdzielni, który sporządzono w formie budżetów poszczególnych rodzajów działalności i poszczególnych jednostek. Taka forma planowania pozwoliła na pełną kontrolę prowadzonej działalności, jak i na szybkie reagowanie w przypadkach występowania większych odchyień w stosunku do założeń.

Stan środków finansowych w 2016 roku, stała kontrola przepływów finansowych w Spółdzielni, efektywnie prowadzona windykacja opłat za użytkowanie lokali oraz sprawdzone metody planowania pozwoliły na utrzymanie przez cały rok pełnej płynności finansowej Spółdzielni oraz na bieżące realizowanie płatności z tytułu zobowiązań podatkowych, płacowych oraz dostaw mediów (energii cieplnej i elektrycznej, wody itd.). Okresowe nadwyżki finansowe Spółdzielnia lokowała na lokatach bankowych.

6. Ważniejsze zdarzenia w 2016 r.

6.1. Zdarzenia wpływające na działalność Spółdzielni w 2016 r.

W 2016 roku w Spółdzielni odbyło się jedno Walne Zgromadzenie Członków - w trzech częściach. Podział Walnego Zgromadzenia na części jest decyzją Rady Nadzorczej, która w zależności od potrzeb, sytuacji oraz programu realizowanego przez Walne Zgromadzenie decyduje o ilości części.

W 2016 kontynuowano realizację drugiego etapu termomodernizacji budynków Spółdzielni. Prace prowadzono na 7 budynkach i wszystkie zakończono. Ponadto ukończono docieplenie 11 budynków rozpoczętych w 2015 r. Program finansowany jest głównie przez mieszkańców tych

budynków z przejściowym finansowaniem przez Spółdzielnię oraz z wykorzystaniem premii termomodernizacyjnej uzyskiwanej po spłacie przez Spółdzielnię kredytów termomodernizacyjnych – zgodnie z wymogami ustawy.

Na podstawie ustawy o efektywności energetycznej z 15 kwietnia 2011 roku Spółdzielnia podjęła działania w zakresie pozyskania dofinansowania do przeprowadzonych w latach 2011-2015 przedsięwzięć proefektywnościowych w zakresie modernizacji wewnętrznych instalacji oświetlenia budynków mieszkalnych oraz modernizacji napędów wind, a także w zakresie termomodernizacji w budynkach na które nie pozyskano dofinansowania w postaci premii termomodernizacyjnej.

Po opracowaniu wymaganych dokumentacji technicznych, złożyliśmy wnioski do udziału w przetargu ogłoszonym przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki. W wyniku rozstrzygnięcia przetargu dwa nasze wnioski przeszły pozytywnie wszystkie weryfikacje i uzyskały tzw. „Biały certyfikat”, a dokładnie świadectwo efektywności energetycznej, potwierdzające działania służące poprawie efektywności energetycznej. Świadectwa efektywności energetycznej są dokumentem urzędowym z którego wynikają prawa majątkowe zbywalne, stanowiące towar giełdowy podlegający obrotowi na Towarowej Giełdzie Energii. W roku 2016 pozyskano świadectwa efektywności energetycznej na rzecz Spółdzielni oraz administrowanej przez Spółdzielnię Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy Wojska Polskiego 3-3a. Część przypadających dla Spółdzielni świadectw została sprzedana na giełdzie na wartość ok. 85.200,00 zł netto. Pozostałe świadectwa zostały sprzedane w 2017 r., w tym na rzecz Spółdzielni na kwotę ok. 110.000,00 zł netto i na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej na kwotę ok. 110.000,00 zł. Dofinansowanie uzyskano na roboty związane z termomodernizacją budynków, na które nie pozyskano premii termomodernizacyjnej oraz na wymianę oświetlenia na klatkach schodowych.

Również w 2016 roku Spółdzielnia złożyła kolejne 4 wnioski na zrealizowane i planowane do realizacji przedsięwzięcia proefektywnościowe w zakresie wymiany oświetlenia w budynkach mieszkalnych oraz wymianę napędów w windach o wartości ponad 350.000,00 zł. W przypadku pozytywnego rozstrzygnięcia świadectwa mogą osiągnąć na giełdzie wartość ponad 0,5 mln złotych. Przetarg trwa.

