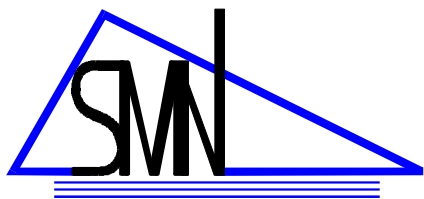


# Spółdzielnia Mieszkaniowa



## "NADODRZE"

Al. Wolności 19 67 - 200 Głogów  
tel. (076) 85 20 700 fax. (076) 85 20 736  
NIP: 693 -000 -91 -45 REGON: 000493221  
www.smnadodrze.pl

Rejestracja: Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej,  
IX Wydział Gospodarczy KRS  
Nr KRS 0000099612



## **SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NADODRZE” W ROKU OBROTOWYM 2013.**

### **1. Informacje ogólne o Spółdzielni Mieszkaniowej “Nadodrze”.**

#### **1.1. Stan zasobów.**

Na koniec 2013 roku powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych i użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej “Nadodrze” w Głogowie wynosiła łącznie 795.972,90 m<sup>2</sup> w tym:

- zasoby mieszkaniowe obejmujące 14.684 mieszkania - 762.617,40 m<sup>2</sup>,
- lokale usługowe - 27.939,10 m<sup>2</sup>,
- garaże - 5.416,40 m<sup>2</sup>.

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, składające się z od jednego do kilku budynków, stanowiące obecnie podstawowe jednostki zarządzania Spółdzielnią.

Podział zasobów mieszkaniowych na poszczególne osiedla przedstawia się następująco:

- Os. Śródmieście	14 nieruchomości	1.659 mieszkań o pow. użytkowej	77.599,30 m <sup>2</sup>
- Os. Hutnik	11 nieruchomości	1.915 mieszkań o pow. użytkowej	82.161,20 m <sup>2</sup>
- Os. Chrobry	9 nieruchomości	2.145 mieszkań o pow. użytkowej	99.840,90 m <sup>2</sup>
- Os. Kopernik A	9 nieruchomości	1.867 mieszkań o pow. użytkowej	92.323,90 m <sup>2</sup>
- Os. Kopernik B	9 nieruchomości	2.067 mieszkań o pow. użytkowej	119.474,70 m <sup>2</sup>
- Os. Kopernik C	11 nieruchomości	2.243 mieszkań o pow. użytkowej	121.213,20 m <sup>2</sup>
- Os. P. Śląskich A	9 nieruchomości	1.592 mieszkania o pow. użytkowej	96.445,70 m <sup>2</sup>
- Os. P. Śląskich B	9 nieruchomości	1.196 mieszkań o pow. użytkowej	73.558,50 m <sup>2</sup>

## 1.2. Członkowie spółdzielni.

Na koniec grudnia 2013 roku Spółdzielnia zrzeszała 13.463 członków, w tym 12.179 członków, którym przysługiwało prawo do lokalu mieszkalnego, 1.142 członków współmałżonków, 33 członków oczekujących, 9 członków osób prawnych i 100 członków, którzy uzyskali członkostwo w związku z nabyciem garażu lub lokalu użytkowego.

Na dzień 31.12.2013 r. w zasobach mieszkaniowych zarządzanych przez Spółdzielnię było: 8.637 mieszkań wyodrębnionych na pełną własność, 394 mieszkania o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, 5.486 mieszkań o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, 63 mieszkania zajmowane bez tytułu prawnego oraz 104 mieszkania zajmowane na podstawie umowy najmu. W 2013 r. 80 mieszkań wyodrębnionych zostało na pełną własność, w tym: ze spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu – 32, ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu – 27 oraz w wyniku sprzedaży mieszkań w drodze przetargu – 21 (w tym 11 mieszkań kupionych przez Gminę Miejską Głogów – zajmowanych przez dłużników z zasądzonym wyrokiem eksmisji z prawem do lokalu socjalnego).

W ciągu roku 2013 przyjęto w poczet członków 126 osób, natomiast z tytułu złożonej rezygnacji skreślono z ewidencji 219 członków.

W ciągu 2013 roku Rada Nadzorcza podjęła 30 uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa w związku z zadłużeniem z tytułu opłat za mieszkania, w tym wobec:

- członków, którym przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu – 6,
- członków, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu – 3,
- członków, którym przysługuje prawo odrębnej własności do lokalu – 21.

W 2013 r. zrealizowano 6 wyroków eksmisji, wśród których cztery eksmisje przeprowadzono bez przydziału lokalu socjalnego, a dwie eksmisje to przesiedlenie na lokal socjalny w zasobie mieszkaniowym gminy.

### 1.3. Organizacja Spółdzielni.

Struktura organizacyjna Spółdzielni w 2013 roku nie uległa istotnym zmianom w stosunku do roku poprzedniego. Na wydzielonych gospodarczo i terytorialnie osiedlach mieszkaniowych funkcjonowały wyodrębnione nieruchomości, Zakład Obsługi i Koordynacji Spółdzielni spełniał wszystkie funkcje ogólne, regulacyjne, ewidencyjne i kontrolne, a zakłady wykonawstwa własnego zapewniały ciągłą obsługę techniczną zasobów.

Podstawową jednostką organizacyjną Spółdzielni jest wyodrębniona nieruchomość, w skład której wchodzi od jednego do kilku budynków mieszkalnych. Nieruchomości te są podstawowymi jednostkami rozliczeniowymi.

Administracje osiedlowe administrują 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.

Zakład Obsługi i Koordynacji Spółdzielni (ZOiKS) ma za zadanie prowadzenie wszystkich funkcji ewidencyjnych, zarządczych i pomocniczych 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.

Działalnością Spółdzielni kieruje oraz reprezentuje ją na zewnątrz trzyosobowy Zarząd oraz Główny Księgowy. Każdy z członków Zarządu oraz Główny Księgowy kieruje pionami, na które podzielono organizacyjnie działalność całej Spółdzielni i odpowiada za efektywną i rzetelną pracę podległego mu pionu. Zarząd jako organ kolegialny podejmuje uchwały dotyczące członków i tych spraw Spółdzielni, które zastrzeżone są dla Zarządu.

Kierownicy osiedli posiadając pełnomocnictwa do dokonywania szeregu czynności prawnych związanych z działalnością danego osiedla, mają szerokie kompetencje decyzyjne w sferze gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Do ich zadań, poza gospodarczymi, wchodzi również zadania samorządowe i tzw. społeczno-kulturalne.

