

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 2014.

1. Informacje ogólne o Spółdzielni Mieszkaniowej “Nadodrze”.

1.1. Stan zasobów.

Na koniec 2014 roku powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych i użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej “Nadodrze” w Głogowie wynosiła łącznie 796.760,90 m² w tym:

- zasoby mieszkaniowe obejmujące 14.686 mieszkania - 762.705,60 m²,
- lokale usługowe - 28.648,90 m²,
- garaże - 5.406,40 m².

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

Podział zasobów mieszkaniowych na poszczególne osiedla przedstawia się następująco:

- Os. Śródmieście	14 nieruchomości	1.661 mieszkań o pow. użytkowej	77.687,50 m ²
- Os. Hutnik	11 nieruchomości	1.915 mieszkań o pow. użytkowej	82.161,20 m ²
- Os. Chrobry	9 nieruchomości	2.145 mieszkań o pow. użytkowej	99.840,90 m ²
- Os. Kopernik A	9 nieruchomości	1.867 mieszkań o pow. użytkowej	92.323,90 m ²
- Os. Kopernik B	9 nieruchomości	2.067 mieszkań o pow. użytkowej	119.474,70 m ²
- Os. Kopernik C	11 nieruchomości	2.243 mieszkań o pow. użytkowej	121.213,20 m ²
- Os. P. Śląskich A	9 nieruchomości	1.592 mieszkania o pow. użytkowej	96.445,70 m ²
- Os. P. Śląskich B	9 nieruchomości	1.196 mieszkań o pow. użytkowej	73.558,50 m ²

1.2. Członkowie spółdzielni.

Na koniec grudnia 2014 roku Spółdzielnia zrzeszała 13.312 członków, w tym 12.101 członków którym przysługiwało prawo do lokalu mieszkalnego, 1.072 członków współmałżonków, 33 członków oczekujących, 9 członków osób prawnych i 97 członków którzy uzyskali członkostwo w związku z nabyciem garażu lub lokalu użytkowego.

Na dzień 31.12.2014 r. w zasobach mieszkaniowych zarządzanych przez Spółdzielnię było: 8.677 mieszkań wyodrębnionych na pełną własność, 376 mieszkań o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, 5.467 mieszkań o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, 59 mieszkań zajmowanych bez tytułu prawnego oraz 107 mieszkań zajmowanych na podstawie umowy najmu. W 2014 r. 49 mieszkań wyodrębnionych zostało na pełną własność, w tym: ze spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu – 23, ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu – 17 oraz w wyniku sprzedaży mieszkań w drodze przetargu – 9 (w tym 3 lokale kupione przez Gminę Miejską Głogów – zajmowane przez dłużników z zasądzonym wyrokiem eksmisji z prawem do lokalu socjalnego). Na rynku wtórnym zawartych zostało 287 aktów notarialnych z tytułu sprzedaży bądź zamiany mieszkań.

W ciągu roku 2014 przyjęto w poczet członków 236 osób, natomiast skreślono z ewidencji 359 członków, w tym z tytułu złożonej rezygnacji – 211 i w związku ze zgonem – 148.

W ciągu 2014 roku Rada Nadzorcza podjęła 28 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 – 5,
- członków, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu – 4,
- członków, którym przysługuje prawo odrębnej własności do lokalu – 10,
- członków, którzy nie złożyli rezygnacji po sprzedaży mieszkania – 9.

W 2014 r. zrealizowano 5 wyroków eksmisji, wśród których cztery eksmisje przeprowadzono bez przydziału lokalu socjalnego, a jedna eksmisja to przesiedlenie na lokal socjalny w zasobie mieszkaniowym gminy.

1.3. Organizacja Spółdzielni.

Struktura organizacyjna Spółdzielni w 2014 roku uległa pewnym zmianom w stosunku do roku poprzedniego. W miejsce dotychczasowych zakładów wykonawstwa własnego, które zapewniały ciągłą obsługę techniczną zasobów, powstało Centrum Techniczne Spółdzielni. Na wydzielonych gospodarczo i terytorialnie osiedlach mieszkaniowych funkcjonowały wyodrębnione nieruchomości, które są podstawową jednostką organizacyjną Spółdzielni. W ich skład wchodzi od jednego do kilku budynków.

