



Spółdzielnia Mieszkaniowa **NADODRZE**

INFORMATOR

o działalności w 2019 roku



I. SPRAWY CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE W 2019 R.

1.	Liczba członków Spółdzielni ogółem na dzień 31.12.2019r.	17 126
	w tym :	
	1. członkowie, którym przysługuje prawo do lokalu mieszkalnego	16 972
	2. członkowie, którym przysługuje prawo do lokalu użytkowego lub garażu	154
2.	Liczba mieszkań w zasobach Spółdzielni na dzień 31.12.2019r.	14 743
	w tym:	
	1. mieszkania wyodrębnione na własność	8 940
	2. mieszkania w trakcie ustanawiania odrębnej wasności	6
	3. mieszkania będące własnością Spółdzielni z tego:	5 797
	1. spółdzielcze lokatorskie prawo	310
	2. spółdzielcze własnościowe prawo	5 375
	3. mieszkania wyodrębnione na własność Spółdzielni	112
3.	Osoby wpisane do rejestru członków w 2019r. w związku z nabyciem prawa do lokalu lub złożeniem deklaracji członkowskiej przez właścicieli mieszkań wyodrębnionych na własność	817
4	Członkowie skreśleni z rejestru członków w 2019r. w związku ze zbyciem prawa do lokalu	444
5	Skreślona z Rejestru członków w 2019r. w związku ze zgonem	229
6	Zrealizowane wnioski o zawarcie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu w trybie art. 12 i art. 17 (14) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych	28
	w tym:	
	1. z lokatorskiego prawa do lokalu	11
	2. z własnościowego prawa do lokalu	17
7	Akty notarialne zawarte w 2019r. na rynku wtórnym (sprzedaż, zamiana, darowizna)	471
8	Mieszkania sprzedane w drodze przetargu w 2019r.	8
9	Mieszkania zajmowane bez tytułu prawnego na 31.12.2019r.	40
	w tym:	
	1. po wygaśnięciu lokatorskiego prawa w związku z zadłużeniem	26
	2. po wygaśnięciu umowy najmu	4
	3. po wygaśnięciu lokatorskiego prawa po zgonie członka Spółdzielni	10

II. INFORMACJA O DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

2.1. Opłaty za mieszkania

Zasady ustalania opłat za lokale określają przepisy *Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych*. Wysokości opłat są zróżnicowane dla członków i osób nie będących członkami Spółdzielni, zależą również od tytułu prawnego do lokalu.

Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, pokrywają koszty:

- eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
- eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali, pokrywają koszty:

- eksploatacji i utrzymania ich lokali,
- eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych,
- eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

Właściele lokali nie będący członkami Spółdzielni pokrywają koszty:

- eksploatacji i utrzymania ich lokali,
- eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych,
- eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.

Miesięczne stawki opłat, przyjęte w ramach budżetów poszczególnych wyodrębnionych nieruchomości, 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.

Zróżnicowanie wysokości kosztów w ramach wyodrębnionych nieruchomości wynika z rozliczania kosztów na te nieruchomości. Wpływają na nie 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 2019 roku opłaty za mieszkania wzrosły tylko w nielicznych przypadkach, w których nie udało się utrzymać opłat na poziomie 2018 r. Podwyżki były nieznaczne i wynikały głównie z planowanego ujemnego bilansu zamknięcia 2018 r.

Zestawienie obowiązujących w 2019 roku stawek opłat i odpisów na fundusz remontowy na poszczególnych osiedlach i nieruchomościach przedstawiają poniższe tabele.

- Wysokość stawki eksploatacji podstawowej w 2019 r. dla lokatorskiego i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z członkostwem.

OSIEDLE	NUMER NIERUCHOMOŚCI															
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	16*	
Śródmieście	2,50	2,50	1,95	2,48	2,54	2,43	2,43	2,10	2,31	2,45	2,67	2,45	2,30	2,40	2,20	
Hutnik	2,65	2,70	2,65	2,65	2,50	2,45	2,55	2,53	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	2,77	2,23	2,15	2,64	2,40	2,33	2,10							
Kopernik B	1,90	2,15	1,95	2,05	2,15	2,20	2,20	2,09	1,87							
Kopernik C	1,99	2,45	2,21	2,35	2,07	2,30	2,25	2,15	2,30	2,32	2,25					
Piastów Śl. A	2,36	2,24	2,30	2,15	2,25	2,28	2,19	2,10	2,20							
Piastów Śl. B	2,31	2,47	2,37	2,42	2,40	2,40	2,50	2,50	2,42							

* wysokość stawki eksploatacji podstawowej dla odrębnej własności z członkostwem

- Wysokość odpisu na fundusz remontowy w 2019 r. (bez odpisu na termomodernizację).