Poza gospodarką zasobami mieszkaniowymi Spółdzielnia prowadzi działalność pomocniczą w zakładach wykonawstwa własnego na potrzeby administracji osiedlowych oraz świadczy usługi na zewnątrz, celem pozyskania dodatkowych przychodów. W Spółdzielni funkcjonują trzy zakłady:

- **Zakład Urządzeń Dźwigowych i Elektrycznych** (montaż, naprawy i obsługa wind, pomiary elektryczne),
- **Zakład Remontowy** (w ramach którego działa całodobowe pogotowie remontowe),
- **Zaplecze Techniczno - Usługowe** (przeeglądy gazowe, legalizacja wodomierzy, transport związany m.in. z utrzymaniem terenów zewnętrznych w okresie zimowym oraz z wywozem nieczystości wielkogabarytowych).

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. Opłaty za usługi ZOiKS dla poszczególnych jednostek organizacyjnych ustala Rada Nadzorcza.

Zakłady wykonawstwa własnego traktowane jako centra odpowiedzialności za koszty są zobligowane do działania na zasadzie efektywności gospodarczej. Oznacza to, iż zobowiązane są wypracowywać przychody w wysokości pokrywającej co najmniej koszty własne działalności oraz częściowo koszty utrzymania ZOiKS.

Działalność spółdzielni nadzoruje na bieżąco Rada Nadzorcza, a funkcjonowanie administracji osiedlowych - Rady Osiedla. Najwyższym organem samorządowym spółdzielni jest obecnie – zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych – Walne Zgromadzenia Członków, odbywane w częściach odpowiadających poszczególnym osiedlom. Zebrania odbywają się zwyczajowo dwa razy do roku.

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

## 2. Opłaty za mieszkania.

Użytkownicy lokali, zgodnie z przepisami *Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych*, obowiązani są uczestniczyć w wydatkach ponoszonych przez Spółdzielnię na utrzymanie i eksploatację zasobów mieszkaniowych.

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.

Obecnie tworzenie budżetów odbywa się nie tylko na poziomie osiedla, ale również na poziomie poszczególnych wyodrębnionych nieruchomości. W roku 2013 po raz kolejny rozliczano każdą nieruchomość odrębnie.

W ramach poszczególnych osiedli w 2013 roku funkcjonowały zróżnicowane stawki opłat eksploatacji podstawowej oraz odpisów na fundusz remontowy dla poszczególnych wyodrębnionych nieruchomości. Dotyczyło to zarówno kosztów eksploatacji podstawowej przypisanych bezpośrednio do wyodrębnionej nieruchomości, (są to m.in. podatki, ubezpieczenia, energia elektryczna, usługi utrzymania czystości, utrzymanie terenów zielonych, konserwacje i utrzymanie pogotowia awaryjnego), jak i odpisu na fundusz remontowy tych nieruchomości.

Część kosztów działalności eksploatacyjnej nie przypisana bezpośrednio do wyodrębnionych nieruchomości, w skład których wchodzi:

- koszty zarządzania i koszty ogólne Spółdzielni,
- koszty zarządu nieruchomością,
- koszty utrzymania mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania,
- koszty utrzymania lokalu ADM,
- koszty organów samorządowych,
- koszty rozliczenia wody,

dzieli się na poszczególne nieruchomości, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali na poszczególnych nieruchomościach.

W związku z tym, iż wysokość przychodów z tytułu wpłat mieszkańców na sfinansowanie działalności eksploatacyjnej, jak i dochodów z pożytków po opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych nigdy nie pokrywają się idealnie z kosztami, powstały na poszczególnych wyodrębnionych nieruchomościach nadwyżki lub niedobory, które pozostają do rozliczenia w 2014 roku.

Zasada bezwynikowej działalności Spółdzielni jest realizowana poprzez uwzględnienie nadwyżek lub niedoborów w poszczególnych grupach kosztowych po zakończeniu roku, w kalkulacji wysokości opłat na rok następny. Nadwyżki te w procesie planowania są traktowane jako uzyskane przychody, natomiast niedobory jako poniesione koszty.

W planach na 2013 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 2012 roku, podwyżki były nieznaczne i wynikały głównie z planowanego ujemnego bilansu zamknięcia 2012 roku.

Rozliczenie energii cieplnej odbywa się zgodnie z „Regulaminem rozliczania kosztów za centralne ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody” w okresie od 1 lipca do 30 czerwca roku następnego. Wpłacone przez lokatorów 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 mieszkańców z wpłaconych zaliczek i poniesionych kosztów.

Opłaty za zużycie wody i odprowadzanie ścieków wnoszone są przez użytkowników lokali na podstawie faktur sporządzanych w oparciu o odczyty liczników lokalowych, które traktuje się jako zaliczki na poczet pokrycia całkowitych kosztów dostawy 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. 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.

Zestawienie obowiązujących w 2013 roku stawek opłat i odpisów na fundusz remontowy na poszczególnych osiedlach i nieruchomościach przedstawiają poniższe tabele.

*Wysokość stawki eksploatacyjnej w 2013 r.*

OSIEDLE	NUMER NIERUCHOMOŚCI													
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Śródmieście	2,08	2,18	1,80	1,96	2,30	2,17	1,95	1,96	1,89	2,12	2,34	2,35	1,96	2,08
Hutnik	2,18	2,30	2,20	2,06	2,08	2,00	2,12	2,43	2,32	2,52	2,13			
Chrobry	1,99	1,97	2,25	2,31	2,08	2,07	2,09	2,00	2,27					
Kopernik A	2,46	1,86	2,36	2,16	1,90	2,24	2,35	2,37	1,90					
Kopernik B	1,70	1,80	1,68	1,68	1,97	1,65	1,85	1,85	1,67					
Kopernik C	1,95	1,79	2,07	1,77	1,77	1,99	1,97	1,99	2,27	2,02	1,94			
Piastów Śl. A	1,92	1,98	1,93	1,95	1,98	2,05	1,82	1,81	1,92					
Piastów Śl. B	1,97	1,96	1,85	2,01	2,11	2,04	1,87	1,85	2,14					