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, regulacyjnych, zarządczych i kontrolnych Spółdzielni, a więc centralnej księgowości, windykacji należności, koordynowania działalności, planowania strategicznego, obsługi technicznej i członkowskiej oraz kontroli. Obejmuje on wszystkie niezbędne działy i komórki spełniające funkcje ogólne, wspólne dla wszystkich jednostek organizacyjnych, do których należą m. in.:

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

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

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.

Poza gospodarką zasobami mieszkaniowymi Spółdzielnia prowadzi działalność pomocniczą na potrzeby administracji osiedlowych oraz świadczy usługi na zewnątrz, celem pozyskania dodatkowych przychodów. Dotychczas funkcje te pełniły trzy zakłady:

- **Zakład Urządzeń Dźwigowych i Elektrycznych** (montaż, naprawy i obsługa wind, pomiary elektryczne),
- **Zakład Remontowy** (w ramach którego działało 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).

Funkcje w/w zakładów z dniem 01.10.2014 r. przejęło Centrum Techniczne Spółdzielni.

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.

Centrum Techniczne Spółdzielni jest zobligowane do działania na zasadzie efektywności gospodarczej. Oznacza to, iż zobowiązane jest 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 – 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 2014 po raz kolejny rozliczano każdą nieruchomość odrębnie.

W ramach poszczególnych osiedli w 2014 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,
- koszty ogólne Spółdzielni,
- koszty utrzymania mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania,
- koszty organów samorządowych,
- koszty rozliczenia wody,

rozliczana jest 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 2015 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 2014 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 2013 roku, podwyżki były nieznaczne i wynikały głównie z planowanego ujemnego bilansu zamknięcia 2013 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 użytkowników lokali zaliczki na poczet centralnego ogrzewania rozliczane są na podstawie poniesionych kosztów. Oznacza to, że zarówno w budynkach w których koszty zakupu dzielone są na podstawie podzielników kosztów, czy też na podstawie powierzchni użytkowych lokali, po zakończeniu sezonu grzewczego następuje całkowite rozliczenie 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 2014 roku stawek opłat i odpisów na fundusz remontowy na poszczególnych osiedlach i nieruchomościach przedstawiają poniższe tabele.

Wysokość stawki eksploatacyjnej w 2014 r.

OSIEDLE	NUMER NIERUCHOMOŚCI													
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Śródmieście	2,13	2,28	1,85	2,01	2,45	2,33	2,09	2,06	1,99	2,18	2,44	2,45	2,01	2,13
Hutnik	2,22	2,34	2,24	2,10	2,12	2,03	2,16	2,43	2,36	2,56	2,17			
Chrobry	1,99	1,97	2,25	2,31	2,08	2,07	2,09	2,00	2,27					
Kopernik A	2,51	2,21	2,41	2,23	1,96	2,29	2,20	2,33	1,95					
Kopernik B	1,70	1,84	1,68	1,72	1,97	1,65	1,89	1,89	1,67					
Kopernik C	1,99	1,83	2,11	1,81	1,82	2,04	2,01	2,03	2,27	2,07	1,98			
Piastów Śl. A	1,96	2,04	2,00	2,02	2,00	2,08	1,89	1,97	1,92					
Piastów Śl. B	2,01	2,00	1,89	2,01	2,15	2,04	1,87	1,49	2,18					

Wysokość odpisu na fundusz remontowy w 2014 r.