Drugim źródłem finansowania działań Spółdzielni w zakresie efektywności energetycznej jest aplikowanie po środki unijne programu gospodarki niskoemisyjnej, w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Dolnośląskiego 2014-2020 „Działanie 3.3. Efektywność energetyczna w budynkach użyteczności publicznej w sektorze mieszkaniowym”. Spółdzielnia w 2016 roku złożyła w Dolnośląskiej Instytucji Pośredniczącej trzy wnioski o dofinansowanie robót termomodernizacyjnych na 29 budynkach w obrębie osiedli „Chrobry”, „Kopernik C”, „Piastów Śl. A” i „Piastów Śl. B” o łącznej wartości prac blisko 13 mln złotych. W wyniku wielomiesięcznego postępowania weryfikacyjnego zaledwie kilkadziesiąt wniosków przeszło pozytywną ocenę techniczną, formalną i

merytoryczną, a tylko 5 otrzymało dotacje. Wśród 5 wniosków, które otrzymały dofinansowanie na pierwszym miejscu i na piątym miejscu uplasowały się nasze dwa wnioski na termomodernizację 25 budynków na łączną wartość robót ponad 9 mln zł. Wysoko oceniono nasze wnioski i przyznano nam ponad 4.200.000,00 zł dotacji.

Rok 2016 był pierwszym rokiem funkcjonowania nowego podziału obowiązków w zakresie odpowiedzialności za gospodarkę remontową i stan techniczny instalacji elektrycznych w budynkach. Pomimo pewnych problemów wynikających głównie z przyzwyczajień oraz nowej sytuacji przede wszystkim dla ADM-ów zaproponowane rozwiązania potwierdziły swoją zasadność i po okresie wdrożeniowym jakim był miniony rok zdecydowanie usprawnią tę sferę działalności Spółdzielni. Zmiany te pozwoliły na przyspieszenie modernizacji instalacji elektrycznych w budynkach oraz zwiększyły nadzór nad tymi instalacjami.

W 2015 roku Rada Nadzorcza przyjęła zaproponowaną przez Zarząd strategię działalności Spółdzielni na lata 2016-2020. Strategia ta obejmuje cztery podstawowe obszary: gospodarkę remontową, inwestycje, eksploatację zasobów i gospodarowanie majątkiem Spółdzielni. W ramach realizacji nowej strategii działalności Spółdzielni skupiono się na działaniach mających na celu zwiększanie majątku Spółdzielni i bardziej efektywnego wykorzystania środków wolnych w obrocie. Do takich decyzji należy decyzja o budowie budynku mieszkalnego z wykorzystaniem parteru na biura administracji osiedlowej – na miejscu starych budynków administracji osiedla „Śródmieście”. W 2016 zakończono prace projektowe i uzyskano pozwolenie na budowę.

Wykonano remont wielostanowiskowego parkingu komercyjnego na osiedlu „Kopernik A” przy ul. Oriona. Powstało prawie 100 miejsc na terenie utwardzonym. Bezpieczeństwo zwiększa oświetlenie oraz monitoring. W związku z tym, że tego typu parkingi cieszą się dużym zainteresowaniem mieszkańców, w 2017 r. Spółdzielnia planuje wykonanie następnych parkingów tego typu.

Zakupiono budynek biurowy należący do Spółdzielni „Kapciuszek”. Decyzję taką podjęto ze względu na atrakcyjną cenę obiektu oraz konieczność poprawy warunków pracy pracowników ZOiKS. Do tej pory biura mieściły się głównie w pomieszczeniach adoptowanych z lokali mieszkalnych. Po przeprowadzce do nowego obiektu pomieszczeniom tym zostanie przywrócona funkcja mieszkań. Ponadto nowy obiekt umożliwi funkcjonowanie wszystkich działów ZOiKS-u w jednym miejscu. Innym argumentem na zakup tego obiektu było bardzo niskie oprocentowanie lokat bankowych, a zakupiony budynek - po remoncie i modernizacji - zdecydowanie zwiększy majątek Spółdzielni i umożliwi również rozszerzanie działalności Spółdzielni (domy seniora, usługi dla nieruchomości i mieszkań itd.).

Funkcjonująca nowa strona internetowa oraz nowy układ odpowiednich zakładek i zakres możliwości pomaga w łatwiejszym dostępie do informacji zarówno mieszkańcom jak i pracownikom Spółdzielni. Świadczy o tym m.in. znaczne zwiększenie się liczby tzw. „wejść” na naszą stronę.

Konsekwentnie prowadzona gospodarka remontowa przynosi efekty również w zakresie zmniejszania się ilości usterek i awarii na budynkach. Te, które obecnie występują związane są bardziej ze sposobem użytkowania, a nie ze stanem technicznym zasobów. Są to przede wszystkim problemy z kanalizacją oraz zasilaniem w energię elektryczną poszczególnych lokali, zwłaszcza w przypadkach użycia znacznie większej mocy od tej zawartej w umowie o dostawę prądu. Zmniejszenie ilości interwencji w naszych zasobach pozwoliło wyjść z ofertą na świadczenie usług awaryjnych przez nasze całodobowe Pogotowie Awaryjne dla innych zarządców i podmiotów. Obecnie każdy właściciel nieruchomości, zarządca lub użytkownik z naszego miasta może korzystać z naszych usług za odpłatnością.