*Wysokość odpisu na fundusz remontowy w 2013 r.*

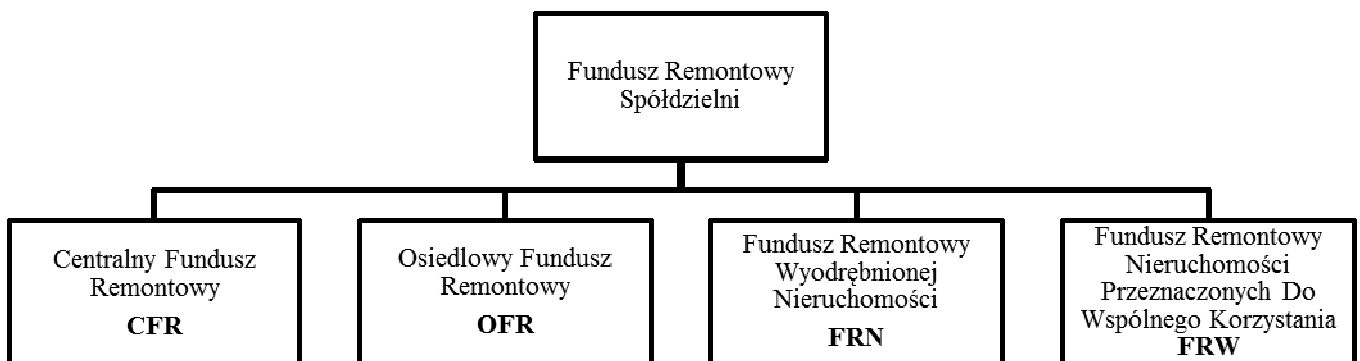
OSIEDLE	NUMER NIERUCHOMOŚCI													
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Śródmieście	1,57	2,18	1,54	1,35	1,42	1,87	2,64	1,61	1,05	1,77	2,07	1,14	1,07	1,67
Hutnik	1,30	1,80	1,30	1,20	1,40	1,30	1,65	1,60	1,18	1,20	1,20			
Chrobry	1,20	1,30	1,20	1,20	1,20	1,10	1,05	1,10	1,30					
Kopernik A	1,33	1,43	1,27	1,23	1,13	1,23	1,32	1,12	1,33					
Kopernik B	1,37	1,30	1,44	1,32	1,19	1,53	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	1,35	1,36			
Piastów Śl. A	1,40	1,24	1,31	1,40	1,20	1,33	1,25	1,24	1,24					
Piastów Śl. B	1,86	1,47	1,35	1,21	1,28	1,23	1,60	1,39	1,38					

### 3. Gospodarka remontowa.

W Spółdzielni gospodarka remontowa 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.

Konieczność wprowadzenia ewidencji kosztów i przychodów na poszczególnych nieruchomościach spowodowała również dużą trudność w efektywnym planowaniu gospodarki remontowej w całej Spółdzielni. Fundusz remontowy gromadzony na poszczególnych nieruchomościach nie zabezpieczał w wielu przypadkach niezbędnych środków na efektywne wykonywanie remontów, a zwłaszcza na kontynuowanie realizacji programów centralnych, w których niezbędny jest udział własny tych nieruchomości. 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 **1,05 zł/m<sup>2</sup>** do **2,64 zł/m<sup>2</sup>**, 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 Spółdzielni Fundusz Remontowy funkcjonuje wg schematu:





**Celem Centralnego Funduszu Remontowego (CFR) jest :**

- 1) udzielanie pożyczek oraz bezzwrotnych dofinansowań do zadań realizowanych z funduszu remontowego wyodrębnionych nieruchomości i nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania, na zasadach ustalonych przez Radę Nadzorczą,
- 2) finansowanie remontów lokali mieszkalnych przekazanych do dyspozycji Spółdzielni, przygotowywanych do powtórnego zasiedlenia,
- 3) finansowanie remontów i utrzymanie pozostałych obiektów stanowiących mienie Spółdzielni.

W ramach Centralnego Funduszu Remontowego Zarząd zabezpiecza środki na realizację zadań nagłych, nieprzewidzianych.

**Celem Osiedlowego Funduszu Remontowego (OFR) jest:**

- 1) przejściowe finansowanie robót remontowych w poszczególnych nieruchomościach na zasadach pożyczek wewnętrznych, w przypadkach kiedy ich fundusze remontowe są niewystarczające, a istniejący stan wymaga remontu. Również w przypadkach, w których wielkość zgromadzonych środków uniemożliwia efektywne i sprawne wykonanie remontów.
- 2) przejściowe finansowanie robót remontowych na nieruchomościach przeznaczonych do wspólnego korzystania na zasadach pożyczek wewnętrznych

Decyzje w sprawie uruchomienia pożyczek wewnętrznych podejmuje Rada Osiedla na wniosek Kierownika Osiedla.

**Celem Funduszu Remontowego Wyodrębnionych Nieruchomości (FRN) jest :**

gromadzenie środków niezbędnych do prowadzenia gospodarki remontowej danych nieruchomości oraz utrzymania ich właściwego stanu technicznego. Nadzór nad efektywnym wykorzystaniem funduszu sprawuje Rada Osiedla, uwzględniając wnioski i opinie Zebrań Wyodrębnionych Nieruchomości funkcjonujących w ramach poszczególnych osiedli.

Źródłem finansowania wydatków z Funduszu Remontowego Wyodrębnionej Nieruchomości są:

- 1) odpisy na fundusz remontowy od zasobów mieszkaniowych,
- 2) pożyczki z Centralnego Funduszu Remontowego udzielane na zasadach ustalonych przez Radę Nadzorczą,
- 3) bezzwrotne dofinansowania z Centralnego Funduszu Remontowego według zasad uchwalonych przez Radę Nadzorczą,
- 4) pożyczki z Osiedlowego Funduszu Remontowego,
- 5) kredyty bankowe,
- 6) inne wpływy.

**Celem Funduszu Remontowego Nieruchomości Przeznaczonych Do Wspólnego Korzystania (FRW) jest :**

gromadzenie środków niezbędnych do prowadzenia gospodarki remontowej tych nieruchomości oraz utrzymania ich właściwego stanu technicznego.

Nadzór nad efektywnym wykorzystaniem funduszu sprawuje Rada Osiedla.

Źródłem finansowania wydatków z Funduszu Remontowego Nieruchomości Przeznaczonych do Wspólnego Korzystania są:

- 1) odpisy na fundusz remontowy od zasobów mieszkaniowych,
- 2) pożyczki z Centralnego Funduszu Remontowego udzielane na zasadach ustalonych przez Radę Nadzorczą,
- 3) bezzwrotne dofinansowania z Centralnego Funduszu Remontowego według zasad uchwalonych przez Radę Nadzorczą,
- 4) pożyczki z Osiedlowego Funduszu Remontowego,
- 5) kredyty bankowe,
- 6) inne wpływy.

W okresie użytkowania, budynki mieszkalne podlegają procesowi zużycia, który jest nieuchronny i postępuje wraz z wiekiem budynków. Prowadzona gospodarka remontowa zasobów ma na celu hamowanie tego procesu oraz likwidację istniejącej luki remontowej wynikającej z wad systemowych, usterek wykonawczych w budynkach oraz usterek powstałych w wyniku użytkowania budynków. Wysokość kierowanych 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 2013 r. w ramach realizacji planów remontowych wydatkowano łącznie **12.901.171,76 zł**, w tym:

- 12.202.085,34 zł w ramach Funduszu Remontowego Wyodrębnionych Nieruchomości (FRN),
- 431.518,01 zł w ramach Funduszu Remontowego Nieruchomości Przeznaczonych Do Wspólnego Korzystania (FRW),
- 267.568,41 zł w ramach Osiedlowego Funduszu Remontowego (OFR).