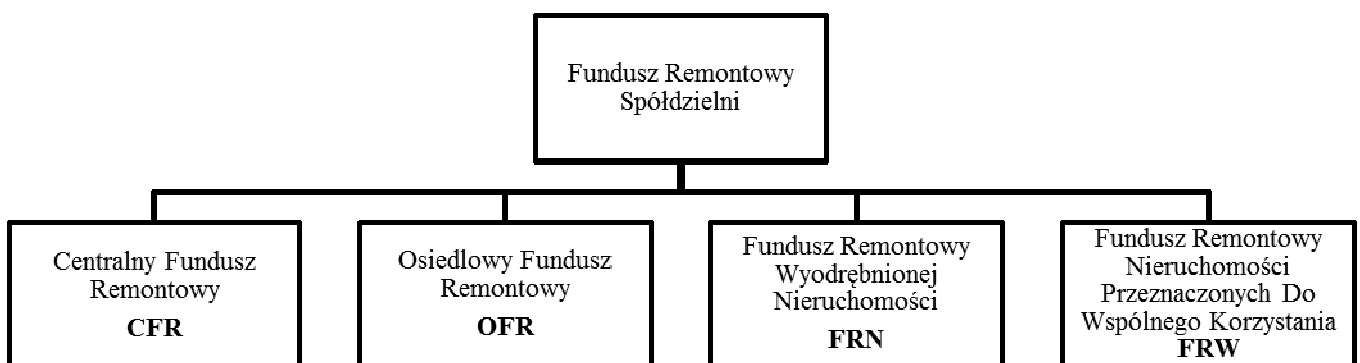
OSIEDLE	NUMER NIERUCHOMOŚCI													
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Śródmieście	1,72	2,18	1,54	1,35	1,42	1,97	2,64	1,90	1,05	2,57	2,07	1,51	1,07	1,67
Hutnik	1,30	1,80	1,30	1,20	1,40	1,40	1,65	1,60	1,18	1,20	1,20			
Chrobry	1,20	1,30	1,20	1,20	1,20	1,10	1,20	1,10	1,30					
Kopernik A	1,38	1,23	1,27	1,23	1,13	1,23	1,52	1,22	1,53					
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	1,29	1,24					
Piastów Śl. B	1,86	1,47	1,37	1,38	1,31	1,23	1,60	1,79	1,42					

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 prowadzenia ewidencji kosztów i przychodów na poszczególnych nieruchomościach powoduje, że w wielu przypadkach nieruchomościom brakuje niezbędnych środków na efektywne wykonywanie remontów, a zwłaszcza na kontynuowanie realizacji programów centralnych, w których niezbędny jest udział własny tych nieruchomości. W takich sytuacjach następuje przejściowe finansowanie remontów z Osiedlowego Funduszu Remontowego lub z Centralnego Funduszu Remontowego. Zebrania mieszkańców wyodrębnionych nieruchomości opiniowały rzeczowy plan remontów i wysokość odpisów na **fundusz remontowy swoich nieruchomości** funkcjonujących w ramach poszczególnych osiedli. Uwzględniając oczekiwania i wnioski mieszkańców zróżnicowana została wysokość odpisów na fundusz remontowy poszczególnych wyodrębnionych nieruchomości. Jednostkowa wysokość odpisu kształtowała się na poziomie od **1,05 zł/m²** do **2,64 zł/m²**, w zależności od potrzeb i planów remontowych.

Realizacja gospodarki remontowej finansowana jest z funduszu remontowego tworzonego w Spółdzielni zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami. W Spółdzielni Fundusz Remontowy funkcjonuje wg schematu:



Celem Centralnego Funduszu Remontowego (CFR) jest :

- 1) przejściowe finansowanie zadań realizowanych z funduszu remontowego wyodrębnionych nieruchomości i nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania, na zasadach ustalonych przez Radę Nadzorczą,
- 2) bezzwrotne dofinansowanie zadań realizowanych z funduszu remontowego wyodrębnionych nieruchomości i nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania, na zasadach ustalonych przez Radę Nadzorczą,
- 3) finansowanie remontów lokali mieszkalnych będących własnością Spółdzielni,
- 4) finansowanie remontów obiektów stanowiących mienie Spółdzielni.

W ramach Centralnego Funduszu Remontowego Zarząd zabezpiecza środki na realizację zadań nagłych, nieprzewidzianych. Nadzór nad efektywnym wykorzystaniem Centralnego Funduszu Remontowego sprawuje Rada Nadzorcza.

Celem Osiedlowego Funduszu Remontowego (OFR) jest:

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

Decyzje w sprawie przejściowego finansowania robót podejmuje Zarząd na podstawie pozytywnej opinii Rady Osiedla.

Celem Funduszu Remontowego Wyodrębnionych Nieruchomości (FRN) jest :

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

Źródłem finansowania wydatków z Funduszu Remontowego Wyodrębnionej Nieruchomości są:

- 1) odpisy na fundusz remontowy od zasobów mieszkaniowych,
- 2) środki z Centralnego Funduszu Remontowego przejściowo finansujące koszty robót na zasadach ustalonych przez Radę Nadzorczą,
- 3) bezzwrotne dofinansowania z Centralnego Funduszu Remontowego według zasad uchwalonych przez Radę Nadzorczą,

- 4) środki z Osiedlowego Funduszu Remontowego przejściowo finansujące koszty robót,
- 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.

