



Spółdzielnia Mieszkaniowa **NADODRZE**

Spółdzielnia Mieszkaniowa Nadodrze w Głogowie

ul. Generała Władysława Sikorskiego 48, 67-200 Głogów

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

sekretariat@smnadodrze.pl, www.smnadodrze.pl

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

Rejestracja: Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej

IX Wydział Gospodarczy KRS, Nr KRS: 0000099612

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„NADODRZE”
W GŁOGOWIE
ZA 2018 ROK**

Spis treści

1. Informacje ogólne o Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze”	3
1.1. Stan zasobów	3
1.2. Organizacja Spółdzielni	4
1.3. Organy Spółdzielni	5
1.4. Członkowie Spółdzielni i lokale mieszkalne w liczbach	6
2. Opłaty za mieszkania	8
3. Rozliczenie mediów	12
3.1. Rozliczenia energii cieplnej	12
3.2. Rozliczenie zużycia wody i odprowadzenia ścieków	13
4. Gospodarka remontowa	13
5. Aktualna sytuacja finansowa Spółdzielni	17
5.1. Wynik z całokształtu działalności na dzień 31.12.2018 r.	17
5.2. Stan funduszu remontowego	18
5.3. Stan wolnych środków na 31.12.2018 r.	19
5.4. Zadłużenia w opłatach za lokale	19
5.5. Podsumowanie sytuacji finansowej Spółdzielni na 31.12.2018 r.	20
6. Ważniejsze zdarzenia w 2018 r.	21
6.1. Zdarzenia wpływające na działalność Spółdzielni w 2018 r.	21
6.2. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju	24
6.3. Zagadnienia dotyczące środowiska naturalnego	24
7. Plany i zamierzenia Spółdzielni w latach następnych	25



Spółdzielnia Mieszkaniowa **NADODRZE**

Spółdzielnia Mieszkaniowa Nadodrze w Głogowie

ul. Generała Władysława Sikorskiego 48, 67-200 Głogów

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

sekretariat@smnadodrze.pl, www.smnadodrze.pl

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

Rejestracja: Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej

IX Wydział Gospodarczy KRS, Nr KRS: 0000099612

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NADODRZE” ZA 2018 ROK NA PODSTAWIE USTAWY O RACHUNKOWOŚCI Z DNIA 29 WRZEŚNIA 1994 R. Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI

1. Informacje ogólne o Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze”

1.1. Stan zasobów

Na koniec 2018 roku powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych i użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie wynosiła łącznie 795.788,50 m² w tym:

- zasoby mieszkaniowe obejmujące 14.694 lokale mieszkalne - 763.052,90 m²,
- lokale usługowe - 27.373,60 m²,
- garaże - 5.362,00 m².

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

Podział zasobów mieszkaniowych na poszczególne osiedla przedstawia się następująco:

Osiedle	Ilość nieruchomości	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa w m ²
Śródmieście	14	1 661	77 697,5
Hutnik	11	1 915	82 161,2
Chrobry	9	2 145	99 870,1
Kopernik A	9	1 869	92 375,2
Kopernik B	9	2 070	119 574,1
Kopernik C	11	2 244	121 258,8
Piastów Śląskich A	9	1 594	96 557,5
Piastów Śląskich B	9	1 196	73 558,5

1.2. Organizacja Spółdzielni

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

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

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

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

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

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

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

- **Wydział Usług Technicznych**, który świadczy usługi w zakresie:
 - wymiany wodomierzy,
 - przeglądów instalacji gazowej,
 - usług transportowych,

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

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

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

1.3. Organy Spółdzielni

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

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

Działalnością Spółdzielni w 2018 r. kierował oraz reprezentował ją na zewnątrz trzyosobowy Zarząd. Każdy z członków Zarządu kierował pionami, na które podzielono organizacyjnie działalność całej Spółdzielni i odpowiadał za rzetelną pracę podległego mu pionu.

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

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

Podczas 53 protokołowanych posiedzeń, jakie odbyły się w 2018 r., Zarząd Spółdzielni podjął 1657 kolegialnych decyzji w formie uchwał. Decyzje te dotyczyły w szczególności tematyki z zakresów:

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

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

1.4. Członkowie Spółdzielni i lokale mieszkalne w liczbach

Liczba członków Spółdzielni corocznie zmienia się. O ile w latach ubiegłych wykazywała tendencję malejącą, to po zmianie przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wprowadzonych Ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy –Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2017 r. poz. 1596) liczba członków systematycznie wzrasta.

Według stanu na dzień **31.12.2018r.** ogólna liczba członków Spółdzielni wynosiła **16 982**.

Skład członków przedstawiał się w następujący sposób:

- **16 793** członków posiadających prawo do lokali mieszkalnych,
- **154** członków, którym przysługuje wyłącznie prawo do lokalu użytkowego lub garażu,
- **35** członków, którzy zostali wpisani do rejestru członków w związku z zawarciem umowy o budowę lokalu w realizowanej przez Spółdzielnię inwestycji przy ul. Strzeleckiej 48.

W okresie od **01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.** do rejestru członków Spółdzielni zostało wpisanych **1 034** nowych członków w związku z nabyciem prawa do lokali położonych w zasobach Spółdzielni lub zawarciem umowy o budowę lokali oraz złożeniem deklaracji członkowskiej przez właścicieli mieszkań wyodrębnionych na własność nabytych przed dniem wejścia w życie nowelizacji ustawy z 2017 r. W tym samym okresie **586** członków zostało skreślonych z rejestru członków Spółdzielni w związku ze zbyciem prawa do lokalu, a z tytułu zgonu liczba członków Spółdzielni zmniejszyła się o **181**. Ogółem w 2018 r. w stosunku do 2017 r. liczba członków Spółdzielni zwiększyła się o **267** członków.

