2017 informator

O działalności w 2016 roku

Spółdzielnia Mieszkaniowa **NADODRZE**

Spółdzielnia Mieszkaniowa NADODRZE w Głogowie

Szanowni Państwo

Minął kolejny rok i kolejny Informator SM „Nadodrze" trafia do Waszych rąk. Dane, które są w nim zawarte, przedstawiają podsumowanie kolejnego okresu naszej działalności w poszczególnych jej obszarach. Na pewno będą dobrą podstawą do oceny pracy, trafności podejmowanych decyzji oraz sytuacji majątkowej i stabilności działania Spółdzielni.

Przedstawione dane obrazują w skrótowej formie podstawowe wielkości charakteryzujące naszą działalność. Informują o kosztach, przychodach, osiągniętym wyniku, pracach remontowych i podejmowanych inicjatywach. Można je dodatkowo porównać z danymi z poprzednich lat, ocenić, które wielkości i w jakim stopniu zmieniają się w czasie oraz ustalić ich proporcję i znaczenie dla wysokości wnoszonych opłat za mieszkania.

Podajemy również krótkie bieżące informacje, które mogą przydać się w codziennym życiu na osiedlu i mieszkaniu.

Wielu mieszkańcom dziękuję za wspólną pracę na rzecz nie tylko swoich mieszkań, ale całych nieruchomości i osiedla, za trafne uwagi i podpowiedzi oraz za aktywność w miejscach zamieszkania. Życzę, aby w kolejnym roku było jak najmniej problemów w codziennym życiu, a zwłaszcza tych związanych z mieszkaniem, nieruchomością i osiedlem. Zapraszam do stałej współpracy z administracjami osiedlowymi.

Z poważaniem
Mirosław Dąbrowski
Prezes SM NADODRZE

2017 informator

O działalności w 2016 roku

I. SPRAWY CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE W 2016 R. // 6

II. INFORMACJA O DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ // 7

2.1. Opłaty za mieszkania
2.2. Działalność Centrum Technicznego Spółdzielni (CTS)
2.3. Działalność społeczno-kulturalna
2.4. Lokale użytkowe

III. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA SPÓŁDZIELNI W 2016 ROKU // 14

IV. SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK 2016 // 16

Opinia Niezależnego Biegłego Rewidenta

V. WYNIK Z CAŁOKSZTAŁTU DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI ZA 2016 ROK // 20

I. Wynik na działalności eksploatacyjnej nieruchomości Spółdzielni
II. Wynik z działalności gospodarczej Spółdzielni
III. Propozycja podziału wyniku netto z działalności gospodarczej Spółdzielni przez Walne Zgromadzenie Członków

VI. ZADŁUŻENIA W OPŁATACH ZA LOKALE ZA 2016 ROK // 22

VII. PROGRAM TERMOMODERNIZACJI Z DOTACJĄ UNIJNĄ // 23

VIII. PRZEGLĄDY INSTALACJI GAZOWEJ // 24

IX. PROGRAM WYMIANY GŁOWIC TERMOSTATYCZNYCH // 25

I. SPRAWY CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE W 2016 R.

1.	**Liczba członków Spółdzielni ogółem na dzień 31.12.2016r.**	**12 727**
	w tym :	
	1. członkowie, którym przysługuje prawo do lokalu mieszkalnego	11 607
	2. członkowie, których małżonkowie są członkami Spółdzielni	998
	3. członkowie, którzy posiadają zarejestrowane książeczki mieszkaniowe (członkowie oczekujący)	32
	4. osoby, które uzyskały członkostwo w związku z posiadaniem garażu lub lokalu użytkowego	90
2.	**Liczba mieszkań w zasobach Spółdzielni na dzień 31.12.2016r.**	**14 692**
	w tym:	
	1. mieszkania wyodrębnione na pełną własność	8 763
	2. mieszkania będące własnością Spółdzielni,	5 929
	w tym:	
	1. spółdzielcze lokatorskie prawo	332
	2. spółdzielcze własnościowe prawo	5 432
	3. mieszkania wyodrębnione na własność SM	109
	5. mieszkania bez tytułu prawnego po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa	56
3.	**Przyjęcia w poczet członków w 2016 r.**	**179**
4.	**Skreślonia z ewidencji członków Spółdzielni w 2016r. w związku z rezygnacją (sprzedaż, darowizna, zamiana mieszkania)**	**325**
5	**Skreślonia z ewidencji członków Spółdzielni w 2016r. w związku ze zgonem**	**180**
6	**Zrealizowane wnioski o zawarcie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu w trybie ustawy z dn. 14.06.2007r. o sm**	**34**
	w tym:	
	1. z lokatorskiego prawa do lokalu	15
	2. z własnościowego prawa do lokalu	19
7	**Akty notarialne zawarte w 2016r. na rynku wtórnym (sprzedaż-zamiana - 291 + darowizny - 165)**	**456**
8	**Mieszkania sprzedane w drodze przetargu w 2016r.**	**10**
9	**Prawomocne Uchwały Rady Nadzorczej w sprawie pozbawienia członkostwa w związku z zadłużeniem z tytułu opłat za mieszkania**	**13**
	w tym wobec:	
	1.członków, którym przysługiwało sp-cze lokatorskie prawo do lokalu	3
	2. członków, którym przysługuje sp-cze własnościowe prawo do lokalu	4
	3. członków, którym przysługuje prawo odrębnej własności do lokalu	6
10	**Zrealizowane wyroki eksmisji**	**7**
	w tym :	
	1.eksmisja na lokal socjalny w zasobie mieszkanowym gminy	3
	2. eksmisja bez lokalu socjalnego (dobrowolne zdanie lokalu)	2
	3. kupione przez Gminę z obowiązkiem zapewnienia lokalu socjalnego	2
11	**Mieszkania zajmowane bez tytułu prawnego na 31.12.2016r.**	**62**
	w tym:	
	1. po wygaśnięciu lokatorskiego prawa w związku z zadłużeniem	51
	2. po wygaśnięciu umowy najmu	6
	3. po wygaśnięciu lokatorskiego prawa po zgonie członka Spółdzielni	5

II. INFORMACJA O DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

2.1. 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 przede wszystkim 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 wysokości opłat eksploatacyjnych, jak i odpisu na fundusz remontowy w ramach tych nieruchomości.