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

- 1) odpisy na fundusz remontowy od zasobów mieszkaniowych,
- 2) środki z Centralnego Funduszu Remontowego przejściowo finansujące koszty robót na zasadach ustalonych przez Radę Nadzorczą,
- 3) bezzwrotne dofinansowania z Centralnego Funduszu Remontowego według zasad uchwalonych przez Radę Nadzorczą,
- 4) środki z Osiedlowego Funduszu Remontowego przejściowo finansujące koszty robót,
- 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 niepogorszonym, ale także powinna pozwolić na stopniowe i konsekwentne poprawienie tego stanu i podnoszenie estetyki budynku.

W 2014 r. w ramach realizacji planów remontowych wydatkowano łącznie **12.715.413,95 zł**, w tym:

- 12.239.383,54 zł w ramach Funduszu Remontowego Wyodrębnionych Nieruchomości (FRN),
- 216.016,29 zł w ramach Funduszu Remontowego Nieruchomości Przeznaczonych Do Wspólnego Korzystania (FRW),
- 260.014,12 zł w ramach Osiedlowego Funduszu Remontowego (OFR).

Koszty działalności remontowej poszczególnych osiedli w 2014 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	2 040 374,04	18 439,46	11 349,61	2 070 163,11
2	Hutnik	1 539 376,65	25 300,37	12 740,84	1 577 417,86
3	Chrobry	1 442 956,14	91 611,02	4 011,85	1 538 579,01
4	Kopernik A	1 410 125,57	19 079,15	70 453,08	1 499 657,80
5	Kopernik B	1 702 930,76	15 895,97	11 160,99	1 729 987,72
6	Kopernik C	1 625 556,83	8 492,30	25 889,81	1 659 938,94
7	Piastów Śl. A	1 399 277,04	37 198,02	12 334,78	1 448 809,84
8	Piastów Śl. B	1 078 786,51	0,00	112 073,16	1 190 859,67
	Razem	12 239 383,54	216 016,29	260 014,12	12 715 413,95

4. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Spółdzielni.

4.1. Wynik z całokształtu działalności na dzień 31.12.2014 r.

W 2014 roku w poszczególnych grupach działalności uzyskano następujące wyniki:

1) z gospodarki zasobami mieszkaniowymi	(-) 2 462 035,65
<i>w tym:</i>	
- na eksploatacji lokali mieszkalnych	(-) 2 327 928,88
- na eksploatacji garaży spółdzielczych własnościowych	(-) 19 809,58
- na eksploatacji garaży wyodrębnionych na pełną własność	(-) 5 739,41
- na eksploatacji lokali użytkowych spółdzielczych własnościowych	(-) 108 447,23
- na eksploatacji lokali użytkowych wyodrębnionych na pełną własność	(-) 110,55
2) z pozostałej działalności gospodarczej (brutto)	(+) 2 547 005,35
<i>w tym z:</i>	
- pożytków wyodrębnionych nieruchomości	(+) 1 027 835,26
- pozostałej działalności operacyjnej wyodrębnionych nieruchomości	(-) 127 953,19
- wyniku osiedli z mienia do wspólnego korzystania	(+) 10 744,23
- z najmów i dzierżaw majątku Spółdzielni	(+) 1 573 880,58
- koszty do sfinansowania działalności społeczno-kulturalnej	(-) 91 564,28
- koszty do sfinansowania działalności ZOiKS	(-) 1 191 114,35
- wyniku z tyt. usług zleconych (w tym m.in. administrowanie wspólnotami, inkaso opłat za posiadanie psów)	(+) 150 235,89
- pozostałej działalności operacyjnej i finansowej	(+) 1 194 941,21
2a) podatek dochodowy	477 681,00
2b) wynik z pozostałej działalności gospodarczej netto	(+) 2 069 324,35
(poz. 2 – poz. 2a)	

Wynik z **pozostałej działalności gospodarczej** po opodatkowaniu podatkiem dochodowym wynosi (+) **2.069.324,35 zł** i składa się:

- z dochodu z tytułu pożytków i pozostałej działalności operacyjnej i finansowej na poszczególnych nieruchomościach w kwocie (+) 753.042,71 zł,
- z dochodu z pozostałej działalności gospodarczej w kwocie (+) 1.316.281,64 zł.