Poniesione wydatki przeznaczono na wykonanie następujących rodzajów remontów:

Lp.	Wyszczególnienie	Razem (zł)
1	REMONTY BIEŻĄCE	938 877,67
2	REMONTY GŁÓWNE: w tym: - roboty budowlane - roboty niekubaturowe (chodniki, parkingi) - remonty instalacji sanitarnych - remonty instalacji elektrycznych - remonty instalacji wentylacyjnych	10 552 948,80  5 712 535,37 1 644 775,20 826 438,70 2 032 681,01 336 518,52
3	SPŁATA POŻYCZEK	1 176 607,50
4	POZOSTAŁE (remonty dźwigów, garaży, opracowanie dokumentacji projektowych)	232 737,79
<b>RAZEM</b>		<b>12 901 171,76</b>

Koszty działalności remontowej poszczególnych osiedli w 2013 r. przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Osiedle	Fundusz Remontowy Wyodrębnionych Nieruchomości <b>FRN</b> [zł]	Fundusz Remontowy Nieruchomości do Wspólnego Korzystania <b>FRW</b> [zł]	Ogólnoosiedlowy Fundusz Remontowy <b>OFR</b> [zł]	Wykonanie łączne funduszy remontowych [zł]
1	Śródmieście	1 991 505,11	237 272,03	9 606,37	2 238 383,51
2	Hutnik	1 314 927,05	14 156,88	51 726,12	1 380 810,05
3	Chrobry	1 013 475,97	28 451,28	3 698,02	1 045 625,27
4	Kopernik A	1 365 675,58	26 084,94	73 605,65	1 465 366,17
5	Kopernik B	1 733 377,68	5 343,53	46 694,68	1 785 415,89
6	Kopernik C	1 655 236,16	93 620,72	4 571,33	1 753 428,21
7	Piastów Śl. A	1 373 250,48	26 588,63	37 878,58	1 437 717,69
8	Piastów Śl. B	1 754 637,31	0,00	39 787,66	1 794 424,97
	<b>Razem</b>	<b>12 202 085,34</b>	<b>431 518,01</b>	<b>267 568,41</b>	<b>12 901 171,76</b>

#### **4. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Spółdzielni.**

##### **4.1. Wynik z całokształtu działalności na dzień 31.12.2013 r.**

Wynik z działalności Spółdzielni za 2013 rok w zakresie **gospodarki zasobami mieszkaniowymi** wynosi (-) **2.570.664,53 zł.**

Wynik z **pozostałej działalności gospodarczej** po opodatkowaniu podatkiem dochodowym wynosi (+) **3.091.960,14 zł** i składa się:

- z dochodu z tytułu pożytków i pozostałej działalności operacyjnej i finansowej na poszczególnych nieruchomościach w kwocie (+) 962.086,88 zł,
- z dochodu z pozostałej działalności gospodarczej w kwocie (+) 2.129.873,26 zł.

**Narastająco na dzień 31.12.2013 r. nadwyżka przychodów nad kosztami w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi wynosi (+) 1.617.376,96 zł** i składa się:

- z nadwyżki przychodów nad kosztami na 31.12.2012 r. wraz z podziałem dochodów z pozostałej działalności gospodarczej za 2012 r. w łącznej kwocie (+) 4.188.041,49 zł,
- z nadwyżki kosztów nad przychodami za 2013 r. w kwocie (-) 2.570.664,53 zł.

##### **4.2. Stan funduszu remontowego.**

Fundusz remontowy Spółdzielni wg stanu na dzień 31.12.2013 r. wyniósł (+) 5.598.646,90 zł. Stan tych środków uwzględnia:

- BO na 01.01.2013 r. w wys. (+) 4.710.161,58 zł,
- przychody funduszu w 2013 roku w wys. (+) 15.170.164,39 zł,
- wydatki funduszu w 2013 roku w wys. (-) 14.281.679,07 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 Spółdzielczym Funduszu Remontowym stanowi niezbędną rezerwę na szybką realizację wszystkich sytuacji awaryjnych i nieplanowanych.

##### **4.3. Stan wolnych środków na 31.12.2013 r. przedstawia się następująco:**

- 1) Fundusz zasobowy – wolne środki (+) **9.219.403,47 zł.**
- 2) Fundusz zasobowy środki obrotowe – nadwyżka przychodów nad kosztami (+) **4.286.293,83 zł.**
- 3) Fundusz zasobowy w środkach obrotowych – wpisowe (+) **880.629,93 zł.**

#### 4.4. Zadłużenia w opłatach za lokale.

Windykacja należności w obecnej sytuacji prawnej naszej Spółdzielni jest jednym z priorytetowych działań, a jednocześnie bardzo pracochłonnym. Skuteczność windykacji rzutuje bowiem na kondycję każdego podmiotu gospodarczego, dlatego też tak znaczący nacisk położyliśmy na windykację zadłużeń w naszej Spółdzielni.

Stawiamy sobie za zadanie ciągle usprawnianie procesu windykacji, skuteczne ściąganie należności od nierzetelnych użytkowników lokali, szczególnie od tych, którzy posiadają środki finansowe, lecz przedkładają obowiązek wnoszenia opłat nad inne wydatki. Oferujemy pomoc mieszkańcom, którzy z przyczyn niezależnych od siebie, czy też zdarzeń losowych popadli w zadłużenia. Świadczy o tym ilość zawartych ugód na ratalną spłatę zadłużeń.

Zasady windykacji należności Spółdzielni określa „Regulamin prowadzenia windykacji wierzytelności w Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie” zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej Nr 75 z dnia 07.05.2009 r.

Stan zadłużeń w opłatach za lokale mieszkalne, użytkowe oraz w spłacie kredytów przedstawia poniższa tabela:

	<b>Razem</b> (w zł)	<b>Lokale mieszkalne</b> (w zł)	<b>Lokale użytkowe</b> (w zł)	<b>Kredyty</b> (w zł)
Stan 01.01.2013	5.155.454,16	4.574.270,10	500.279,43	80.904,63
Stan 31.12.2013	5.094.007,95	4.536.377,25	485.478,07	72.152,63
Zmiana	(-) 61.446,21	(-) 37.892,85	(-) 14.801,36	(-) 8.752,00

**Wskaźniki zadłużenia w opłatach ogółem** są porównywalne ze średnimi wskaźnikami krajowymi i wynoszą: **2013 r. – 6,31%**; **2012 r. – 6,61%**; **2011 r. – 6,71%**.

**Zaległości w opłatach za lokale mieszkalne** w poszczególnych latach wynoszą: **2013 r. – 6,17%**; **2012 r. – 6,47%**; **2011 r. – 6,74%**.

W porównaniu do roku 2012 nastąpił spadek zadłużenia o kwotę 46.644,85 zł.