W **2018 r.** w prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji lokali mieszkalnych dokonano **1 296** zmian wynikających np. ze zmiany właścicieli lokali, ze zmiany tytułu prawnego do lokalu czy też nabycia członkostwa przez właścicieli lokali nie będących uprzednio członkami Spółdzielni. W związku z zawartymi na rynku wtórnym transakcjami kupna – sprzedaży lub zamiany lokali mieszkalnych oraz darowiznami dokonano **397** zmian. Zgłoszone zgony członków i osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługiwały prawa do lokali mieszkalnych oraz przeprowadzone postępowania spadkowe spowodowały konieczność dokonania **267** zmian. W związku z zarejestrowaniem w rejestrze członków Spółdzielni osób, które złożyły deklaracje przystąpienia do Spółdzielni w trybie art. 3 ust. 3¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z uwagi na posiadanie prawa do lokali stanowiących odrębną nieruchomość oraz osób, które wspólnie z małżonkami będącymi członkami Spółdzielni posiadają spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego dokonano **561** zmian. Pozostałe zmiany wynikały z przedłożenia dokumentów mających wpływ na prowadzoną przez Spółdzielnię ewidencję płatników za lokale mieszkalne, np. dotyczyły dokonanych podziałów majątków wspólnych, zawartych umów o rozszerzenie wspólności prawa do lokalu, ponownego zawarcia umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu po uregulowaniu zadłużenia wobec Spółdzielni, nabycia lokalu w drodze przetargów organizowanych przez Spółdzielnię.

Na dzień **31.12.2018 r.** zasoby Spółdzielni liczyły **14 694** lokali mieszkalnych, w tym:

- **5 392** mieszkania zajmowane na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- **8 862** mieszkania wyodrębnione na własność osób fizycznych,

- 292 mieszkania o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- 40 mieszkań zajmowanych przez osoby nie posiadające tytułu prawnego w związku z wygaśnięciem przysługującego im spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i wygaśnięcia umowy najmu,
- 112 mieszkań wyodrębnionych na własność Spółdzielni.

Spółdzielnia w 2018 r. kontynuowała realizację składanych przez członków wniosków o zawarcie umowy przeniesienia własności lokali w trybie ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Zostało złożonych i zrealizowanych 55 wniosków, w tym:

- 35 wniosków członków, którym przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
- 20 wniosków członków, którym przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

2. Opłaty za mieszkania

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

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

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

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

Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczenie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.

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 na rok następny.

Rozliczanie kosztów na poszczególne wyodrębnione nieruchomości powoduje zróżnicowanie wysokości kosztów w ramach tych nieruchomości (są to m.in. podatki, ubezpieczenia, energia elektryczna, utrzymanie czystości, utrzymanie terenów zielonych, konserwacje). W związku z powyższym ustalone na podstawie planowanych kosztów stawki opłat na eksploatację podstawową są zróżnicowane na poszczególnych nieruchomościach.

Natomiast wysokość odpisów na fundusz remontowy zależy od przyjętych planów rzeczowych na poszczególnych nieruchomościach.

W 2018 r. tylko w nielicznych przypadkach, w których nie udało się utrzymać opłat na poziomie 2017 roku podwyżki były nieznaczne i wynikały głównie z planowanego ujemnego bilansu zamknięcia 2017 roku.

Zestawienie obowiązujących w 2018 roku stawek opłat i odpisów na fundusz remontowy na poszczególnych osiedlach i nieruchomościach przedstawiają poniższe tabele.

Wysokość stawki eksploatacji podstawowej w 2018 r. dla lokatorskiego i spółdzielczego własnościowego prawa z członkostwem

OSIEDLE	NUMER NIERUCHOMOŚCI													
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Śródmieście	2,50	2,35	1,95	2,38	2,44	2,43	2,33	2,10	2,27	2,45	2,67	2,45	2,30	2,25
Hutnik	2,55	3,00	2,65	2,50	2,50	2,45	2,55	2,43	2,36	2,61	2,50			
Chrobry	2,53	2,45	2,55	2,41	2,52	2,45	2,34	2,30	2,63					
Kopernik A	2,76	2,45	2,62	2,23	2,15	2,44	2,20	2,33	2,10					
Kopernik B	1,90	1,95	1,95	1,95	2,15	2,00	1,95	1,89	1,87					
Kopernik C	1,99	2,25	2,11	2,20	2,07	2,30	2,25	2,15	2,30	2,22	2,10			
Piastów Śl. A	2,24	2,14	2,10	2,15	2,00	2,08	1,99	2,10	2,30					
Piastów Śl. B	2,31	2,32	2,17	2,27	2,15	2,25	2,25	2,30	2,42					

Wysokość odpisu na fundusz remontowy w 2018 r. (bez odpisu na termomodernizację)

OSIEDLE	NUMER NIERUCHOMOŚCI													
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Śródmieście	1,92	1,57	1,54	1,47	1,87	2,43	2,07	1,90	1,42	2,57	2,07	1,51	1,57	1,67
Hutnik	1,65	1,95	1,65	1,65	2,05	1,45	1,80	1,85	1,55	1,45	1,35			
Chrobry	1,55	1,60	1,50	1,50	1,50	1,45	0,70	0,90	0,95					
Kopernik A	1,67	1,42	1,62	1,67	1,47	1,57	1,52	1,57	1,48					
Kopernik B	1,53	1,53	1,44	1,03	1,43	1,38	1,43	1,53	1,43					
Kopernik C	1,42	1,43	1,64	1,45	1,25	1,28	1,43	0,90	1,07	0,95	0,86			
Piastów Śl. A	1,40	1,29	1,45	1,12	0,88	0,93	1,08	1,37	0,81					
Piastów Śl. B	1,86	1,68	0,81	1,48	0,98	1,19	1,00	0,85	1,44					

Wysokości odpisów na fundusz remontowy ujęte w tabeli powyżej **nie uwzględniają dodatkowych odpisów na termomodernizację i remonty wind**, które wystąpiły w 2018 roku na n/w osiedlach:

1) Osiedle „Chrobry”:

- **nieruchomość nr 07** obejmująca budynki przy ul. A. Krajowej 2-30:

- dla budynków posiadających urządzenia dźwigowe przy ul. A. krajowej 2-16 – **odpis na fundusz remontowy wind w wys. 0,50 zł/m²/m-c;**
- dla budynków przy ul. A. Krajowej 2-8 – **odpis na termomodernizację w wys. 1,30 zł/m²/m-c;**
- dla budynków przy ul. A. Krajowej 10-30 – **odpis na termomodernizację w wys. 1,90 zł/m²/m-c;**