W planach na 2016 rok podstawowym założeniem było utrzymanie kosztów 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 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 SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU

OSIEDLE	NUMER NIERUCHOMOŚCI													
	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)

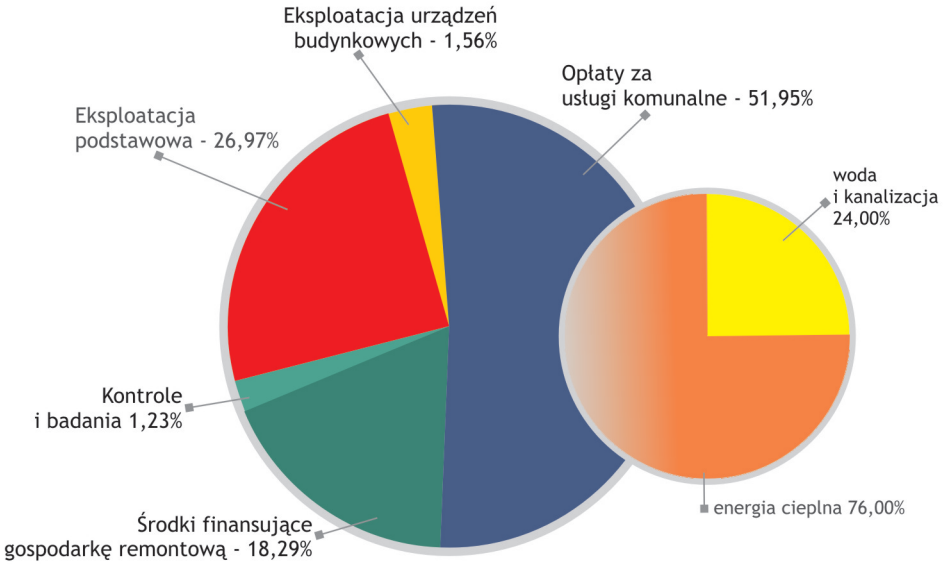
OSIEDLE	NUMER NIERUCHOMOŚCI													
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Śródmieście	1,92	2,18	1,54	1,35	1,67	2,43	2,64	1,90	1,05	2,57	2,07	1,51	1,27	1,67
Hutnik	1,50	1,90	1,60	1,30	2,10	1,40	1,85	1,80	1,30	1,30	1,30			
Chrobry	1,30	1,40	1,35	1,30	1,30	1,20	1,15	0,90	0,95					
Kopernik A	1,53	1,33	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.

Łączne opłaty naliczane użytkownikom lokali Spółdzielni za 2016 rok przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	kwota /w zł./	struktura %
Energia cieplna - zaliczki	30 392 068,32	39,48
w tym:		
zwroty za sezon grzewczy 2015/2016	*-2 947 624,73*	
Woda i kanalizacja	9 596 462,83	12,47
Remonty	14 081 720,74	18,29
w tym:		
należne wpłaty użytkowników lokali na fundusz remontowy	*13 514 444,41*	
Eksploatacja podstawowa	20 760 964,36	26,97
Eksploatacja urządzeń	1 198 229,67	1,56
Kontrole i badania	943 273,03	1,23
RAZEM PRZYCHODY	**76 972 718,95**	**100,00**

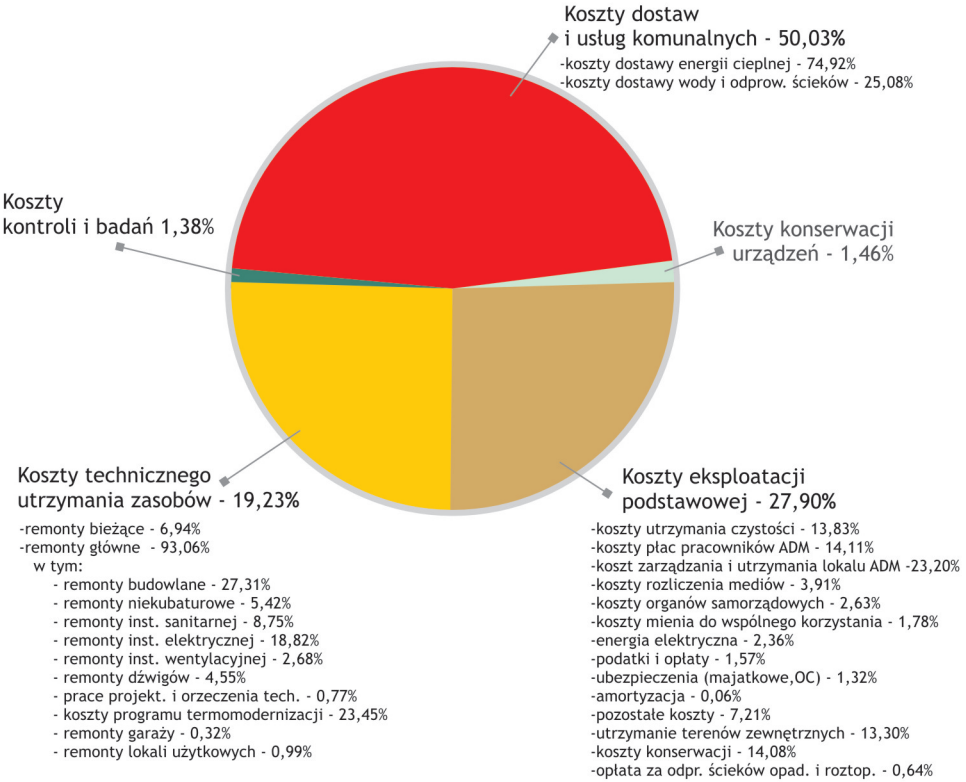
STRUKTURA OPŁAT ZA LOKALE MIESZKALNE W 2016R.



Całkowite koszty związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi za 2016 r. wyniosły 76 485 564,68 zł i przedstawia je tabela poniżej:

Wyszczególnienie	kwota /w zł./	struktura %
Energia cieplna	28 669 998,58	37,48
Woda i kanalizacja	9 596 462,83	12,55
Remonty	14 711 533,31	19,23
w tym:		
koszty programu termomodernizacji	*3 449 969,73*	
Eksploatacja podstawowa	21 338 331,13	27,90
Eksploatacja urządzeń budynkowych	1 116 591,74	1,46
Kontrole i badania	1 052 647,09	1,38
RAZEM KOSZTY	**76 485 564,68**	**100,00**

STRUKTURA KOSZTÓW W 2016R.