Narastająco na dzień 31.12.2014 r. nadwyżka przychodów nad kosztami w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi wynosi (+) 1.803.502,75 zł i składa się:

- z nadwyżki przychodów nad kosztami na 31.12.2013 r. wraz z podziałem dochodów z pozostałej działalności gospodarczej za 2013 r. w łącznej kwocie (+) 4.265.538,40 zł,
- z nadwyżki kosztów nad przychodami za 2014 r. w kwocie (-) 2.462.035,65 zł.

Na wysokość wyniku z pozostałej działalności gospodarczej za rok 2014 miały przede wszystkim wpływ n/w zdarzenia:

- pozyskanie dodatkowych środków z działalności finansowej i pozostałej działalności operacyjnej,
- uzyskanie nadwyżki przychodów nad kosztami z najmów i dzierżaw majątku Spółdzielni,
- konieczność opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych dochodów nie związanych z gospodarką zasobami mieszkaniowymi.

4.2. Stan funduszu remontowego.

Fundusz remontowy Spółdzielni wg stanu na dzień 31.12.2014 r. wyniósł (+) 6.096.029,79 zł. Stan tych środków uwzględnia:

- BO na 01.01.2014 r. w wys. (+) 5.598.646,90 zł,
- przychody funduszu w 2014 roku w wys. (+) 15.134.784,57 zł,
- wydatki funduszu w 2014 roku w wys. (-) 14.637.401,68 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 31.12.2014 r. przedstawia się następująco:

- 1) Fundusz zasobowy – wolne środki (+) **9.233.512,25 zł.**
- 2) Fundusz zasobowy środki obrotowe – nadwyżka przychodów nad kosztami (+) **4.286.293,83 zł.**
- 3) Fundusz zasobowy w środkach obrotowych – wpisowe (+) **981.809,93 zł.**

4.4. Zadłużenia w opłatach za lokale.

Windykacja należności w obecnej sytuacji prawnej 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.

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:

	Razem (w zł)	Lokale mieszkalne (w zł)	Lokale użytkowe (w zł)	Kredyty (w zł)
Stan 01.01.2014	5.094.007,95	4.536.377,25	485.478,07	72.152,63
Stan 31.12.2014	5.204.732,36	4.708.712,09	441.698,71	54.321,56
Zmiana	(+) 110.724,41	(+) 172.334,84	(-) 43.779,36	(-) 17.831,07

Wskaźniki zadłużenia w opłatach ogółem są porównywalne ze średnimi wskaźnikami krajowymi i wynoszą: **2014 r. – 6,51%; 2013 r. – 6,31%; 2012 r. – 6,61%.**

Zaległości w opłatach za lokale mieszkalne w poszczególnych latach wynoszą: **2014 r. – 6,42%; 2013 r. – 6,17%; 2012 r. – 6,47%.**

W porównaniu do roku 2013 nastąpił wzrost zadłużenia o kwotę 154.503,77 zł.

W lokalach użytkowych wskaźniki zaległości wynoszą:

2014 r. – 7,61%; 2013 r. – 8,06%; 2012 r. – 8,34%.

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 31.12.2014 r. wynoszą 5.204.732,36 zł. W stosunku do stanu na 31.12.2013 r. należności wzrosły o kwotę 110.724,41 zł.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nadodrze” konsekwentnie podejmuje działania, aby skłonić swoich dłużników do zapłaty zaległości. Wstępnym etapem windykacji zadłużeń są upomnienia, których w roku 2014 wysłano 8.232, kolejnym etapem jest droga sądowa.

W 2014 r. skierowano 646 sprawy do sądu na łączną kwotę 1.193.464,22 zł. Uzyskano 408 wyroków sądowych na kwotę 757.960,07 zł, z czego 111 zostało zapłaconych na wartość 185.151,40 zł. W dalszym postępowaniu 409 wyroków na kwotę 703.457,48 zł skierowano do egzekucji komorniczej, a w pozostałych przypadkach zawarto 772 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.