- **nieruchomość nr 08** obejmująca budynki przy ul. Stawnej 6-10, ul. Obr. Pokoju 6-8 i ul. A. Krajowej 2A-2F – **odpis na termomodernizację w wys. 1,40 zł/m²/m-c;**

- **nieruchomość nr 09** obejmująca budynki przy ul. Słowiańskiej 7-11, ul. Grunwaldzkiej 17-25 i ul. Stawnej 16-16A:

- dla budynków posiadających urządzenia dźwigowe przy ul. Stawnej 16-16A i ul. Grunwaldzkiej 17-21 – **odpis na fundusz remontowy wind w wys. 0,30 zł/m²/m-c;**
- dla budynków przy ul. Słowiańskiej 7-11 i ul. Grunwaldzkiej 17-25 – **odpis na termomodernizację w wys. 1,40 zł/m²/m-c;**

2) Osiedle „Kopernik B”:

- **nieruchomość nr 04** obejmująca budynki przy ul. Kosm. Polskich 79-91, 93-103, 105-113, 115-121 i 123-127:

- dla budynku przy ul. Kosm. Polskich 123-127 – **odpis na termomodernizację w wys. 0,99 zł/m²/m-c;**

3) Osiedle „Kopernik C”:

- **nieruchomość nr 08** obejmująca budynki przy ul. Orbitalnej 21-23, 25-27 – **odpis na termomodernizację w wys. 1,30 zł/m²/m-c;**
- **nieruchomość nr 09** obejmująca budynki przy ul. Gwiazdzistej 1-7 – **odpis na termomodernizację w wys. 1,48 zł/m²/m-c;**
- **nieruchomość nr 10** obejmująca budynki przy ul. Saturna 14-64 – **odpis na termomodernizację w wys. 1,30 zł/m²/m-c;**
- **nieruchomość nr 11** obejmująca budynki przy ul. Saturna 66-96, ul. Merkurego 12-32 – **odpis na termomodernizację w wys. 1,20 zł/m²/m-c;**

4) Osiedle „Piaśtów Śl. A”:

- **nieruchomość nr 04** obejmująca budynki przy ul. W. Łokietka 1-17 i 40-44:
 - dla budynku przy ul. W. Łokietka 15-17 – **odpis na termomodernizację w wys. 1,55 zł/m²/m-c;**
- **nieruchomość nr 05** obejmująca budynki przy ul. W. Łokietka 19-23, 10-34 i ul. Królewskiej 16 – **odpis na termomodernizację w wys. 1,30 zł/m²/m-c;**
- **nieruchomość nr 06** obejmująca budynki przy ul. Dobrawy 2-16, 3-11, ul. Galla Anonima 1-9, 4-6, ul. H. Brodatego 2-4 i ul. H. Pobożnego 1-3 – **odpis na termomodernizację w wys. 1,38 zł/m²/m-c;**
- **nieruchomość nr 07** obejmująca budynki przy ul. Budziszynskiej 1-33 – **odpis na termomodernizację w wys. 1,25 zł/m²/m-c;**
- **nieruchomość nr 09** obejmująca budynki przy ul. Plac Mieszka I 1-9 i ul. Budziszynskiej 8-12:
 - dla budynków przy ul. Plac Mieszka I 1-3 i ul. Budziszynskiej 8-12 – **odpis na termomodernizację w wys. 1,38 zł/m²/m-c;**

5) Osiedle „Piaśtów Śl. B”:

- **nieruchomość nr 03** obejmująca budynki przy ul. Jagiellońskiej 2-6, 8-14 i 16-22 – **odpis na termomodernizację w wys. 1,37 zł/m²/m-c;**
- **nieruchomość nr 05** obejmująca budynki przy ul. Kasztelańskiej 2-10 i ul. Jagiellońskiej 55 – **odpis na termomodernizację w wys. 1,29 zł/m²/m-c;**
- **nieruchomość nr 07** obejmująca budynki przy ul. Wawelskiej 5-9 i ul. Piasta Kołodzieja 4-14 – **odpis na termomodernizację w wys. 1,43 zł/m²/m-c;**
- **nieruchomość nr 08** obejmująca budynki przy ul. L. Białego 9-15, ul. Dziadoszan 2-8 i ul. Wawelskiej 11-13 – **odpis na termomodernizację w wys. 1,32 zł/m²/m-c.**

Przychody z tytułu opłat wnoszonych przez mieszkańców, jak i dochody z pożytków po opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych nie zawsze pokrywają się z faktycznie poniesionymi w danym roku kosztami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, dlatego też powstałe na poszczególnych wyodrębnionych nieruchomościach nadwyżki lub niedobory pozostają do rozliczenia w 2019 roku.

3. Rozliczenie mediów

3.1. Rozliczenie energii cieplnej

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

Sezon grzewczy 2017/2018 trwał od 14 września 2017 r. do 27 kwietnia 2018 r., tj. 226 dni i był krótszy od poprzedniego o 6 dni. Koszty zakupu ciepła wyniosły 29.359.512,05 zł i były niższe o 3,8% w stosunku do sezonu 2016/2017. Natomiast zużycie ciepła w zasobach Spółdzielni wyniosło 422.471,84 GJ i było o 5,4% niższe w stosunku do sezonu ubiegłego.

W sezonie grzewczym 2017/2018 taryfa dla ciepła zmieniła się dwukrotnie, tj. z dniem 1 marca i 1 maja 2018 r. W wyniku tych zmian:

- opłata za 1 GJ wzrosła o 4,1% i wynosiła 56,57 zł,
- opłata za 1 MW wzrosła o 3,2% i wynosiła 10.519,10 zł.