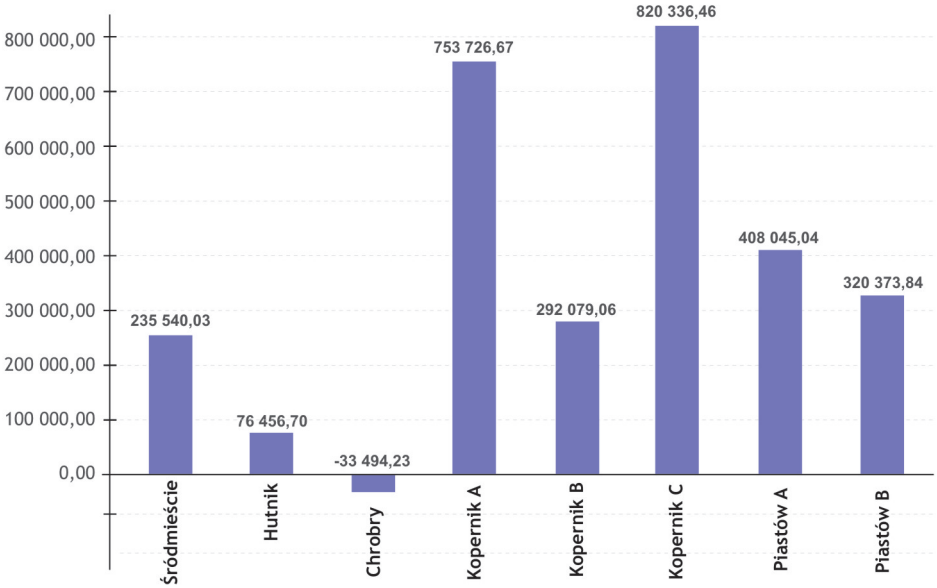
Wszystkie pozyskane w 2016 r. środki zapewniły prawidłowe funkcjonowanie Spółdzielni od strony podstawowej działalności eksploatacyjnej i remontowej.

Wynik za 2016 rok lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i odrębnej własności, z uwzględnieniem wyniku na pozostałej działalności operacyjnej oraz wyniku na pożytkach z nieruchomości, po potrąceniu należnego podatku dochodowego od osób prawnych, wyniósł łącznie (-) 718 050,32 zł. Nadwyżka kosztów nad przychodami w roku 2016 była planowana, ponieważ uwzględniono dodatni bilans za 2015 r. oraz środki z wyniku na działalności gospodarczej za 2016 r.

Na wynik ten składają się wyniki poszczególnych osiedli, które przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Osiedle	Bilans otwarcia na 01.01.2016 r. powiększony o pożytki z nieruchomości za 2015 r. i środki z podziału wyniku za 2015 r.	Wynik za 2016 r. na działalności eksploatacyjnej po opodatkowaniu	Dochód za 2016 r. z tyt. pożytków oraz pozostałej działalności operac. i finansowej na wyodrębnionych nieruchomościach	Wynik po opodatkowaniu narastająco
1	Śródmieście	292 347,12	-201 697,55	144 890,46	235 540,03
2	Hutnik	198 588,46	-182 370,76	60 239,00	76 456,70
3	Chrobry	69 292,56	-205 709,18	102 922,39	-33 494,23
4	Kopernik A	777 609,26	-277 777,17	253 894,58	753 726,67
5	Kopernik B	491 386,55	-444 320,18	245 012,69	292 079,06
6	Kopernik C	803 743,28	-255 652,09	272 245,27	820 336,46
7	Piastów Śl. A	509 831,80	-195 778,25	93 991,49	408 045,04
8	Piastów Śl. B	448 314,86	-206 869,19	78 928,17	320 373,84
RAZEM		**3 591 113,89**	**-1 970 174,37**	**1 252 124,05**	**2 873 063,57**

WYNIKI OSIEDLI NARASTAJĄCO NA KONIEC 2016R.



2.2. Działalność Centrum Technicznego Spółdzielni (CTS)

Centrum Techniczne Spółdzielni prowadzi działalność pomocniczą na potrzeby administracji osiedlowych oraz świadczy usługi dla klientów zewnętrznych celem pozyskania dodatkowych dochodów. Funkcje te są realizowane poprzez dwa wydziały:

Wydział Usług Technicznych, który prowadzi działalność w zakresie:
- wymiany wodomierzy,
- przeglądów instalacji gazowej,
- usług transportowych,
- remontów i konserwacji instalacji elektrycznych, gazowych, wodnych, kanalizacyjnych i ciepłowniczych,
- całodobowego usuwania usterek w/w instalacji przez Pogotowie Awaryjne
- montowanie nawiewników okiennych.

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 i użytkowych, kontroli instalacji odgromowych.

Dodatkowo CTS prowadzi najem wolnych lokali użytkowych w budynku przy ul. Armii Krajowej 5, co pozwala zmniejszyć koszty jego utrzymania, a co za tym idzie uzyskać lepszą efektywność ekonomiczną.

Centrum Techniczne Spółdzielni jest zobowiązane do wypracowania przychodów w wysokości pokrywającej co najmniej koszty własne działalności oraz częściowo koszty Zakładu Obsługi i Koordynacji Spółdzielni. W 2016 r. CTS sfinansowało koszty zarządzania ZOiKS w wysokości 467 064,03 zł, co pozwoliło odciążyć związane z tym koszty osiedli.