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

4.5. Podsumowanie stanu finansowego Spółdzielni na 31.12.2014 r.

1) Nadwyżka na działalności eksploatacyjnej narastająco	1.803.502,75 zł
2) Stan funduszu remontowego	6.096.029,79 zł
3) Fundusz wolnych środków obrotowych	9.233.512,25 zł
4) Fundusz zasobowy w środkach obrotowych + wpisowe	5.268.103,76 zł
5) Wynik netto za rok bieżący z pozostałej działalności gospodarczej	2.069.324,35 zł

Stan środków finansujących działalność bieżącą na 31.12.2014 r. (poz. 1 do 5) 24.470.472,90 zł

Zaległości w opłatach za użytkowanie lokali mieszkalnych, użytkowych oraz w spłacie kredytów i odsetek (-)5.204.732,36 zł

Stan finansowy na 31.12.2014 r. 19.265.740,54 zł

Stan środków finansowych w 2014 roku pozwalał na utrzymanie pełnej płynności finansowej, a okresowe nadwyżki finansowe Spółdzielnia inwestowała na krótkoterminowych i długoterminowych lokatach bankowych. 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 2014 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 2014 r.

5.1. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność Spółdzielni w 2014 r.

Rok 2014 był ostatnim rokiem obecnej kadencji Rady Nadzorczej. W wyborach dwustopniowych na Walnym Zgromadzeniu Częstkowym Członków w czerwcu oraz Walnym Zgromadzeniu w listopadzie wybrano nowych członków Rady Nadzorczej na kolejną kadencję. W skład Rady weszli członkowie, którzy do tej pory nie pełnili takich obowiązków lub mieli przerwę co najmniej jednej kadencji. Taka sytuacja wiąże się z koniecznością zapoznania się z aktualnym stanem organizacyjnym i prawnym spółdzielni, który ciągle ulega zmianom. W tym miejscu należy zaznaczyć, że trzyletni okres kadencji jest nieefektywny i nie służy tym celom na które powołują się twórcy tego przepisu.

W 2014 roku w Spółdzielni odbyły się dwa Walne Zgromadzenia Członków – jedno ze względu na wybory do Rady Nadzorczej w ośmiu częściach, a jedno ogólne.

Administracje osiedlowe przeprowadziły 167 Zebrań Wyodrębnionych Nieruchomości (w Spółdzielni funkcjonuje 81 takich nieruchomości), na których rozliczono wpływy i koszty za poprzedni rok, ustalono plany rzeczowo-finansowe na bieżący rok i podjęto szereg innych uchwał dotyczących bieżącego zarządzania tymi nieruchomościami.

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.

Oddanie do użytku nowej bazy Centrum Technicznego Spółdzielni, reorganizacja dotychczasowych zakładów w jedną jednostkę organizacyjną oraz zmiana zasad gospodarki remontowej powinny w zdecydowany sposób poprawić zarówno politykę remontową, jak i realizację remontów.

Wprowadzono nowe zasady remontu klatek schodowych z uwzględnieniem zarówno nowych materiałów, jak i dużego obciążenia w zakresie użytkowania. Rozwiązanie takie zwiększyło koszty, ale na pewno jest bardziej trwałe, estetyczne, ergonomiczne i łatwiejsze w codziennej eksploatacji.

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

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.

Wprowadzono w szerszym zakresie nowe obrotowe nasady kominowe z zamkniętymi komorami nad zakończeniem prefabrykowanych kanałów wentylacyjnych. Badania wentylacji potwierdzają zasadność stosowania tych rozwiązań, ale z jednoczesnym montowaniem nawietrzaków na oknach w mieszkaniach.

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 2014 roku prowadzono dalszą likwidację materiałów zawierających azbest (osłony szybów dźwigowych, balkonów, zadaszenia śmietników itd.) poprzez demontaż tych płyt.

Wdrożono postanowienia nowej ustawy o utrzymaniu czystości w gminach i wspólnie z Gminą Miejską doskonalono 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 wprowadzenie programu docieplania budynków, które takiego procesu jeszcze nie przeszły. Przygotowaliśmy kompleksowy program termomodernizacji, który chcemy stopniowo realizować od 2015 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 Spółdzielni w latach następnych.