**W lokalach użytkowych** wskaźniki zaległości wynoszą: **2013 r. – 8,06%**; **2012 r. – 8,34%**; **2011 r. – 6,41%**.

**Wskaźniki te obliczono jako stosunek narastającej sumy zadłużeń od początku działalności Spółdzielni do naliczonych rocznych opłat w danym roku.**

Zadłużenia z tytułu opłat za lokale mieszkalne i użytkowe na 31.12.2013 r. wynoszą 5.094.007,95 zł. W stosunku do stanu na 31.12.2012 r. należności spadły o kwotę 61.446,21 zł.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nadodrze” konsekwentnie podejmuje działania, aby skłonić swoich dłużników do zapłaty zaległości. Wstępnym etapem windykacji zadłużeń są upomnienia, których w roku 2013 wysłano 8.324, kolejnym etapem jest droga sądowa.

W 2013 r. skierowano 564 sprawy do sądu na łączną kwotę 1.006.409,24 zł. Uzyskano 386 wyroków sądowych na kwotę 680.009,03 zł, z czego 119 zostało zapłaconych na wartość 186.269,61 zł. W dalszym postępowaniu 405 wyroków na kwotę 613.695,94 zł skierowano do egzekucji komorniczej, a w pozostałych przypadkach zawarto 822 ugody z dłużnikami.

W celu zabezpieczenia należności od osób zadłużonych posiadających własnościowe prawo do lokali mieszkalnych wskazujemy egzekucję z własnościowego prawa, zakładamy księgi wieczyste i ustanawiamy hipoteki przymusowe, a kosztami za powyższe czynności obciążamy dłużnika.

W dalszym ciągu przekazujemy informacje do Krajowego Rejestru Długów o dłużnikach, którzy uporczywie unikają płacenia swoich długów, pozostają obojętni na wezwania przedsądowe, sądowe nakazy zapłaty i postępowania egzekucyjne. Dłużnicy notowani w rejestrze napotykJają na spore kłopoty w korzystaniu z usług finansowych (kredyty, zakupy ratalne, leasing), telekomunikacyjnych (telefony komórkowe i stacjonarne w abonamencie), multimedialnych (szerokopasmowy dostęp do Internetu, telewizja kablowa), wynajmu lokali (biura, hale, magazyny), i wielu innych. Firmy i instytucje świadczące usługi weryfikują swoich potencjalnych klientów sprawdzając ich zdolność płatniczą i z dużą rezerwą traktują tych, którzy widnieją w rejestrze dłużników, żądają dodatkowych zabezpieczeń, albo wręcz odmawiają podpisania umowy, czy też udzielenia kredytu. Spółdzielnia korzysta z KRD BIG S.A.

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

#### **4.5. Działalność zakładów wykonawstwa własnego.**

W Spółdzielni Mieszkaniowej “Nadodrze” w Głogowie funkcjonują zakłady, które wspomagają podstawową działalność Spółdzielni i stanowią niezbędny minimalny potencjał wykonawczy, a także realizują zlecenia innych podmiotów gospodarczych. Nadrzędnym zadaniem tych jednostek organizacyjnych jest zapewnienie sprawnej, szybkiej i efektywnej obsługi mieszkańców w zakresie różnego rodzaju awarii oraz poprzez prowadzone remonty - utrzymanie w dobrym stanie zasobów spółdzielczych.

Każdy z zakładów realizuje własne zadania, wynikające ze specyfiki działalności.

**Zakład Remontowy** jest odpowiedzialny za całodobowy nadzór nad prawidłowym funkcjonowaniem wszystkich instalacji i urządzeń w budynkach. Gwarantuje obsługę w zakresie robót dekarских, instalacyjnych, elektrycznych oraz usuwania awarii c.o. i c.w..

**Zakład Usług Dźwigowych i Elektrycznych** jest odpowiedzialny za stan urządzeń dźwigowych. Działalność zakładu obejmuje: konserwacje, remonty, modernizacje oraz montaż i demontaż dźwigów. Ponadto w ramach tej jednostki funkcjonuje zespół ds. pomiarów elektrycznych.

**Zaplecze Techniczno - Usługowe**, którego głównym zadaniem poza zarządzaniem nieruchomościami zaplecza technicznego Spółdzielni jest obsługa Zakładu Remontowego i administracji osiedlowych. Ponadto w ramach tej jednostki funkcjonują zespoły ds. przeglądów gazowych i legalizacji wodomierzy.

W wyniku prawidłowo prowadzonej polityki gospodarczo - ekonomicznej, zakłady uzyskały taki poziom środków, który wystarczył zarówno na utrzymanie zakładów, jak i na sfinansowanie części kosztów utrzymania Zakładu Obsługi i Koordynacji Spółdzielni. Pozwoliło to w pewnym stopniu odciążyć związane z tym koszty osiedli. W 2013 roku zakłady przekazały na ten cel kwotę w wysokości 463.366,19 zł.

#### **4.6. Podsumowanie stanu finansowego Spółdzielni na 31.12.2013 r.**

1) Nadwyżka na działalności eksploatacyjnej narastająco	1.617.376,96 zł
2) Stan funduszu remontowego	5.598.646,90 zł
3) Fundusz wolnych środków obrotowych	9.219.403,47 zł
4) Fundusz zasobowy w środkach obrotowych + wpisowe	5.166.923,76 zł
5) Wynik netto za rok bieżący z pozostałej działalności gospodarczej	3.091.960,14 zł

**Stan środków finansujących działalność bieżącą na 31.12.2013 r. (poz. 1 do 5) 24.694.311,23 zł**

Zaległości w opłatach za użytkowanie lokali mieszkalnych, użytkowych oraz

w spłacie kredytów i odsetek

(-) 5.094.007,95 zł

---

**Stan finansowy na 31.12.2013 r.**

**19.600.303,28 zł**

Stan środków finansowych w 2013 roku pozwalał na utrzymanie pełnej płynności finansowej, a okresowe nadwyżki finansowe Spółdzielnia inwestowała na krótkoterminowych i długoterminowych lokatach bankowych oraz przeznaczała na zakup papierów wartościowych (obligacje). Taka polityka była możliwa dzięki utrzymywaniu wysokiej dyscypliny wydatków, stałej kontroli ponoszonych kosztów oraz skutecznej windykacji należności.

Biorąc pod uwagę osiągnięte wyniki finansowe oraz stan środków obrotowych na koniec roku, a także wielkość środków gromadzonych na realizację zadań remontowych można stwierdzić, że Spółdzielnia w pełni kontroluje przepływy finansowe oraz ponoszone wydatki i w 2013 roku zrealizowała wszystkie zamierzone przedsięwzięcia. Zgromadzone w poprzednich latach środki obrotowe, stała kontrola przepływów finansowych w Spółdzielni oraz prowadzona polityka finansowa, efektywnie prowadzona windykacja opłat za mieszkania oraz sprawdzone metody planowania wydatków dają gwarancję utrzymania przez cały rok pełnej płynności finansowej Spółdzielni. Nie zachodzi również obawa odnośnie realizacji płatności z tytułu zobowiązań podatkowych, płacowych oraz dostaw mediów (energii ciepłej i elektrycznej, wody itd.).