Przychody, koszty i wyniki poszczególnych wydziałów CTS w 2016r. przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Przychody 2016 r. [zł]	Koszty 2016 r. [zł]	Wynik przed pokryciem kosztów ZOiKS [zł]	Koszty ZOiKS [zł]	Wynik na 31.12.2016 r. po pokryciu kosztów ZOiKS [zł]
1	2	3	4 (2-3)	5	6 (4-5)
Wydział Usług Technicznych	5 453 789,70	5 126 649,96	327 139,74	327 139,74	0,00
Wydział Usług Dźwigowych i Elektrycznych	1 902 275,49	1 762 351,20	139 924,29	139 924,29	0,00
Razem CTS	**7 356 065,19**	**6 889 001,16**	**467 064,03**	**467 064,03**	**0,00**

2.3. Działalność społeczno-kulturalna

Koszty i przychody związane z działalnością społeczno-kulturalną za rok 2016 przedstawia poniższe zestawienie:

WYSZCZEGÓLNIENIE	PLAN I-IV KW.	WYKONANIE I-IV KW.	%
KOSZTY	**160 000,00**	**102 731,94**	**64,21**
W tym:			
Festyn dla lokatorów	35 000,00	5 507,09	15,73
Program „Wakacyjna Praca dla Młodych”	55 000,00	70 624,85	128,41
Dofinansowania dla różnych instytucji lokalnych	70 000,00	26 600,00	38,00
PRZYCHODY	**160 000,00**	**102 731,94**	**64,21**
W tym:			
Propozycja sfinans. z wyniku (z pozostałej dział.)	135 000,00	62 081,53	45,99
Pozostałe przychody	25 000,00	40 650,41	162,60

2.4. Lokale użytkowe

Spółdzielnia prowadząc gospodarkę lokalami użytkowymi i dzierżawą terenów ma na celu sprawne zarządzanie swoim majątkiem. Na bieżąco analizuje rynek nieruchomości, systematycznie zwiększa wartość posiadanych lokali poprzez ich modernizację i remonty, stwarzając warunki sprzyjające utrzymaniu i pozyskiwaniu najemców.

W roku 2016 uruchomiliśmy program „Ruszaj z nami z lokalami” aktywujący osoby do założenia swojej własnej pierwszej działalności gospodarczej opracowując korzystne warunki finansowe wynajmu. Wszystkie nasze działania ukierunkowane są na osiąganie jak najlepszych korzyści finansowo-ekonomicznych, a uzyskane dochody z tej działalności po opodatkowaniu podatkiem dochodowym wspierają gospodarkę zasobami mieszkaniowymi zgodnie z decyzją Walnego Zgromadzenia.

W 2016r z tytułu wynajmu lokali użytkowych i dzierżaw Spółdzielnia uzyskała przychody w wysokości 3.107 617,28 zł, natomiast koszty eksploatacji i remontów wyniosły 1.684 537,39 zł. Zysk brutto z najmów i dzierżaw majątku Spółdzielni na koniec 2016 roku wyniósł 1.423 079,89 zł.

III. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA SPÓŁDZIELNI W 2016 ROKU

Gospodarka remontowa w Spółdzielni prowadzona jest na podstawie uregulowań ujętych w Zasadach Gospodarki Remontowej zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

W roku 2016, podobnie jak w latach ubiegłych, realizowano prace remontowe na bazie opracowanych i zatwierdzonych planów remontowych. W zasobach Spółdzielni prowadzimy gospodarkę remontową w oparciu o plany roczne i trzyletnie, które są stale aktualizowane. Dzięki takim działaniom, łatwiej jest ustalać hierarchę ważności zadań remontowych i planować z wyprzedzeniem remonty wymagające znacznych nakładów finansowych. 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.

Budynki mieszkalne podlegają w okresie użytkowania 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 niepogorszonym, ale także powinna pozwolić na stopniowe i konsekwentne poprawianie tego stanu i podnoszenie estetyki budynku.

W 2016 r. w ramach realizacji planów remontowych poszczególnych osiedli wydatkowano łącznie **14.711.533,31 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),
-168.483,70 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 ogólnobudowlane	4.018.056,44
3	Remonty infrastruktury zewnętrznej	797.589,78
4	Remonty instalacji sanitarnych	1.287.551,98
5	Remonty instalacji elektrycznych	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**

IV. SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK 2016

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nadodrze" sporządziła sprawozdanie finansowe zgodnie z:

1. Ustawą o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. z późn.zm.
2. Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. z późn.zm.
3. Prawem spółdzielczym z 16 września 1982 r. z późn.zm.
4. Uchwałą nr 7/2015 Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszów własnych oraz ustalania wyniku finansowego.

Zgodnie z w/w uchwałą Komitetu Standardów Rachunkowości Spółdzielnia prezentuje w rachunku zysku i strat za 2016 r. odrębnie przychody z opłat nieruchomości oraz koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości a także nadwyżkę tych kosztów nad przychodami.

Sprawozdanie finansowe obejmuje:

1. Bilans na dzień 31.12.2016 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **134 650 007,38 zł**
2. Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r. wykazujący wynik finansowy:
   - na działalności eksploatacyjnej nieruchomości – nadwyżka kosztów nad przychodami w kwocie **(-) 1 970 174,37 zł**
   - z pozostałej działalności gospodarczej w kwocie **(+) 2 312 267,02 zł**
3. Zestawienie zmian w funduszu własnym Spółdzielni za rok obrotowy 01.01.2016 r. -31.12.2016 r. wykazujące zmniejszenie funduszy własnych o kwotę **2 647 375,57 zł.**
4. Rachunek przepływów pieniężnych na dzień 31.12.2016 r. wykazujący zmianę stanu środków pieniężnych w ciągu roku o kwotę **(-) 5 417 160,04 zł.**
5. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Sprawozdanie finansowe znajduje się do wglądu w siedzibie Spółdzielni i na stronie internetowej **www.smnadodrze.pl.**