Rok 2014 był kolejnym, w którym trwały prace związane 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.

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 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.

Wyodrębniona nieruchomość jest podstawową jednostką organizacyjną spółdzielni, a Zebranie Wyodrębnionej Nieruchomości jako organ spółdzielni otrzymało duże kompetencje w zakresie zarządzania nieruchomością. Jest podstawową jednostką ewidencji i rozliczania kosztów oraz podejmowania decyzji dotyczących tej nieruchomości. Rada Nadzorcza może ingerować w decyzje podjęte przez te Zebrania 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.

Rok 2014 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.

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 z poprzednich lat 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.

Zmieniające się warunki otoczenia oraz oczekiwania mieszkańców powodują, że coraz to nowe obszary działalności zaczynają być ważne, a niektóre z nich powoli stają się marginalne. Wymaga to ciągłej restrukturyzacji spółdzielni, stałego szkolenia kadry i dostosowywania zakresu obowiązków do nowych wymogów. Dotyczy to takich obszarów jak:

- gospodarowanie majątkiem spółdzielni, a zwłaszcza lokalami użytkowymi,
- obsługa i utrzymanie terenów zewnętrznych,
- pozyskiwanie dodatkowych przychodów z pożytków, dotacji i unijnych programów,

- internet, marketing i komunikacja społeczna,
- monitoring bezpieczeństwa użytkowania budynków.

W 2014 roku oddaliśmy do użytkowania Centrum Techniczne Spółdzielni, w którym skupiono wszystkie dotychczas funkcjonujące jednostki organizacyjne w tym zakresie. Teraz jest to jeden specjalistyczny zakład obsługujący zarówno osiedla mieszkaniowe spółdzielni, jak i świadczący usługi dla innych zarządców. Zmieniliśmy również zasady gospodarki remontowej odciążając pracowników osiedla od wielu obowiązków, szczególnie w zakresie robót o wartości powyżej 30 tysięcy złotych. Wszystkie te roboty remontowe przejął do realizacji Dział Techniczny, a także sporządzanie umów na roboty remontowe i kosztorysów inwestorskich. Takie rozwiązanie pozwoli pracownikom ADM-ów na większy nadzór nad konserwacjami i bieżącymi remontami.

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.

Zwiększenie udziału mieszkańców w procesy decyzyjne ujawniło nowe trudności. Każdy ma różne wizje, różne oczekiwania i różne możliwości finansowe, 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.

Musimy stale kontrolować i zmniejszać koszty utrzymania i eksploatacji budynków i osiedli, aby przy wzrastających kosztach dostaw i usług oraz zmniejszających się przychodach finansowych 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 2015 roku i w następnych latach będzie realizacja dociepleń budynków spółdzielni. Zarząd w 2014 roku 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). 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.

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 szukania oszczędności w zużyciu energii rozpoczęliśmy prace nad oceną zasadności stosowania ogniw fotowoltanicznych, zwłaszcza na budynkach z windami, solarów słonecznych oraz kontynuujemy w szybkim tempie zmianę oświetlenia na ledowe.

Prowadzimy ciągłą specjalizację poszczególnych komórek organizacyjnych, systemów informatycznych oraz kontynuujemy rozwijanie wyposażenia specjalistycznego do diagnostyki budynków i urządzeń.

Na pewno wśród najważniejszych bieżących zadań spółdzielni w 2015 roku należy wymienić:

- ciągłe doskonalenie organizacji Spółdzielni, poszczególnych procedur i unormowań wewnętrznych w odniesieniu do nowych przepisów prawnych oraz przyjętej strategii działania,
- kontynuację doskonalenia przepływu informacji zarówno wewnątrz spółdzielni, jak i pomiędzy spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali,
- restrukturyzację zatrudnienia i szerszego korzystania z **outsourcingu** i specjalistycznych podmiotów świadczących usługi w zakresie nieruchomości mieszkaniowych,
- budowanie nowych zasad funkcjonowania Centrum technicznego Spółdzielni, nowej bazy decyzyjnej i kosztowej tak, aby docelowo centrum stało się sprawnym ośrodkiem obsługi technicznej naszych i obcych zasobów.

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.

Głogów, 2015-03-12

Opracował:

Izabela Wieleba

Zarząd Spółdzielni

1.

2.

3.