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

Sezon grzewczy	2015/2016	2016/2017	2017/2018
Zużycie ciepła [GJ]	415.888,35	446.522,73	422.471,84
Koszty zakupu energii cieplnej [zł]	28.673.223,64	30.532.126,33	29.359.512,05

3.2. Rozliczenie zużycia wody i odprowadzenia ścieków

Rozliczenie zużycia wody i odprowadzenia ścieków dokonywane jest na podstawie wskazań wodomierzy głównych i wskazań wodomierzy lokalowych oraz aktualnie obowiązującej taryfy dostawcy wody, tj. Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji (PWiK) w Głogowie. Rozliczenie to obejmuje opłaty za zużycie wody zimnej i odprowadzenie ścieków, inne opłaty wynikające z w/w taryfy oraz różnice pomiędzy wskazaniami wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy lokalowych.

Opłaty za wodę wnoszone przez użytkowników lokali na podstawie faktur sporządzanych w oparciu o odczyty wodomierzy lokalowych traktowane są 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 danego roku. 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.

W styczniu 2018 roku weszła w życie nowa regulacja dotycząca gospodarki wodno -ściekowej. W jej efekcie powołana została nowa instytucja rządowa Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie (PGW WP), która zgodnie z nowymi przepisami zatwierdza taryfy opłat za wodę i ścieki. W maju 2018r. PGW WP zatwierdziło ustaloną przez PWiK w Głogowie taryfę dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzenia ścieków na terenie Gminy Miejskiej Głogów na okres 3 lat. W związku z powyższym od dnia 1 czerwca 2018r. uległy zmianie stawki opłat za wodę i ścieki, co spowodowało konieczność dodatkowego rozliczenia kosztów dostawy wody w trakcie okresu rozliczeniowego, tj. na dzień 31.05.2018r.

4. Gospodarka remontowa

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

W roku 2018, podobnie jak w latach ubiegłych, realizowano prace remontowe na bazie opracowanych i zatwierdzonych planów remontowych. W sytuacji, gdy w danym roku środki na funduszu remontowym nieruchomości nie pokrywają całkowitych kosztów remontów, może nastąpić 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 potrzeby i oczekiwania oraz wnioski mieszkańców wysokość odpisów została ustalona adekwatnie do planów rzeczowych. Tym samym wysokość odpisów na poszczególnych nieruchomościach jest zróżnicowana. Jednostkowa wysokość odpisu kształtowała się na poziomie od **0,70 zł/m²** do **2,57 zł/m²** (bez uwzględnienia odpisu na termomodernizację), w zależności od potrzeb i planów remontowych.

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

W ramach Funduszu Remontowego tworzonego w Spółdzielni wyodrębnia się:

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

W okresie użytkowania, budynki mieszkalne podlegają procesowi zużycia, który jest nieuchronny i postępuje wraz z wiekiem zasobów mieszkaniowych. Prowadzona gospodarka remontowa zasobów ma na celu hamowanie tego procesu oraz wykonywanie w istniejących obiektach budowlanych robót

polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego. Wysokość niezbędnych środków powinna zapewniać nie tylko utrzymanie stanu technicznego w stanie nie pogorszonym, ale także powinna pozwolić na stopniowe i konsekwentne poprawianie tego stanu i podnoszenie estetyki budynków.

W 2018 r. w ramach realizacji planów remontowych poszczególnych osiedli wydatkowano łącznie **23.152.432,09 zł**, w tym:

- 22.878.305,85 zł w ramach Funduszu Remontowego Wyodrębnionych Nieruchomości (FRN),
- 114.634,55 zł w ramach Funduszu Remontowego Nieruchomości Przeznaczonych do Wspólnego Korzystania (FRW),
- 159.491,69 zł w ramach Osiedlowego Funduszu Remontowego (OFR).

Koszty działalności remontowej poszczególnych osiedli w 2018 r. przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Osiedle	Fundusz Remontowy Wyodrębnionych Nieruchomości FRN [zł]	Fundusz Remontowy Nieruchomości do Wspólnego Korzystania FRW [zł]	Osiedlowy Fundusz Remontowy OFR [zł]	Wykonanie łączne funduszy remontowych [zł]
1	Śródmieście	1.301.663,60	10.637,79	29.403,91	1.341.705,30
2	Hutnik	1.336.982,82	0,00	33.071,36	1.370.054,18
3	Chrobry	3.336.773,10	20,02	8.163,30	3.344.956,42
4	Kopernik A	1.312.059,26	27.724,94	3.713,01	1.343.497,21
5	Kopernik B	1.599.880,92	67.054,84	5.968,47	1.672.904,23
6	Kopernik C	6.489.569,39	4.771,96	6.570,60	6.500.911,95
7	Piastów Śl. A	4.839.638,01	4.425,00	51.981,86	4.896.044,87
8	Piastów Śl. B	2.661.738,75	0,00	20.619,18	2.682.357,93
Razem		22.878.305,85	114.634,55	159.491,69	23.152.432,09

Koszty wykonania remontów w ujęciu rzeczowym w 2018 roku przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Wyszczególnienie	Wartość [zł]
1	Remonty bieżące – usuwanie awarii	1.148.918,47
2	Remonty budowlane	3.835.261,45
3	Remonty infrastruktury zewnętrznej	818.312,87
4	Remonty sanitarne	1.610.608,91
5	Remonty elektryczne	2.283.554,95
6	Remonty wentylacji mechanicznej i grawitacyjnej	977.163,66
7	Prace projektowe i orzeczenia techniczne	70.464,38
8	Koszty programu termomodernizacji	12.408.147,40
Razem		23.152.432,09

Koszty remontów lokali użytkowych w najmie stanowiących majątek Spółdzielni obciążają fundusz remontowy tych lokali. W 2018 r. wykonano remonty lokali na łączną kwotę 297.012,01 zł. Zakres remontów przedstawia poniższa tabela.