Na kolejnej stronie zamieszczamy treść rachunku zysku i strat będącego częścią sprawozdania finansowego.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nadodrze” Aleja Wolności 19, 67-200 Głogów		RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT za okres 01.01.2016 r. - 31.12.2016 r. Wariant porównawczy	
Treść		Rok obrotowy 2016	Rok obrotowy 2015
A.	**Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:**	**86 534 785,23**	**82 916 270,19**
	- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów, z tego:	83 552 496,81	80 511 525,04
	a) z opłat nieruchomości	38 340 721,03	37 858 675,67
	b) z własnej działalności gospodarczej	45 211 775,78	42 652 849,37
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie-wartość dodatnia, zmniejszenie-wartość ujemna)	-219 444,64	-13 640,04
	a) rozliczenia międzyokresowe kosztów	-219 444,64	-13 640,04
	b) wynik na działalności eksploatacyjnej nieruchomości	0,00	0,00
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	3 201 733,06	2 418 385,19
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
B.	**Koszty działalności operacyjnej, w tym:**	**87 387 437,23**	**84 128 555,09**
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	40 310 895,40	40 131 708,84
	b) z działalności własnej	47 076 541,83	43 996 846,25
I.	Amortyzacja	321 026,15	312 311,45
II.	Zużycie materiałów i energii	37 542 532,28	35 937 679,58
III.	Usługi obce	9 108 966,45	9 068 306,95
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	6 289 657,83	6 092 188,23
	- podatek akcyzowy	0,00	0,00
V.	Wynagrodzenia	15 114 127,78	14 803 731,78
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	3 461 971,70	3 406 486,72
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	15 549 155,04	14 507 850,38
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
C.	**Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)**	**-852 652,00**	**-1 212 284,90**
D.	**Pozostałe przychody operacyjne**	**1 495 399,09**	**2 935 869,01**
I.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	368 487,56	1 930 016,79
II.	Dotacje	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV.	Inne przychody operacyjne	1 126 911,53	1 005 852,22
E.	**Pozostałe koszty operacyjne**	**746 140,76**	**1 357 549,27**
I.	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III.	Inne koszty operacyjne	746 140,76	1 357 549,27
F.	**Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)**	**-103 393,67**	**366 034,84**
G.	**Przychody finansowe**	**996 015,44**	**988 827,92**
I.	**Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:**	**0,00**	**0,00**
	a) od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
	b) od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
II.	Odsetki, w tym:	996 015,44	988 827,92
	- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
	- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
V.	Inne	0,00	0,00
H.	**Koszty finansowe**	**92 702,12**	**125 659,65**
I.	Odsetki, w tym:	92 702,12	125 659,65
	- dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
	- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV.	Inne	0,00	0,00
I.	**Zysk (strata) brutto (F+G-H)**	**799 919,65**	**1 229 203,11**
J.	**Podatek dochodowy**	**457 827,00**	**652 039,00**
K.	**Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego (-) (A.I.a-B.a)**	**0,00**	**0,00**
L.	**Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego (+) (B.a-A.I.a)**	**1 970 174,37**	**2 273 033,17**
M.	**Zysk (strata) netto (I-J-K+L)**	**2 312 267,02**	**2 850 197,28**

Sprawozdanie finansowe zostało zweryfikowane przez „Biegłego Rewidenta" - Kancelaria Stanisław Witecki w Poznaniu, ul. Wilanowska 40, kluczowy biegły rewident Stanisław Witecki.

Podsumowanie wyników badania znajduje się w sporządzonej przez biegłego rewidenta opinii o treści jak poniżej.

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
Dla Walnego Zgromadzenia Członków
Spółdzielni Mieszkaniowej „NADODRZE" w Głogowie

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „NADODRZE" z siedzibą w Głogowie przy Alei Wolności 19, na które składa się: wprowadzenie do sprawozdania finansowego, bilans sporządzony na dzień 31.12.2016 r., rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale (funduszu własnym), rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r., dodatkowe informacje i objaśnienia oraz sprawozdanie Zarządu.

Kierownik jednostki jest odpowiedzialny za prawidłowość ksiąg rachunkowych, sporządzenie i rzetelną prezentację tego sprawozdania finansowego oraz sporządzenie sprawozdania z działalności zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2016 r. poz. 1047), wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa. Kierownik jednostki jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje się za niezbędną, aby sporządzane sprawozdania finansowe były wolne od nieprawidłowości powstałych wskutek celowych działań lub błędów.

Zgodnie z ustawą o rachunkowości, kierownik jednostki oraz członkowie rady nadzorczej (lub innego organu nadzorującego) jednostki są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Naszym zadaniem było wyrażenie opinii o tym, czy sprawozdanie finansowe rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy jednostki zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką rachunkowości).

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

1) rozdziału 7 ustawy o rachunkowości,

2) krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce,

3) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Regulacje te nakładają na nas obowiązek postępowania zgodnego z zasadami etyki oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, że sprawozdanie finansowe i księgi rachunkowe stanowiące podstawę jego sporządzenia są wolne od istotnych nieprawidłowości.

Badanie polega na przeprowadzeniu procedur mających na celu uzyskanie dowodów badania dotyczących kwot i informacji ujawnionych w sprawozdaniu finansowym. Wybór procedur badania zależy od naszego osądu, w tym oceny ryzyka wystąpienia istotnych nieprawidłowości w sprawozdaniu finansowym na skutek celowych działań lub błędów. Przeprowadzając ocenę tego ryzyka bierzemy pod uwagę kontrolę wewnętrzną związaną ze sporządzeniem oraz rzetelną prezentacją sprawozdania finansowego w celu zaplanowania stosownych do okoliczności procedur badania, nie zaś w celu wyrażenia opinii na temat sku-

teczności działania kontroli wewnętrznej w jednostce. Badanie obejmuje również ocenę odpowiedniości stosowanej polityki rachunkowości, zasadności szacunków dokonanych przez kierownika jednostki oraz ocenę ogólnej prezentacji sprawozdania finansowego.

Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii.

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje sprawozdania z działalności. Jednakże naszym obowiązkiem było, w związku z przeprowadzonym badaniem sprawozdania finansowego, zapoznanie się z treścią sprawozdania z działalności i wskazanie czy informacje w nim zawarte uwzględniają postanowienia art. 49 ustawy o rachunkowości i czy są one zgodne z informacjami zawartymi w załączonym sprawozdaniu finansowym. Naszym obowiązkiem było także złożenie oświadczenia, czy w świetle naszej wiedzy o jednostce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotne zniekształcenia.

Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe:

a) przekazuje rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej jednostki na dzień 31.12.2016 roku, jak też jej wynik finansowy za rok obrotowy od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r., zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,

b) zostało sporządzone, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, oraz

c) jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi jednostkę przepisami prawa i postanowieniami statutu jednostki.

Zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości stwierdzamy, że informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności uwzględniają postanowienia art. 49 ustawy o rachunkowości i są zgodne z informacjami zawartymi w załączonym sprawozdaniu finansowym. Ponadto, w świetle wiedzy o jednostce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego, oświadczamy, iż nie stwierdziliśmy istotnych zniekształceń w sprawozdaniu z działalności.

Kluczowy biegły rewident
przeprowadzający badanie
w imieniu podmiotu uprawnionego
Stanisław Witecki
nr rejestru 7659

Podmiot uprawniony nr listy 2284
„Biegły Rewident" – KANCELARIA
Stanisław Witecki
60-688 Poznań, ul. Wilanowska 40

W imieniu podmiotu uprawnionego
Stanisław Witecki biegły rewident 7659

Poznań, dnia 24.03.2017 r.