## **5. Ważniejsze zdarzenia w 2013 r.**

### **5.1. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność Spółdzielni w 2013 r.**

Duży wpływ na działalność i stan majątkowy spółdzielni w 2013 podobnie jak w latach poprzednich miała nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 14 czerwca 2007 r., wprowadzająca w szerokim zakresie prawo odrębnej własności oraz zmieniająca zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości spółdzielni i lokali właścicieli oraz wnoszenia opłat na pokrycie tych kosztów. Zmiany te spowodowały zasadnicze zmiany stosunków własnościowych w spółdzielni oraz pozbawiły spółdzielnię środków uzyskiwanych z przekształceń praw do lokali w poprzednich latach. Ponad połowa lokali mieszkalnych jest obecnie odrębną własnością ich użytkowników.

Pojawienie się w zasobach spółdzielni tak dużej ilości lokali będących odrębną własnością, oraz rezygnacja niektórych właścicieli z członkostwa w spółdzielni wymusiło zupełnie nowe podejście do zarządzania wyodrębnionymi nieruchomościami. W 2013 roku w Spółdzielni odbyły się dwa Walne Zgromadzenia Członków - jedno w trzech częściach, a jedno ogólne. Nowy podział całej spółdzielni na trzy części okazał się rozwiązaniem efektywnym i zasadnym. Było to także dalsze nabywanie nowych doświadczeń w tym zakresie i poszukiwań najlepszych rozwiązań w przeprowadzaniu tego typu Walnego zarówno pod względem organizacyjnym jak i prawnym.

Dobra współpraca z władzami Miasta pozwoliła rozwiązać problem lokali, w których użytkownicy posiadali wyroki eksmisji. Kontynuowano porozumienie, na mocy którego Gmina zobowiązała się do wykupienia takich mieszkań. W 2012 roku Gmina wykupiła 15 mieszkań. Dalsze będą wykupywane w latach następnych. Kontynuowanie takiej praktyki przyczyniło się również do spłaty wielu zadłużeń w opłatach za mieszkania.



Cały czas na tymczasowość rozwiązań organizacyjnych i prawnych spółdzielni wpływa brak stabilności rozwiązań, co jest niekorzystne ze względu na brak możliwości przyjęcia docelowych rozwiązań długoterminowych.

## **5.2. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju.**

W dalszym ciągu prowadzono badania i analizy w celu minimalizowania różnic wskazań między wodomierzem głównym a sumą wskazań wodomierzy zainstalowanych przy punktach czerpalnych wody. W tym celu wykorzystywano rejestratory przepływu wody i ciśnienia i prowadzono na budynkach wykazujących największe różnice całodobowy monitoring przepływu wody na przyłączy głównym. Na trzech budynkach testowano wodomierze z odczytem elektronicznym, w jednym przypadku z wykorzystaniem sieci kablowej TV i bezpośrednim połączeniem z komputerem. Analizowano wykorzystanie tego typu połączenia do obserwacji różnych zdarzeń na lokalach i szybkiej interwencji w przypadku awarii i innych usterek. Wprowadzono również nowy program komputerowy do rozliczania wody, który stwarza nowe możliwości i daje więcej informacji.

Wykorzystano wprowadzone przez Radę Nadzorczą zasady finansowania badań oraz wprowadzania rozwiązań doświadczalnych, nietypowych do szukania najlepszych rozwiązań poprawy wentylacji w budynkach oraz nowych materiałów wykończeniowych. Zasady te pozwalają finansować tego typu prace ze środków całej Spółdzielni i obciążać poszczególne nieruchomości tylko wtedy, gdy w pełni potwierdziły swoją przydatność. Wykorzystywano technikę termowizyjną do określania mostków termicznych w przegrodach pionowych i poziomych budynków. Wprowadzono również na wybranych budynkach ogrzewanie koryt zlewowych na dachach ze spadkiem do środka.

## **5.3. Zagadnienia dotyczące środowiska naturalnego.**

W 2013 roku prowadzono dalszą likwidację materiałów zawierających azbest ( osłony szybów dźwigowych, balkonów, zadaszenia śmietników itd. ) poprzez demontaż tych płyt. Kontynuowano wspólnie z Gminą Miejską segregację odpadów na etapie gromadzenia ich na osiedlach oraz prowadzono systemowy odbiór tzw. „elektrośmieci”.

Kontynuowano również akcję pn. „Czysta piwnica” podstawiając nieodpłatnie dodatkowe kontenery na określony czas w celu „wyczyszczenia” komórek piwnicznych przez lokatorów.

Kontynuowano wycinkę topól i innych starych drzew, zwłaszcza w miejscach komunikacji oraz bezpośrednio przy budynkach zastępując je innymi nasadzeniami zarówno drzew jak i krzewów. Prowadzono na szeroką skalę rewitalizację terenów zielonych wokół budynków zmieniając rodzaje nasadzeń i intensywność zadrzewień.

Kontynuowano akcję „Posprzątaj po mnie” mającą na celu zwrócenie uwagi na problem psich odchodów i odpowiedzialność właścicieli psów w tym zakresie. Nieodpłatnie dostarczano wszystkim chętnym specjalne torebki na psie odchody. Kontynuowano ogrodzenia piaskownic i placów zabaw w celu ograniczenia dostępu do nich zwierzętom.

Jednak za najważniejsze działania w zakresie ochrony środowiska uznajemy konieczność docieplania tych budynków, które takiego procesu jeszcze nie przeszły. Przygotowaliśmy kompleksowy program termomodernizacji, który chcemy stopniowo wdrażać od 2014 r. Zasady jego finansowania są tak dobrane, aby były możliwe do zaakceptowania przez mieszkańców, bo to do nich będzie należała ostateczna decyzja.

## **6. Plany i zamierzenia w działalności Spółdzielni w latach następnych.**

Rok 2013 był kolejnym, w którym spółdzielnie działały w niepewnym systemie prawnym oczekując na zakończenie prac związanych z nowelizacją ustawy Prawo spółdzielcze i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Niestety prace te w dalszym ciągu nie zostały zakończone i taka sytuacja mocno komplikuje podejmowanie właściwych decyzji oraz cały proces zarządzania spółdzielnią. Składane do Sejmu propozycje kolejnych nowelizacji dotyczących prawa spółdzielczego i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych są według ekspertów jeszcze bardziej niezrozumiałe i nie wiadomo do jakich rozwiązań docelowych zmierzają.