Koszty działalności remontowej lokali użytkowych będących majątkiem Spółdzielni:

L.p.	Wyszczególnienie rodzaju robót remontowych	Wartość [zł]
1	Instalacje wodno - kanalizacyjne	6.209,71
2	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	42.949,62
3	Remont schodów i podestów	92.921,72
4	Instalacje elektryczne	15.364,96
5	Wentylacja i roboty dekarские	21.650,40
6	Remonty generalne lokali	112.459,06
7	Pozostałe remonty bieżące – usuwanie awarii	5.456,54
Razem		297.012,01

5. Aktualna sytuacja finansowa Spółdzielni

5.1. Wynik z całokształtu działalności na dzień 31.12.2018 r.

W 2018 roku w poszczególnych rodzajach działalności uzyskano następujące wyniki:

Wyszczególnienie	Kwota
1) z gospodarki zasobami mieszkaniowymi	(-) 1 886 797,57
<i>w tym:</i>	
- na eksploatacji lokali mieszkalnych	(-) 1 935 694,03
- na eksploatacji garaży spółdzielczych własnościowych	(+) 679,21
- na eksploatacji garaży wyodrębnionych na pełną własność	(+) 1 984,17
- na eksploatacji lokali użytkowych spółdzielczych własnościowych	(+) 26 420,47
- na eksploatacji lokali użytkowych wyodrębnionych na pełną własność	(+) 19 812,61
2) z pozostałej działalności gospodarczej (brutto tj. przed opodatkowaniem), po sfinansowaniu kosztów ZOiKS w zakresie obciążającym członków Spółdzielni (Uchwała Nr 46/2007 ZPCz z dnia 29.11.2007 r.) oraz działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej	(+) 2 621 848,52
<i>w tym :</i>	
- z pożytków wyodrębnionych nieruchomości	(+) 1 251 974,39
- z pozostałej działalności operacyjnej wyodrębnionych nieruchomości	(+) 65 043,70
- dochody z pozostałej działalności administracji osiedlowych	(+) 17 749,35
- z najmów i dzierżaw majątku Spółdzielni	(+) 1 596 843,29
- z działalności Centrum Technicznego Spółdzielni	(+) 87 692,76
- z tytułu usług zleconych (w tym m.in. administrowanie wspólnotami, inkaso opłat za posiadanie psów)	(+) 171 338,49
- z pozostałej działalności operacyjnej i finansowej	(+) 1 422 729,43
- koszty ZOiKS	(-) 1 920 789,49
- koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej	(-) 70 733,40

Pozostała działalność gospodarcza została opodatkowana podatkiem dochodowym od osób prawnych w wysokości 486.139,00 zł. Zatem wynik z pozostałej działalności gospodarczej netto wynosi 2.135.709,52 zł.

Wynik netto z **pozostałej działalności gospodarczej (+) 2.135.709,52 zł** składa się:

- z dochodu z tytułu pożytków i pozostałej działalności operacyjnej i finansowej na poszczególnych nieruchomościach w kwocie (+) 1.167.873,40 zł,
- z dochodu z pozostałej działalności gospodarczej w kwocie (+) 967.836,12 zł.

Narastająco na dzień 31.12.2018 r. nadwyżka przychodów nad kosztami w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi wynosi (+) 1.564.017,35 zł i obejmuje:

- BO 2018 r. – (+) 1.492.289,27 zł,
- pożytki z nieruchomości za 2017 r. – (+) 1.289.498,44 zł,
- przeznaczenie dochodu z pozostałej działalności gospodarczej za 2017 r. na zmniejszenie kosztów eksploatacji – (+) 669.027,21 zł,
- nadwyżkę kosztów nad przychodami na poszczególnych nieruchomościach za 2018 r. – (-) 1.886.797,57 zł.

Na wysokość wyniku z pozostałej działalności gospodarczej za rok 2018 miały przede wszystkim wpływ n/w zdarzenia:

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

5.2. Stan funduszu remontowego

Fundusz remontowy Spółdzielni wg stanu na dzień 31.12.2018 r. wyniósł **(-) 5.116.565,67 zł**.

Stan tych środków uwzględnia:

- BO na 01.01.2018 r. w wys. (+) 4.194.642,20 zł,
- przychody funduszu w 2018 roku w wys. (+) 16.277.538,35 zł,
- wydatki funduszu w 2018 roku w wys. (-) 25.588.746,22 zł.

Niedobór środków na funduszu remontowym związany jest z przystąpieniem Spółdzielni do realizacji projektu pn. „Kompleksowa modernizacja energetyczna wielorodzinnych budynków mieszkalnych” – Legnicko – Głogowski Obszar Interwencji w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Dolnośląskiego 2014-2020 współfinansowanego ze środków Unii Europejskiej, Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego. Realizacja obejmuje trzy wnioski złożone do Urzędu Marszałkowskiego Województwa Dolnośląskiego, które uchwałą Zarządu Województwa zostały wybrane do dofinansowania. Całkowita wartość projektu obejmująca trzy wnioski wynosi 12.238.408,39 zł z czego rekomendowana kwota dotacji wynosi 5.470.524,89 zł. Pełne koszty realizacji projektu zostaną pokryte z wpłat użytkowników lokali oraz otrzymanego dofinansowania. Przejściowe sfinansowanie wkładu własnego nastąpi ze środków Spółdzielni, który użytkownicy lokali objętych programem są zobowiązani spłacić w okresie do 8 lat.

5.3. Stan wolnych środków na 31.12.2018 r. przedstawia się następująco:

- 1) Fundusz zasobowy – wolne środki (+) **9.471.062,31 zł.**
- 2) Fundusz zasobowy w środkach obrotowych – wpisowe (+) **1.182.572,53 zł.**

5.4. Zadłużenia w opłatach za lokale

Członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni zobowiązani są do ponoszenia kosztów utrzymania i eksploatacji zajmowanych lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni poprzez uiszczanie opłat. Obowiązek wnoszenia opłat za lokale mieszkalne spoczywa nie tylko na osobach posiadających tytuł prawny do lokalu. Zgodnie z art.4 ust.6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych za opłaty odpowiadają również pełnoletnie osoby zamieszkujące w lokalach mieszkalnych, za wyjątkiem dzieci pozostających na utrzymaniu rodziców, a także osoby faktycznie korzystające z lokali.