V. WYNIK Z CAŁOKSZTAŁTU DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI ZA 2016 ROK

I. Wynik na działalności eksploatacyjnej nieruchomości Spółdzielni

Działalność podstawowa Spółdzielni w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest w myśl art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych „bezwynikowa". Różnica pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Nadwyżkę lub niedobór ustala się dla każdej nieruchomości odrębnie na podstawie prowadzonej ewidencji.

Wynik na działalności eksploatacyjnej na dzień 31.12.2016 r. (narastająco), w tym:	**(+)**	**1.620.939,52**
- Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	(+)	2.160.403,84
- Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	(-)	539.464,32
obejmuje:		
1. Nadwyżkę z eksploatacji i utrzymania nieruchomości za 2015 r. (narastająco)	(+)	1.974.345,40
2. Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości za 2015 r. (narastająco)	(-)	497.282,68
3. Pożytki z nieruchomości za 2015 r.	(+)	1.014.796,64
4. Dochód z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni za 2015 r. przeznaczony dla członków Uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków na zmniejszenie kosztów eksploatacji nieruchomości	(+)	1.099.254,53
5. Wynik na działalności eksploatacyjnej za 2016 r.	(-)	1.970.174,37

II. Wynik z działalności gospodarczej Spółdzielni

Zgodnie z § 138 statutu Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą przy zapewnieniu korzyści swoim członkom.

Wynik z działalności gospodarczej brutto		**4.719.953,29**
z tego sfinansowano:		
1. Koszty zarządzania Spółdzielni w zakresie nie obciążającym członków – zgodnie z Uchwałą ZPCz nr 46/2007	(-)	1.887.777,74
2. Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej	(-)	62.081,53
3. Podatek dochodowy	(-)	457.827,00
Wynik netto (wynik brutto – poz. 1, 2, 3)		**2.312.267,02**

III. Propozycja podziału wyniku netto z działalności gospodarczej Spółdzielni przez Walne Zgromadzenie Członków.

Wynik netto (wykazany w rachunku zysku i strat w poz. M) do rozliczenia w wysokości **2.312.267,02 zł** obejmuje:

- **1.252.124,05 zł** - pożytki z nieruchomości, które należy rozliczyć na dobro poszczególnych nieruchomości, zgodnie z art. 5, ust. 1 ustawy z dn. 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2013 r. poz. 1222 z późn. zm.),
- **1.060.142,97 zł** - dochód z działalności gospodarczej do podziału przez Walne Zgromadzenie Członków.

Wynik ten proponuje się podzielić następująco:

- kwotę 55.331,75 zł jako dochody osiągnięte na poziomie poszczególnych osiedli przeznaczyć na osiedlowe fundusze remontowe tych osiedli, które te dochody wypracowały,
- kwotę 235.432,54 zł przeznaczyć na Centralny Fundusz Remontowy,
- kwotę 769.378,68 zł przeznaczyć na pokrycie kosztów działalności eksploatacyjnej nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni.

Z dochodów Spółdzielni korzystają tylko jej członkowie.

VI. ZADŁUŻENIA W OPŁATACH ZA LOKALE ZA 2016 ROK

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.

STAN ZADŁUŻEŃ NARASTAJĄCO NA DZIEŃ 31.12.2016 R. PRZEDSTAWIA PONIŻSZA TABELA:

Wyszczególnienie	Lokale mieszkalne				Lokale użytkowe			Ogółem zadłużenie
	opłata ekspl.	kredyt	woda	RAZEM	opłata ekspl.	woda	RAZEM	
Śródmieście	312 389,71	0,00	227 194,70	539 584,41	43 173,07	3 408,10	46 581,17	586 165,58
Hutnik	385 239,99	0,00	263 582,65	648 822,64	23 418,41	2 475,60	25 894,01	674 716,65
Chrobry	253 058,87	0,00	234 489,31	487 548,18	19 338,99	3 182,14	22 521,13	510 069,31
Kopernik A	321 944,88	0,00	238 336,37	560 281,25	2 763,44	225,18	2 988,62	563 269,87
Kopernik B	253 920,14	0,00	260 957,47	514 877,61	12 727,22	1 377,71	14 104,93	528 982,54
Kopernik C	323 938,98	0,00	289 882,45	613 821,43	66 602,25	1 499,03	68 101,28	681 922,71
Piastów Śl. A	201 151,81	0,00	189 026,26	390 178,07	48 536,09	5 229,28	53 765,37	443 943,44
Piastów Śl. B	233 460,79	22 985,08	180 680,31	437 126,18	19 117,39	2 528,59	21 645,98	458 772,16
Razem na 31.12.2016 r.	**2 285 105,17**	**22 985,08**	**1 884 149,52**	**4 192 239,77**	**235 676,86**	**19 925,63**	**255 602,49**	**4 447 842,26**
Razem na 01.01.2016 r.	**2 324 788,03**	**38 993,18**	**1 921 018,56**	**4 284 799,77**	**272 671,37**	**26 555,98**	**299 227,35**	**4 584 027,12**
Wzrost (+) / spadek(-)	-39 682,86	-16 008,10	-36 869,04	-92 560,00	-36 994,51	-6 630,35	-43 624,86	**-136 184,86**

VII. PROGRAM TERMOMODERNIZACJI Z DOTACJĄ UNIJNĄ

Mieszkańcy Głogowa ostatnio dowiedzieli się, że ich spółdzielnia pozyskała pieniądze unijne (prawie 5,5 miliona złotych) na termomodernizacje budynków mieszkalnych. Jest to duże wsparcie realizowanego od 2 lat programu docieplania budynków.

Spółdzielczość przez wiele lat była pomijana przy „dystrybucji" środków unijnych i to należy uznać za błąd rządzących, bo to właśnie spółdzielnie były dobrze przygotowane do wykorzystania tych środków, a zwłaszcza do wykonania termomodernizacji. Miały największe doświadczenie i mogły zapewnić szybkie osiąganie wskaźników efektywności energetycznej wymaganych przez Unię Europejską, a także zmniejszyć opłaty za ciepło oraz znacznie zwiększyć trwałość budynków wielkopłytowych. Już przy pierwszym rozdziale środków unijnych wszystkie poprzednie rządy bez wyjątku postrzegały spółdzielczość jako zło konieczne, wyłączając ich mieszkańców z partycypacji w unijnej pomocy.