Aby nie narażać mieszkańców poszczególnych budynków na ryzyko płynące z nieprzewidywalnych rozwiązań prawnych i ich negatywnych skutków kosztowych umacniamy i rozwijamy w naszej spółdzielni rozwiązania organizacyjne i finansowe, które nie tylko zmniejszają ryzyko przyszłego funkcjonowania, ale także przygotowują wyodrębnione nieruchomości na praktycznie wszystkie możliwe przyszłe warianty prawa mieszkaniowego.

Obecnie wyodrębniona nieruchomość jest podstawową jednostką organizacyjną spółdzielni o dużym zakresie samodzielności. Jest podstawową jednostką ewidencji i rozliczania kosztów i podejmowania decyzji dotyczących tej nieruchomości. W niewielkim stopniu w decyzje podejmowane przez mieszkańców dotyczące gospodarowania ich nieruchomością mogą ingerować inne organy spółdzielni: Rada Nadzorcza, Rada Osiedla (tylko wtedy, gdy są niezgodne z prawem lub mogą narazić na szkodę spółdzielnię i pozostałych członków lub ingerują w zasady funkcjonowania całego osiedla).

Wyodrębnienie ze spółdzielni nieruchomości wspólnych nie oznacza podziału spółdzielni i utraty możliwości realizacji długofalowej wspólnej polityki. Nadal obowiązują uchwały organów spółdzielni dotyczące całej spółdzielni i jej majątku. Mogą być wprowadzane dodatkowe odpisy na realizację określonych programów remontowych obejmujących wszystkie lub większość nieruchomości. Z działalności gospodarczej spółdzielni przeznaczamy część środków na Centralny Fundusz Remontowy. Długofalowa polityka remontowa może być więc prowadzona przez osiedla w oparciu i o środki remontowe poszczególnych nieruchomości i o środki tego funduszu centralnego. Dzięki temu iż dalej jesteśmy jedną firmą jesteśmy zwolnieni z opłat cywilno-prawnych przy tych pożyczkach, co też ma duże znaczenie.

Obecnie Spółdzielnia pełni przede wszystkim rolę zarządcy. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, choćby właściciele lokali nie byli członkami spółdzielni.

Taka nowa sytuacja wymusiła na spółdzielni zweryfikowanie niektórych kompetencji poszczególnych organów spółdzielni, uwzględnienia w decyzjach również właścicieli nie będących członkami oraz przejścia na zarządzanie poszczególnymi nieruchomościami w zakresie Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi. Inaczej też należy traktować działalność spółdzielni w zakresie zarządzania jej majątkiem i działalnością jako firmy zarządzającej.

Rok 2013 był kolejnym rokiem nabywania doświadczeń w nowej rzeczywistości zarówno przez pracowników Spółdzielni jak i przez samych mieszkańców. Wprowadzenie odrębnej własności do spółdzielni zmieniło poprzedni model mieszkalnictwa wielorodzinnego. Dzisiaj budynki stały się współwłasnością spółdzielni i innych właścicieli, a Spółdzielnia występuje w trzech różnych rolach:

- Jako zarządca, któremu z mocy prawa powierzono zarząd nieruchomością wspólną.
- Jako współwłaściciel nieruchomości - właściciel części lokali swoich członków oraz właściciel mienia, z którego korzystają wszyscy.
- Jako firma prowadząca działalność na rzecz swoich członków.

W zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości i poszczególnych budynków zasadniczy wpływ mają właściciele lokali bez względu na to czy są członkami spółdzielni czy nie, na takich samych prawach jakie przysługują członkom posiadającym spółdzielcze prawa do lokali.

Na obecnym etapie prac nad dalszą strategią działalności spółdzielni w przyszłości cały czas musimy uwzględniać ewentualne zmiany w prawie, które muszą nastąpić i przewidywać, w jakim kierunku będą zmierzać. Jest to działanie w warunkach niepewności, ale praktyka 2013 roku potwierdza, że przyjęty kierunek dotychczasowych zmian organizacyjnych i finansowych jest trafny i praktycznie przygotował spółdzielnię do możliwych zmian. Strategia spółdzielni na najbliższe lata będzie kontynuować obrany kierunek restrukturyzacji i konsekwentnie przesuwać środek działalności

w kierunku profesjonalnego zarządzania poszczególnymi nieruchomościami przez Spółdzielnię wraz z członkami i właścicielami lokali.

Będziemy dalej umacniać samodzielność poszczególnych nieruchomości, ich niezależność i doskonalić metody i techniki wspólnego zarządzania. Jednocześnie zmieniamy konsekwentnie zasady zarządzania spółdzielnią jako firmą prowadzącą działalność gospodarczą i mającą przynosić dodatkowe dochody na zmniejszenie kosztów utrzymania nieruchomości. Generalną zasadą jaką konsekwentnie będziemy wprowadzać jest zasada polegająca na tym, że tylko członkowie decydują o spółdzielni jako firmie zarządzającej jej majątkiem i działalnością gospodarczą, a właściciele wspólnie z członkami decydują w sprawach nieruchomości, w której mieszkają.

Duży zakres kompetencji mieszkańców danej nieruchomości, bez względu na to czy są członkami czy nie powoduje znacznie większe zainteresowanie się sprawami „swojego” miejsca zamieszkania oraz wyzwała wiele inicjatyw wśród tych mieszkańców.

Jednym z analizowanych nowych rozwiązań jest powołanie trzyosobowych Rad Wyodrębnionych Nieruchomości, które w zakresie własnych nieruchomości miały przejmować kompetencje innych organów spółdzielni, a w przypadku przekształcenia się nieruchomości we wspólnotę mieszkaniową będą stanowiły organ reprezentujący tą wspólnotę przynajmniej w pierwszej fazie jej istnienia. Jednak w związku z kolejnymi przygotowywanymi zmianami do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wprowadzenie tego organu ciągle jest na etapie dyskusji i analiz. W dalszym ciągu będą trwać prace nad statutem i na kolejnym Walnym Zebraniu Członków wprowadzone będą kolejne zmiany i uregulowania.

Spółdzielnia dalej będzie prowadzić szeroką działalność społeczno-edukacyjną. Zwłaszcza działalność edukacyjna jest naszym zdaniem szczególnie uzasadniona przy zwiększaniu się aktywności mieszkańców i należy wprowadzać w tym zakresie nowe skuteczne formy jej prowadzenia.