Wysokość opłat jest ustalana na podstawie planów rzeczowo-finansowych zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

Mieszkańcy zasobów zarządzanych przez naszą Spółdzielnię w większości rzetelnie podchodzą do obowiązku wnoszenia opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych. Jak w każdej Spółdzielni tak i w naszej są jednak osoby, które okresowo popadają w zadłużenia z tytułu opłat, ale też jest grupa osób powodująca notorycznie zaległości w opłatach. Spółdzielnia na bieżąco więc prowadzi działania windykacyjne zgodnie z regulaminem windykacji wierzytelności.

W roku 2018 wysłaliśmy 8.174 zawiadomienia o zadłużeniu, do sądu skierowaliśmy 447 pozwów o zapłatę, a do postępowania egzekucyjnego skierowaliśmy 541 nakazów zapłaty.

Zadłużenie lokali z tytułu opłat nie zawsze musi kończyć się postępowaniem nakazowym lub egzekucyjnym. Spółdzielnia jest zwolennikiem ugodowego rozwiązywania problemów z płatnościami użytkowników lokali mieszkalnych, bez narażania ich na dodatkowe koszty związane z postępowaniem windykacyjnym. W tym celu na wniosek dłużników zawarto 401 ugód na ratalną spłatę zadłużenia.

Wobec dłużników, którzy nie dokonali spłaty zadłużenia z wniosku Spółdzielni zostało sprzedanych w drodze licytacji 5 lokali mieszkalnych oraz z wniosku innych wierzycieli przy udziale Spółdzielni 3 lokale mieszkalne.

Nadal kontynuujemy współpracę z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej w Głogowie w zakresie udzielania niezbędnych informacji o naszych mieszkańcach, którzy zwrócili się do MOPS-u o wsparcie i przyznanie świadczeń z pomocy społecznej.

W roku 2018 użytkownicy lokali mieszkalnych otrzymali dofinansowanie do opłat za lokale mieszkalne w formie dodatków mieszkaniowych w wysokości 718.518,86 zł.

Spółdzielnia w celu obniżenia skutków niewywiązywania się przez użytkowników lokali z podstawowych obowiązków jakim jest ponoszenie kosztów utrzymania zajmowanych lokali wdrożyła wszelkie dostępne i zgodne z prawem procedury windykacyjne.

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

Wg stanu	Ogółem w zł	Lokale mieszkalne			Lokale użytkowe	
		opłaty w zł	zużycie wody w zł	kredyty w zł	opłaty w zł	zużycie wody w zł
01.01.2018 r.	4.399.845,60	2.254.088,48	1.969.897,40	16.013,55	133.996,68	25.849,49
31.12.2018 r.	4.145.653,60	2.046.428,87	1.866.739,87	13.587,02	192.263,36	26.634,48
zmiana	-254.192,00	-207.659,61	-103.157,53	-2.426,53	+58.266,68	+784,99

Wskaźniki zadłużenia w opłatach w latach 2016-2018 kształtowały się następująco:

	2016 r.	2017 r.	2018 r.
zadłużenia ogółem	5,34 %	5,14 %	4,79 %
zadłużenia za lok. mieszkalne	5,41 %	5,29 %	4,84 %
zadłużenia za lok. użytkowe	4,32 %	2,90 %	4,02 %

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

5.5. Podsumowanie sytuacji finansowej Spółdzielni na 31.12.2018 r.

1) Nadwyżka na działalności eksploatacyjnej narastająco	1.564.017,35 zł
2) Stan funduszu remontowego	(-) 5.116.565,67 zł
3) Fundusz wolnych środków obrotowych	9.471.062,31 zł
4) Fundusz zasobowy w środkach obrotowych - wpisowe	1.182.572,53 zł
5) Wynik netto za rok bieżący z pozostałej działalności gospodarczej	2.135.709,52 zł

Stan środków finansujących działalność bieżącą na 31.12.2018 r. (poz. 1 do 5) 9.236.796,04 zł

Zaległości w opłatach za użytkowanie lokali mieszkalnych, użytkowych oraz w spłacie kredytów i odsetek (-) 4.145.653,60 zł

Stan finansowy na 31.12.2018 r. 5.091.142,44 zł

W 2018 r. Spółdzielnia realizowała swoją działalność zgodnie z zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą planem finansowym Spółdzielni, który sporządzono dla poszczególnych jednostek w formie budżetów wyodrębnionych rodzajów działalności. Taki sposób planowania pozwala na pełną

kontrolę prowadzonej działalności, jak i na szybkie reagowanie w przypadkach występowania większych odchyłań w stosunku do założeń.

Stan środków finansowych w 2018 roku, stała kontrola przepływów finansowych w Spółdzielni, systematycznie prowadzona windykacja opłat za użytkowanie lokali oraz sprawdzone metody planowania pozwoliły na utrzymanie przez cały rok pełnej płynności finansowej Spółdzielni oraz na bieżące realizowanie płatności z tytułu zobowiązań podatkowych, płacowych oraz dostaw mediów (energii ciepłej i elektrycznej, wody itd.). Okresowe nadwyżki finansowe Spółdzielnia lokowała na lokatach bankowych.

6. Ważniejsze zdarzenia w 2018 r.

6.1. Zdarzenia wpływające na działalność Spółdzielni w 2018 r.

Do najważniejszych zdarzeń wpływających na działalność Spółdzielni w 2018 r należy zaliczyć realizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową oraz garażem podziemnym przy ul. Strzeleckiej oraz adaptację zakupionego budynku po spółdzielni „Kapciuszek” na budynek biurowy. Budynek mieszkalny będzie miał 49 mieszkań na siedmiu kondygnacjach i każde mieszkanie będzie dostępne z poziomu chodnika przed budynkiem. Natomiast adaptacja zakupionego budynku na biurowiec zapewni nie tylko lepsze warunki pracy, ale przede wszystkim niezbędne zaplecze, którego nie było w poprzedniej siedzibie adoptowanej z mieszkań. Do zaplecza tego należy zaliczyć pomieszczenia archiwum (dotychczas mieszczące się w piwnicach budynków mieszkalnych), co umożliwi nam w pełni dostosować je do wymogów ochrony danych osobowych, salę konferencyjną, pomieszczenia serwerowni i warsztatu informatycznego, a także pomieszczenia socjalne i magazynowe.