Przez wiele lat spółdzielnie razem ze Związkiem Rewizyjnym Spółdzielczości lobbowały na rzecz spółdzielni, by przyjęto je do grona beneficjentów unijnych pieniędzy. Przy tworzeniu perspektywy 2014-2020 coś drgnęło i spółdzielnie włączono do wachlarza potencjalnych beneficjentów niektórych unijnych programów.

Marszałek Województwa Dolnośląskiego z dużą przychylnością podszedł do spółdzielni i przeznaczył na termomodernizację znaczne środki, umożliwiając w ten sposób pozyskanie prawie 5,5 miliona złotych przez naszą spółdzielnię.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nadodrze" rozpoczęła termomodernizację w latach 90-tych i szybko uporała się z dociepleniem budynków z najmniejszą ochrona cieplną. Wszystkie działania odbywały się według fachowo opracowanych i uzgodnionych z mieszkańcami programów.

W ostatnich dwóch latach spółdzielnia rozpoczęła realizację kolejnego programu termomodernizacji na lata 2014-2020. Zapisy programu dostosowano do ustawy o wspieraniu termomodernizacji i remontów. Rządowy program zapewnia wsparcie na poziomie 10-15% wartości robót. W latach 2015 i 2016 przeprowadziliśmy termomodernizację ponad 30 budynków, pozyskaliśmy ponad 1,2 mln zł. Jakość i terminowość przeprowadzonych robót jest na wysokim poziomie, a nasi inspektorzy na bieżąco kontrolują realizowane prace.

Spółdzielnia zamierza utrzymać wysokie tempo prowadzonych prac, a motorem napędowym będą środki unijne. W 2016 roku złożyliśmy trzy wnioski do urzędu marszałkowskiego o pozyskanie środków na termomodernizację 29 budynków. Łączna wartości prac to ponad 12 milionów złotych. Po weryfikacji wniosków przez Dolnośląską Instytucję Pośredniczącą pozytywnie oceniono 22 wnioski, ale dofinasowanie przyznano tylko pięciu beneficjentom. W tym gronie były dwa wnioski złożone przez SM „Nadodrze". Jeden z wniosków znalazł się na szczycie listy rankingowej, uzyskując największą liczbę punktów. Po kolejnych negocjacjach w Urzędzie Marszałkowskim do dofinansowania zakwalifikowano kolejne wnioski, w tym trzeci autorstwa naszej spółdzielni. W pierwszym dla spółdzielczości mieszkaniowej programie unijnym na poprawę efektywności energetycznej w budynkach wielorodzinnych uzyskaliśmy prawie 5,5 miliona złotych dofinansowania.

Prace rozpoczniemy niezwłocznie po podpisaniu umowy z Dolnośląską Instytucją Pośredniczącą. Wśród 29 budynków, na które otrzymaliśmy dotację unijną, są wieżowce i budynki czteropiętrowe na osiedlu Kopernik C, Chrobry, Piastów Śląskich A i B. Przed służbami spółdzielni dużo pracy, tym bardziej, że ten etap dociepleń musi zostać zrealizowany do końca 2018 roku.

Jak pokazaliśmy w latach poprzednich, nasze służby są przygotowane do organizacji i nadzoru wielu zadań. Wierzymy, że również z tym wyzwaniem sobie poradzimy. Mamy świadomość dużej podaży tego typu robót na rynku, jednak w naszym mieście jest wiele

firm, które od lat terminowo wykonują powierzone prace i z tego zadania również się wywiążą.

Warto dodać, że już rozpoczęliśmy prace nad przygotowaniem wniosków do następnego konkursu. Liczymy, że kolejne nasze wnioski uzyskają pozytywne oceny i otrzymamy kolejne miliony unijnych dotacji. W znacznym stopniu wpłynie to na rozwój lokalnego rynku gospodarczego, a mieszkańcom Głogowa nie zabraknie pracy. Warto podejmować takie inicjatywy, bo w efekcie końcowym to mieszkańcy będą oszczędzać na opłatach za ciepło, nasze otoczenie zyska piękne kolorowe budynki, wypierając szarą wielka płytę, i znacznie przedłuży się trwałość bloków.

VIII. PRZEGLĄDY INSTALACJI GAZOWEJ

Centrum Techniczne Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze" dysponuje doświadczoną kadrą z szerokim zakresem uprawnień. Posiada również wysokiej jakości urządzenia oraz sprzęt pomiarowy.

W ramach swej działalności wykonuje między innymi kompleksowe przeglądy instalacji gazowej oraz próbę jej szczelności. Prace te realizowane są zgodnie z Prawem Budowlanym i Wytycznymi Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego.

Wykorzystywane jest do tego elektroniczne urządzenie Com–Tec niemieckiej firmy GaSiTec oraz detektory gazu. Com-Tec, włączony w instalację gazową jako jej nieodłączny element, pozwala na wykrycie każdej, nawet najmniejszej nieszczelności w miejscach niedostępnych dla detektora gazowego. Taki pomiar wykonywany jest w zamkniętym układzie instalacji gazowej i dopiero w przypadku wykrycia nieszczelności jest ona lokalizowana za pomocą detektora.

W budynkach administrowanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Nadodrze" powyższe prace wykonywane są regularnie, na podstawie ustalonego harmonogramu.

Centrum Techniczne Spółdzielni może wykonywać usługi związane z instalacją gazową również na zlecenie firm oraz prywatnych zleceniodawców. Warto o tym pamiętać, gdyż zgodnie z przepisami przegląd instalacji gazowej należy obowiązkowo wykonywać raz do roku.

Pomimo że zdecydowana większość mieszkańców zna zasady prawidłowej eksploatacji instalacji gazowej, to podczas prowadzonych przeglądów służby techniczne wykrywają nieszczelności i usterki. Zdarzają się również instalacje gazowe niezgodne z przepisami Prawa Budowlanego. W takich sytuacjach lokatorzy zobowiązani są do usunięcia nieprawidłowości w terminie wyznaczonym przez pracownika Spółdzielni. Należy przy tym pamiętać, że wszelkie prace wykonywane na instalacjach gazowych, w tym przede wszystkim podłączenie kuchenki czy remont instalacji gazowej, wykonywane mogą być tylko i wyłącznie przez osoby posiadające stosowne do tego uprawnienia.