Na pewno będziemy doskonalić zarówno naszą gospodarkę nieruchomościami jak i udział mieszkańców w zarządzaniu. Musimy mieć świadomość, że są obszary gdzie ten udział może być zasadniczy, ale i są obszary gdzie zarządca musi podejmować decyzje samodzielnie. Zwiększenie udziału mieszkańców w procesy decyzyjne ujawniło nowe trudności. Każdy ma różne wizje i musimy nauczyć się szanować zdanie innych. Chcemy skupić się nie tylko na budynkach, ale na całym otoczeniu, infrastrukturze, zieleni, a w budynkach zadbać o pomieszczenia wspólne, piwnice, komórki techniczne itd. Widzimy, że bardziej musimy skupić się na gospodarce remontowej. Wymaga to przegrupowania pracowników, wspomoczenia osiedli i jeszcze większej konsekwencji w rozliczaniu i egzekwowaniu warunków gwarancji.

Również musimy stale kontrolować i zmniejszać koszty utrzymania i eksploatacji budynków i osiedli, aby przy wzrastających kosztach dostaw i usług minimalizować te podwyżki w maksymalnym stopniu. Efektem takiej polityki jest utrzymywanie opłat eksploatacyjnych w trzech ostatnich latach na podobnym poziomie mimo wzrostu kosztów energii, paliwa, podatków i innych opłat.

Dużym przedsięwzięciem spółdzielni w 2014 i w następnych latach będzie realizacja dociepleń wszystkich budynków spółdzielni. Zarząd przygotował zasady realizacji kolejnego dużego programu remontowego obejmującego docieplenie budynków zarządzanych przez spółdzielnię. Program dotyczy praktycznie wszystkich budynków na osiedlach Piastów Śląskich A i B oraz tych na pozostałych osiedlach, które nie były ujęte w poprzednim programie.

Wszystkie działania związane ze zmniejszaniem zużycia energii, a szczególnie ciepła w budynkach mieszkalnych są niezwykle ważne nie tylko ze względu na koszty, ale także w szerszym aspekcie ekologii i opłat za emisję dwutlenku węgla do atmosfery. Od dłuższego czasu mówi się o uwolnieniu cen energii ( w tym ciepła ). W prasie możemy znaleźć mniej lub bardziej pesymistyczne prognozy takiego uwolnienia, ale wszystkie jednak wskazują na nieuchronność wzrostu cen. Bez względu na trafność podawanych danych wszyscy mamy świadomość, że zużycie energii ( w różnych postaciach ) będzie rosło, a koszty jej pozyskania będą coraz większe. Koszty zakupu ciepła do ogrzewania oraz podgrzania wody stanowią od 50 do 70 % kosztów utrzymania mieszkania. Już dziś można powiedzieć, że działania energooszczędne będą permanentne i stopniowo właściciele mieszkań i zarządcy będą wprowadzać coraz nowe rozwiązania i technologie stale zmniejszając zapotrzebowanie budynków na energię.

Znaczny wzrost cen energii, obserwowany w ostatnich latach powoduje, że ocieplenie wielkiej płyty jest więc konieczne, bo na jej ogrzanie zużywa się kolosalną ilości energii. Ponadto termomodernizacja ścian zewnętrznych ma jeszcze wiele innych korzyści:

- skuteczne zwiększenie izolacyjności ścian i likwidacja mostków termicznych,
- całkowite odnowienie elewacji i zachowanie wyglądu budynku murowanego,
- eliminacja przecieków przez złącza płyt,
- znaczne zwiększenie trwałości budynku,
- maskowanie istniejących krzywizn i pęknięć ścian,
- polepszy się charakterystyka energetyczna budynku,
- wzrośnie wartość domu,
- skorzysta na tym środowisko naturalne, dzięki zmniejszeniu emisji dwutlenku węgla do atmosfery.

Podstawową zasadą programu jest finansowanie docieplenia z nieoprocentowanej pożyczki udzielonej przez spółdzielnię na okres do 10 lat dla nieruchomości, która podejmie decyzję o modernizacji. Pożyczka ta zasili fundusz remontowy tej nieruchomości. Nie będzie więc to kredyt bankowy, nie wiąże się z żadnym ryzykiem kredytowym, ani nie wymaga jakiegokolwiek zabezpieczenia ze strony mieszkańców. Również spłata w wartości nominalnej tej pożyczki będzie dokonywana z funduszu remontowego.

Decyzję o przystąpieniu do programu będą podejmowali sami mieszkańcy. W związku z tym, że w budynkach obecnie mamy wiele różnych tytułów prawnych do lokali i nie wszyscy właściciele są członkami spółdzielni proces podejmowania na pewno może być skomplikowany i długi, ale przy zgodzie wszystkich nie musi. Na pewno indywidualną zgodę będą musieli wyrazić wszyscy właściciele lokali nie będący członkami spółdzielni, gdyż nie podlegają oni przepisom spółdzielczym. Członkowie spółdzielni posiadający odrębną własność lokalu, spółdzielcze prawa do lokalu oraz właściciele spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie będący członkami podejmują decyzję większością głosów przy umożliwieniu każdemu wypowiedzenia się. Decyzja powinna dotyczyć całej nieruchomości ( wszystkich budynków w tej nieruchomości ) gdyż ułatwi to korzystanie z funduszu remontowego nieruchomości i późniejsze rozliczenia, ale może też dotyczyć poszczególnych budynków - wówczas zachodziłaby konieczność indywidualnego potraktowania budynku w stosunku do całej nieruchomości.

W zakresie specjalizacji spółdzielni jako profesjonalnego zarządcy nieruchomości należy prowadzić specjalizację poszczególnych komórek organizacyjnych, systemów informatycznych oraz kontynuować rozwijanie wyposażenia specjalistycznego i stworzonej bazy danych dotyczącej poszczególnych budynków i ich użytkowania. Na pewno wśród najważniejszych bieżących zadań spółdzielni w 2014 roku należy wymienić:

- dalsze doskonalenie organizacji Spółdzielni, poszczególnych procedur i unormowań wewnętrznych do nowych przepisów prawnych oraz przyjętej strategii działania w nowych warunkach i z uwzględnieniem praw właścicieli,
- kontynuację doskonalenia przepływu informacji pomiędzy spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali,
- restrukturyzację zatrudnienia i szerszego korzystania z **outsourcingu** i specjalistycznych podmiotów świadczących usługi w zakresie nieruchomości mieszkaniowych,
- reorganizację działalności Zakładów Wykonawstwa Własnego głównie do potrzeb bezpośrednio związanych z obsługą nieruchomości mieszkaniowych; stworzenie jednego centrum obsługi technicznej zasobów mieszkaniowych, którego budowę planujemy zakończyć w 2014 roku.

Ważnym zadaniem jest też utrzymanie doświadczonej kadry z dużą wiedzą, ze znajomością i problemów, i samych mieszkańców. Dalsze doskonalenie tej kadry jest warunkiem niezbędnym do coraz sprawniejszego działania zarówno ze względu na stale zmieniające się przepisy prawa jak i same postawy i oczekiwania mieszkańców.

### **Zarząd Spółdzielni**

1. ....

2. ....

3. ....