Kontynuowano również realizację komercyjnych parkingów na osiedlach Spółdzielni. W 2018 roku wykonano takie parkingi na os. „Kopernik C” i „Kopernik A” o łącznej liczbie 94 miejsca parkingowe oraz zlecono opracowanie niezbędnej dokumentacji na następne parkingi na os. „Śródmieście” i „Kopernik A” aby zrealizować je w 2019 r.

W minionym roku ogromnym wyzwaniem okazała się realizacja umów z Marszałkiem Województwa Dolnośląskiego o dofinansowanie programu termomodernizacji budynków z wykorzystaniem dotacji unijnej. Niemal w ostatnim terminie zrealizowano termomodernizację 29 budynków w ramach trzech zadań Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Dolnośląskiego 2014-2020 „ Działanie 3.3. Efektywność energetyczna w budynkach użyteczności publicznej w sektorze mieszkaniowym”. W drodze przetargu wybrano wykonawców na wszystkie zadania. Niestety musieliśmy w wielu przypadkach powtórnie ogłaszać przetargi ponieważ wyraźnie zaznaczył się już problem z brakiem wykonawców oraz znacznym wzrostem cen w budownictwie. Część z wykonawców przystąpiła do robót ze znacznym opóźnieniem i mniejszym potencjałem.

Ponadto wyjątkowe ciepłe lato i wysokie temperatury ograniczały swobodę wykonywania prac tynkarskich na elewacjach. Wnioski o przedłużenie terminu realizacji trzech zadań zostały rozpatrzone wyłącznie na 1 miesiąc, czyli do końca listopada 2018 r.

Zgodnie z wymogami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Zarząd Spółdzielni przygotował propozycje wprowadzenia zmian do Statutu, które przede wszystkim miały na celu dostosowanie jego postanowień do wymagań ustawy z dnia 20 lipca 2017 o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze. Zmiany statutu uwzględniają przede wszystkim nowe wymagania ustawowe odnośnie m.in.:

- członkostwa w spółdzielni,
- udziału członkowskiego i wpisowego,
- udziału w walnym zgromadzeniu pełnomocników,
- zarządzania nieruchomościami,
- rozliczeń finansowych z właścicielami - byłymi członkami.

Wprowadzenie zmian nastąpiło poprzez przyjęcie nowej treści Statutu Uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni nr 15/2018 z dnia 22-24 maja 2018 r. Nowe brzmienie Statutu zostało zarejestrowane dnia 03.12.2018r. postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia Fabrycznej, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego sygn. WR.IXNS-REJ.KRS/015647/18/084.

W związku z wejściem w życie 25 maja 2018 r. rozporządzenia parlamentu europejskiego i Rady (UE) 2016/679 w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych (RODO) oraz uchylenia Dyrektywy 95/46 z dnia 27 kwietnia 2016 r. (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016) Zarząd Spółdzielni podjął szereg czynności mających na celu wykazanie, że przetwarzanie danych osobowych odbywa się zgodnie z powyższym Rozporządzeniem. Czynności te to między innymi:

1. Podpisanie umowy z Inspektorem ochrony danych osobowych.
2. Przeprowadzenie szkoleń z zakresu ochrony danych osobowych dla członków organów samorządowych (Rady Nadzorczej , Rad Osiedli) i pracowników.
3. Wprowadzenie jako obowiązujące w Spółdzielni następujących dokumentów:
 - a. - Polityka ochrony danych osobowych w Spółdzielni (..)
 - b. - Regulamin ochrony danych osobowych w Spółdzielni (..)

- c. - Instrukcja zarządzania RODO w Spółdzielni (...)
 - d. - Regulamin użytkowania komputerów przenośnych w Spółdzielni (...)
4. W wydanym w 2018 r. Informatorze za 2017 rok umieszczono klauzulę informacyjną dla użytkowników lokali Spółdzielni.
 5. Wprowadzenie niezbędnych zabezpieczeń fizycznych i technicznych.
 6. Ustalono procedurę nadawania uprawnień do przetwarzania danych osobowych.
 7. Dostosowanie dokumentacji wewnętrznej (kwestionariusze, deklaracje, oświadczenia) do wymogów RODO.
 8. Wprowadzono procedurę ujednolicenia sposobu gromadzenia dokumentów w teczkach lokalowych, które są przechowywane przez poszczególne Administracje celem wypełnienia postanowień RODO (do 30 września 2018 r. zakończenie weryfikacji teczek lokalowych przez specjalnie powołany zespół).
 9. Utylizacja elektronicznych nośników i wydruków oraz czyszczenie danych.
 10. Zabezpieczenia systemu informatycznego.

Zarząd Spółdzielni realizując strategię przyjętą przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w zakresie gospodarki lokalami użytkowymi za zgodą Walnego Zgromadzenia Członków w 2018 r. sprzedał trzy lokale użytkowe o łącznej powierzchni 212,9 m².

W 2018 roku kontynuowaliśmy modernizację naszych wind polegającą na likwidacji tzw. przedziałów meblowych i otwarciu całej kabiny do użytkowania. Związane to jest z wymianą zespołu napędowego na nowy z większym udźwigniem oraz wymianą innych podzespołów. Wymiana zespołów napędowych i likwidacja przedziałów meblowych poprawiły warunki swobodnego korzystania z dźwigów przez mieszkańców bez konieczności wzywania osoby uprawnionej. W 2018 roku wykonano modernizację 13 wind.

Jak co roku w okresie wakacyjnym zorganizowano na terenach osiedli pracę dla młodzieży w ramach programu „Wakacyjna praca dla młodych”. Program przybliży młodym ludziom problemy związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych oraz kosztami takiego utrzymania. Odkąd rozpoczęto realizację tego programu ilość bezmyślnych dewastacji na osiedlach znacznie spadła.

W 2018 roku nawiązaliśmy współpracę z PWSZ w Głogowie przy realizacji projektu o charakterze koncepcyjnym pt. „Program praktyk zawodowych w Państwowych Wyższych Szkołach

Zawodowych” współfinansowanego ze środków Europejskiego Funduszu Społecznego w ramach Programu Operacyjnego Wiedza-Edukacja-Rozwój.