Aby zminimalizować liczbę usterek i nieprawidłowości związanych z eksploatacją instalacji gazowej, ważne jest, by lokatorzy udostępniali swoje mieszkania podczas wykonywanych corocznie przeglądów. Wówczas szybko, sprawnie oraz z należytą starannością wykonywane będą te kontrole. Taka współpraca zapewni bezpieczeństwo wszystkim mieszkańcom nieruchomości.

W razie jakichkolwiek wątpliwości prosimy o korzystanie z usług Centrum Technicznego Spółdzielni, w którego skład wchodzi Pogotowie Awaryjne 994. Jest ono do dyspozycji mieszkańców całodobowo, siedem dni w tygodniu.

IX. PROGRAM WYMIANY GŁOWIC TERMOSTATYCZNYCH

W 1993 roku w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze" w Głogowie rozpoczęto modernizację instalacji centralnego ogrzewania, w ramach której wykonano montaż zaworów i głowic termostatycznych firmy IMI Hydronic Engineering (Heimeier) z wstępną nastawą, eliminując tzw. „kryzy". W następnych latach przeprowadzono wstępne zrównoważenie hydrauliczne instalacji centralnego ogrzewania, zapewniając wszystkim odbiornikom (grzejnikom) odpowiednią ilość ciepła w zależności od zapotrzebowania, a zamontowanie głowicy termostatycznej umożliwiło regulację temperatury w poszczególnych pomieszczeniach.

Od montażu pierwszych głowic i zaworów termostatycznych minęły już ponad 24 lata. W związku z sygnałami, że ustawienia głowic termostatycznych na zaworach mają coraz większe odchylenia od wartości normowych, Dział Eksploatacji w roku 2016 podjął rozmowy z firmą IMI Hydronic Engineering (Heimeier) w sprawie możliwości przetestowania głowic pod kątem poprawności ich działania oraz sprawdzenia utrzymywania założonych parametrów technicznych.

Wyniki przeprowadzonego testu wskazują, że głowice termostatyczne po wieloletnim okresie użytkowania wykazują symptomy zużycia. Ponad 50 procent testowanych głowic wykazało odchylenia od założonych parametrów technicznych, m.in. poprzez wytarcie trzpienia, który jest odpowiedzialny za regulację dopływu czynnika do grzejnika oraz jego otwarcie i zamkniecie, a także poprzez zwiększone opory regulacji wynikające ze zużycia elementów obrotowych.

Mając na uwadze wyniki przeprowadzonego testu oraz konieczność wprowadzenia możliwości utrzymania minimalnej temperatury w lokalu na poziomie nie mniejszym niż +16^{o}C (zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie), wskazane było uruchomienie kilkuletniego programu wymiany głowic termostatycznych w zasobach Spółdzielni na głowice typu „K" o nastawie 2-5.

W związku z utrzymywaniem bardzo różnych temperatur w mieszkaniach, zwłaszcza tych niezamieszkałych, występowały znaczne przepływy ciepła pomiędzy poszczególnymi lokalami. Aby ustabilizować zapotrzebowanie na ciepło w budynkach wielorodzinnych, a tym samym zmniejszyć to zapotrzebowanie, ustawowo wprowadzono obowiązek utrzymywania temperatury w poszczególnych mieszkaniach nie mniejszej niż 16 stopni Celsjusza. Realizacja obecnego programu ma więc na celu nie tylko przywrócenie pełnej sprawności głowic termostatycznych, ale również wprowadzenie nałożonych na właścicieli i zarządców obowiązków wynikających z przytoczonego rozporządzenia.

W oparciu o powyższe przesłanki Rada Nadzorcza Spółdzielni podjęła decyzję o uruchomieniu pięcioletniego programu wymiany głowic termostatycznych w całych zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze" w Głogowie. W tym okresie realizacja programu będzie współfinansowana dla członków z Centralnego Funduszu Remontowego Spółdzielni w wysokości 50 procent kosztów.

PRZYDATNE INFORMACJE

Członkowie Zarządu przyjmują interesantów we wtorek 15.00 - 17.00

Zespół Obsługi Klienta przy Al. Wolności 19

Poniedziałek	8.00 - 13.00
Wtorek	8.00 - 17.00
Środa	dzień bez obsługi interesantów
Czwartek	8.00 - 13.00
Piątek	7.00 - 12.00

ZOiKS NADODRZE przy Al. Wolności 19

Poniedziałek	7.00 - 15.00
Wtorek	7.00 - 17.00
Środa	7.00 - 15.00
Czwartek	7.00 - 15.00
Piątek	7.00 - 13.00

W poszukiwaniu dodatkowych informacji odzwiedź nas w Internecie:

www.smnadodrze.pl

www.facebook.com/smnadodrze

www.instagram.com/smnadodrze

STYLOWY DOM

- PANELE I DRZWI Z MONTAŻEM
- PŁYTKI
- FARBY
- TAPETY
- DYWANY
- ARMATURA SANITARNA
- PROJEKTOWANIE

ul. Brzeska 9; Głogów
osiedle Paulinów
tel. 76 831 51 41
www.stylowydom.net

KAMIENIARSTWO

- PARAPETY
- BLATY KUCHENNE
- TANIE NAGROBKI
- SCHODY
- PŁYTKI

Grodziec Mały 96
koło Głogowa
tel. 509 593 996
www.granit.glogow.pl

RAJ DLA DZIECI

TANIE FIKANIE
W KAŻDY PONIEDZIAŁEK
TYLKO 10 ZŁ/GODZ. ZABAWY!

URODZINY DLA DZIECI
W SALCE KUBUSIA PUCHATKA
LUB PODWODNYM ŚWIECIE!

KARNET (10 GODZ.)
TYLKO 13 ZŁ/GODZ.
WE WSZYSTKIE DNI TYGODNIA!

BILET RODZINNY (MIN. 3 OS.)
TYLKO 13 ZŁ/OS. ZA GODZINĘ
21 ZŁ/OS. – BILET CAŁODZIENNY!

O.K. PARK Rodzinne Centrum Rekreacyjno-Sportowe
Głogów, ul. Bolesława Śmiałego 2, tel. 76 832 26 26, www.okpark.pl

Bowling Club
pizzeria & pub

1,5 GODZ. W CENIE 1!
w każdy wtorek dodatkowe 0,5 godz. bowlingu GRATIS!

DRUGA PIZZA
w każdą środę za połowę ceny!

TANIE KULANIE
w każdą niedzielę tylko 40 zł/godz.

IMPREZY INTEGRACYJNE
dla małych i dużych zakładów pracy