W 2016 r. przystąpiliśmy również do kolejnego etapu modernizacji naszych wind polegającego na likwidacji tzw. przedziałów meblowych i otwarcia całej kabiny do użytkowania. Związane to jest z wymianą zespołu napędowego na nowy z większym udźwigiem oraz wymianą innych podzespołów m.in.: ramy kabiny z chwytaczami, ramy przeciwwagi, lin nośnych i modernizacją aparatury sterowej dźwigu. Wymiana zespołów napędowych i likwidacja przedziałów meblowych poprawiły warunki swobodnego korzystania z dźwigów przez mieszkańców bez konieczności wzywania osoby uprawnionej. W sumie Spółdzielnia wymieniła w swoich zasobach 19 zespołów napędowych, a likwidacja przedziału meblowego objęła 14 wind, podnosząc przy tym poziom bezpieczeństwa, zmniejszając zużycie energii oraz likwidując hałasy i drgania emitowane przez stare zespoły napędowe.

Kontynuujemy nasze wspólne przedsięwzięcie z Towarzystwem Ubezpieczeń UNIQA S.A. w zakresie ubezpieczenia mieszkań przed zdarzeniami losowymi. Opłaty za ubezpieczenie są dodatkowym składnikiem opłat za mieszkania, a więc nie muszą być wnoszone jednorazowo, a wszystkie formalności można załatwić w ADM-ach Spółdzielni. Dzięki takiemu rozwiązaniu zwiększa się stale liczba lokali z pełnym ubezpieczeniem.

Kontynuowano współpracę z władzami Miasta w temacie lokali, w których użytkownicy posiadają wyroki eksmisji polegające na wykupieniu takich mieszkań przez Gminę. W 2016 roku Gmina wykupiła 2 kolejne mieszkania. Kontynuowanie takiej praktyki przyczynia się również do spłaty wielu zadłużeń w opłatach za mieszkania.

W dalszym ciągu porządkujemy również sprawy terenowe i lokalowe w zakresie głównie lokali mało atrakcyjnych i nie przynoszących dochodów. W 2016 r. za zgodą Walnego Zgromadzenia Członków sprzedano trzy lokale użytkowe o łącznej powierzchni 411,2 m² za kwotę 100.000,00 zł. Wszystkie te lokale stanowiły piwnice naszych obiektów.

Przeprowadzono po raz kolejny okresową ankietę wśród mieszkańców o jakości naszych usług i potrzebach mieszkańców. Ankietę tym razem przygotował i przeprowadził zespół z PWSZ w Głogowie pod kierownictwem Krzysztofa Czapli i Jerzego Herbergera. Otrzymaliśmy obiektywny i rzeczowy materiał do wykorzystania w dalszym doskonaleniu naszej pracy. Ponadto jest to też przykład na możliwość wykorzystania naszej głogowskiej uczelni przez lokalne firmy.

Jak co roku w okresie wakacyjnym zorganizowano na terenach osiedli pracę dla młodzieży w ramach programu „Praca młodych”. Program ma przede wszystkim na celu przybliżenie młodym ludziom problemów związanych z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych oraz kosztami takiego utrzymania. Odkąd rozpoczęto realizację tego programu ilość bezmyślnych dewastacji na osiedlach znacznie spadła.

W mijającym roku Spółdzielnia uczestniczyła również w konkursie na tzw. „Gazete Biznesu” i z przyjemnością informujemy, że po postępowaniu konkursowym taki tytuł otrzymała. Również przyznano nam wyróżnienie Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP za osiągnięcia w zakresie działalności na rzecz lokalnej społeczności.

6.2. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

Praktycznie w większości nieruchomości został wdrożony system zdalnego odczytywania wodomierzy domowych dzięki zastosowaniu specjalnych nakładek elektronicznych na wodomierze. Oprócz samych urządzeń system ten wymagał wdrożenia odpowiedniego oprogramowania komputerowego i przyjęcia jednolitych zasad zdalnego odczytu w Spółdzielni. Wprowadzane wodomierze z nakładkami przystosowanymi do zdalnego odczytu oraz wskazującymi inne błędy i ingerencje w wodomierz pozwalają na dokładniejszą analizę występowania różnic we wskazaniach wodomierzy domowych i głównego oraz szybkie wyłapywanie różnych usterek, błędów czy ingerencji lokatora. Obecnie prowadzimy rozpoznanie zastosowania następnej generacji wodomierzy domowych – wodomierzy ultradźwiękowych o bardzo dokładnych wskazaniach.