6.2. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

W 2018 roku został zakończony program wprowadzający system zdalnego odczytywania wodomierzy domowych dzięki zastosowaniu specjalnych nakładek elektronicznych na wodomierze. Wdrożono odpowiedni program komputerowy i przyjęto jednolite zasady zdalnego odczytu w Spółdzielni. Wskazania różnic w odczytach wodomierza głównego na budynku i sumy wodomierzy mieszkaniowych znacząco się zmniejszyły. Obecnie zamierzamy przetestować stosowanie koncentratorów budynkowych umożliwiających przesyłanie danych drogą kablową bezpośrednio do działu.

Kontynuowaliśmy również modernizację kominów wentylacyjnych przy wykorzystaniu obrotowych nasad kominowych, które są urządzeniami dynamicznie wykorzystującymi siłę wiatru do wspomagania ciągu kominowego. Monitorowano skuteczność i zasadność stosowania tych rozwiązań. Nasze obserwacje potwierdzają zasadność stosowania tego typu nasad ale ich skuteczność jest jednak bezpośrednio związana z zabezpieczeniem dopływu powietrza zewnętrznego do mieszkań, co potwierdziły wszystkie badania, obserwacje i pomiary. Konieczne jest więc zastosowanie nawiewników okiennych i to w odpowiedniej ilości w stosunku do wielkości mieszkania. Niestety takie rozwiązanie nie spotyka się ze zrozumieniem mieszkańców i większość z nich nie wyraża w dalszym ciągu zgody na ich montaż.

Przeprowadziliśmy również pełny monitoring przyłączy kanalizacyjnych (kamerowanie z filmem i opisem) w 32 budynkach.

6.3. Zagadnienia dotyczące środowiska naturalnego

Za najważniejsze działania w zakresie ochrony środowiska uznajemy kontynuowanie programów mających na celu oszczędność energii. Jest to program docieplania budynków, które takiego procesu jeszcze nie przeszły, oraz program wymiany głowic termostatycznych. W minionym roku rozpoczęto realizację kolejnego programu ogólnospółdzielczego polegającego na wymianie głowic termostatycznych przy zaworach grzejnikowych na głowice z nastawami od 16 °C. Głowice te uniemożliwiają obniżanie temperatur w poszczególnych pomieszczeniach poniżej tej temperatury, stabilizują zużycie ciepła w całym budynku i zmniejszają różnice w kosztach poszczególnych mieszkań.

Kontynuowano wymianę oświetlenia klatek schodowych i świateł administracyjnych na ledowe, zużywające znacznie mniej energii elektrycznej. W minionym roku wymianę oświetlenia wykonano w 42 klatkach, a wymianę oświetlenia w piwnicach w 12 budynkach.

W 2018 r. kontynuowano rewitalizację terenów zielonych wokół budynków polegającą m.in. na wymianie drzewostanu, krzewów, trawników wraz z rekultywacją przydeptów i miejsc zniszczonych przez samochody. Czynnie pomagamy również w prowadzeniu gospodarki odpadami na osiedlach. Wprowadzamy nowe punkty selektywnej zbiórki odpadów oraz na bieżąco usuwamy odpady wielkogabarytowe i tzw. „zielone” (liście, trawa, itd.).

7. Plany i zamierzenia Spółdzielni w latach następnych

W 2019 r. planujemy zakończenie realizacji budynku mieszkalnego przy ul. Strzeleckiej oraz adaptacji budynku po spółdzielni „Kapciuszek” na biura Spółdzielni. Tym samym wszystkie działy ZOiKS oraz Zarząd zostaną przeniesione do nowej siedziby. Dotychczasowe pomieszczenia biurowe, które zostały przystosowane z mieszkań odzyskają swoje pierwotne przeznaczenie. Planujemy odzyskanie 11 mieszkań w atrakcyjnej części Głogowa.

Jednym z najważniejszych zadań w 2019 r. będzie wdrożenie nowego zintegrowanego programu informatycznego obejmującego wszystkie jednostki organizacyjne Spółdzielni. Program ma łączyć osiedla z ZOiKS oraz w przyszłości współpracować z aplikacją na smartfony łączącą mieszkańców ze spółdzielnią (np. i-mieszkaniec, blisko, itd.). W postępowaniu przetargowym wybrano program UNISOFT funkcjonujący już w wielu spółdzielniach ze względu na jego możliwości oraz doświadczenie w zakresie obsługi spółdzielni mieszkaniowych.

W 2019 roku zamierzamy przenieść biura ADM „Śródmieście” do zaadaptowanego na ten cel pustego lokalu użytkowego, na który nie ma chętnego ani na najem, ani na nabycie.

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

Konsekwentnie będziemy realizować przyjętą strategię działania spółdzielni na lata 2016 – 2020. Podejmiemy próbę wynajęcia lub zbycia pustych lokali użytkowych oraz zbędnych terenów zewnętrznych (na zbycie których zgodę wyrazi Walne Zgromadzenie Członków). Zamierzamy kontynuować dobrą współpracę z Urzędem Miejskim w zakresie utrzymania terenów zewnętrznych, szczególnie dotyczących infrastruktury obsługującej mieszkańców.

Spółdzielnia rozpoczęła również pracę nad powstaniem programu mieszkań chronionych. Skierowany jest on przede wszystkim dla osób starszych, samotnych, często niepełnosprawnych. Chcemy objąć tego typu osoby monitoringiem (oczywiście za ich zgodą) i nawiązać większą współpracę z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej w zakresie szeroko pojętej pomocy tym ludziom, zwłaszcza w sytuacjach kryzysowych.

Dalej będziemy prowadzić szeroką działalność społeczno-edukacyjną oraz współpracę i wspomaganie lokalnych instytucji, organizacji i inicjatyw.

Głogów, 2019-03-07

Opracowała:

Izabela Wieleba

Zarząd Spółdzielni

Z-ca PREZESA

1. *mgr Anna Mahorska*

P R E Z E S

2. *mgr inż. Mirosław Dąbrowski*

Z-ca PREZESA

3. *mgr inż. Jerzy Ziemiński*