Wykonanie modernizacji kominów wentylacyjnych przy wykorzystaniu obrotowych nasad kominowych, które są urządzeniami dynamicznie wykorzystującymi siłę wiatru do wspomaganie ciągu kominowego pozwoliło na prowadzenie dalszych obserwacji skuteczności takiego rozwiązania i zasadności wprowadzania go na wszystkie obiekty. Zasadność stosowania tych rozwiązań jest uwarunkowana zabezpieczeniem dopływu powietrza zewnętrznego do mieszkań, co potwierdziły wszystkie badania, obserwacje i pomiary. Konieczne jest więc zastosowanie specjalnych nawiewników okiennych i to w odpowiedniej ilości w stosunku do wielkości mieszkania. Niestety takie rozwiązanie nie spotyka się ze zrozumieniem mieszkańców i większość z nich nie wyraża zgody na ich montaż.

Wystąpiliśmy również do WFOŚ o dofinansowanie nam prac związanych z instalacjami fotowoltaicznymi na naszych budynkach. Doświadczalnie wybraliśmy dwa budynki 11-kondygnacyjne i wykonaliśmy odpowiednią dokumentację techniczną. W 2017 roku chcemy te instalacje wykonać i ocenić ich efektywność.

6.3. Zagadnienia dotyczące środowiska naturalnego

Za najważniejsze działania w zakresie ochrony środowiska uznajemy kontynuowanie trzech programów mających na celu oszczędność energii. Jest to program docieplania budynków, które takiego procesu jeszcze nie przeszły.

Kontynuowano wymianę oświetlenia klatek schodowych i świateł administracyjnych na ledowe, a więc zużywające znacznie mniej energii elektrycznej co przynosi efekty, które wskazano wyżej. Realizowano program wymiany wciągarek wind na wciągarki nowej generacji pracujące płynniej, ciszej i zużywające znacznie mniej energii elektrycznej.

Od paru lat prowadzimy rewitalizację terenów zielonych wokół budynków polegającą m.in. na wymianie drzewostanu, krzewów, trawników wraz z rekultywacją przydeptów i miejsc zniszczonych przez samochody. Niestety są to coraz większe koszty wynikające zarówno z zakresu robót jak i nie sprzyjającej aury dla terenów zielonych.

7. Plany i zamierzenia Spółdzielni w latach następnych

W związku z pracami sejmu nad kolejnymi projektami ustaw o spółdzielniach mieszkaniowych i prawa spółdzielczego, których rozwiązania są nieprzewidywalne, a wręcz w niektórych propozycjach wprost likwidujące spółdzielni mieszkaniowe, trudno planować poważniejsze zamierzenia na przyszłość. Konsekwentnie będziemy realizować przyjętą strategię działania spółdzielni na lata 2016 – 2020 i czekać na rozstrzygnięcia sejmowe.

W 2017 roku planujemy rozpoczęcie budowy budynku mieszkalnego przy ul. Strzeleckiej wraz a biurami administracji osiedla „Śródmieście” oraz remont i przystosowanie do naszych potrzeb zakupionego budynku biurowego przy ul. Sikorskiego.

Będziemy kontynuowali programy termomodernizacji oraz modernizacji wind i instalacji elektrycznych. Planujemy również budowę trzech parkingów komercyjnych oraz modernizację naszych lokali użytkowych.

Spółdzielnia dalej będzie prowadzić szeroką działalność społeczno-edukacyjną oraz współpracę i wspomaganie lokalnych instytucji, organizacji i inicjatyw. Szerzej chcemy zaangażować się w działalność edukacyjną, która jest naszym zdaniem szczególnie uzasadniona przy zwiększaniu się aktywności mieszkańców.

Inne programy i zamierzenia, zwłaszcza w zakresie wspólnych z mieszkańcami inicjatyw społecznych i samopomocowych, zostaną wstrzymane do czasu zakończenia prac nad zmianą warunków prawnych funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych.

Głogów, 2017-03-08

Opracował:

Izabela Wieleba

Zarząd Spółdzielni

P R E Z E S

1. *mgr inż. Mirosław Dąbrowski*

Z-ca **P R E Z E S A**

2. *mgr inż. Jerzy Zimny*

Z-ca **P R E Z E S A**

mgr Anna Nahorska

3.