OSIEDLE	NUMER NIERUCHOMOŚCI															
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	16	
Śródmieście	1,92	1,67	1,77	1,87	2,07	2,57	2,07	2,00	1,67	2,57	2,07	1,77	2,07	2,07	0,57	
Hutnik	1,65	2,10	1,65	1,65	2,05	1,55	1,80	1,85	1,70	1,55	1,45					
Chrobry	1,55	1,60	1,70	1,50	1,50	1,45	0,70	0,90	0,95							
Kopernik A	1,67	1,42	1,62	1,67	1,57	1,57	1,52	1,57	1,67							
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	1,35	1,28	1,43	0,90	1,07	0,95	0,86					
Piastów Śl. A	1,50	1,48	1,45	1,12	0,88	0,93	1,08	1,37	0,81							
Piastów Śl. B	0,90	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 odpisów na termomodernizację i remonty wind, które wystąpiły w 2019 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. Obrońców 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. Gwiazdzystej 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 „**Piastów 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. Budziszyńskiej 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. Budziszyńskiej 8-12:
 - dla budynków przy ul. Plac Mieszka I 1-3 i ul. Budziszyńskiej 8-12 – odpis na termomodernizację w wys. 1,38 zł/m²/m-c;

5) Osiedle „**Piastów Śl. B**”:

- **nieruchomość nr 01** obejmująca budynki przy ul. Henryka V Żelaznego 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25 – odpis na termomodernizację w wys. 1,86 zł/m²/m-c;

- **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;

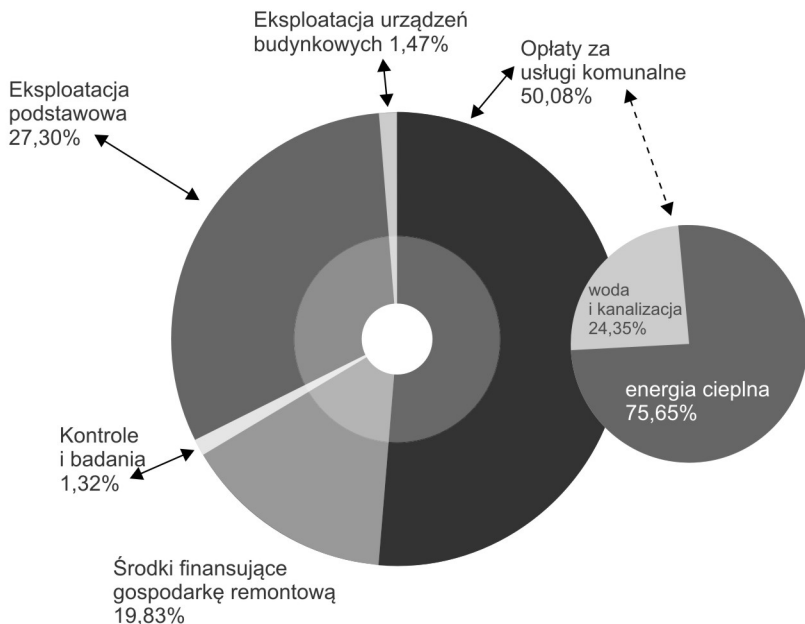
- **nieruchomość nr 08** obejmująca budynki przy ul. L. Białego 9-15, ul. Działoszan 2-8 i ul. Wawelskiej 11-13 – odpis na termomodernizację w wys. 1,32 zł/m²/m-c.

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 2020 roku.

Łączne opłaty naliczane użytkownikom lokali Spółdzielni za 2019 rok przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	kwota /w zł./	struktura %
Energia ciepła - zaliczki	30 712 005,79	37,88
w tym:		
zwroty za sezon grzewczy 2018/2019	-2 498 891,64	
Woda i kanalizacja	9 887 329,61	12,20
Remonty	16 075 316,65	19,83
w tym:		
należne wpłaty użytkowników lokali na fundusz remontowy	16 020 809,44	
Eksploatacja podstawowa	22 129 587,38	27,30
Eksploatacja urządzeń	1 187 974,95	1,47
Kontrole i badania	1 071 125,86	1,32
RAZEM PRZYCHODY	81 063 340,24	100,00

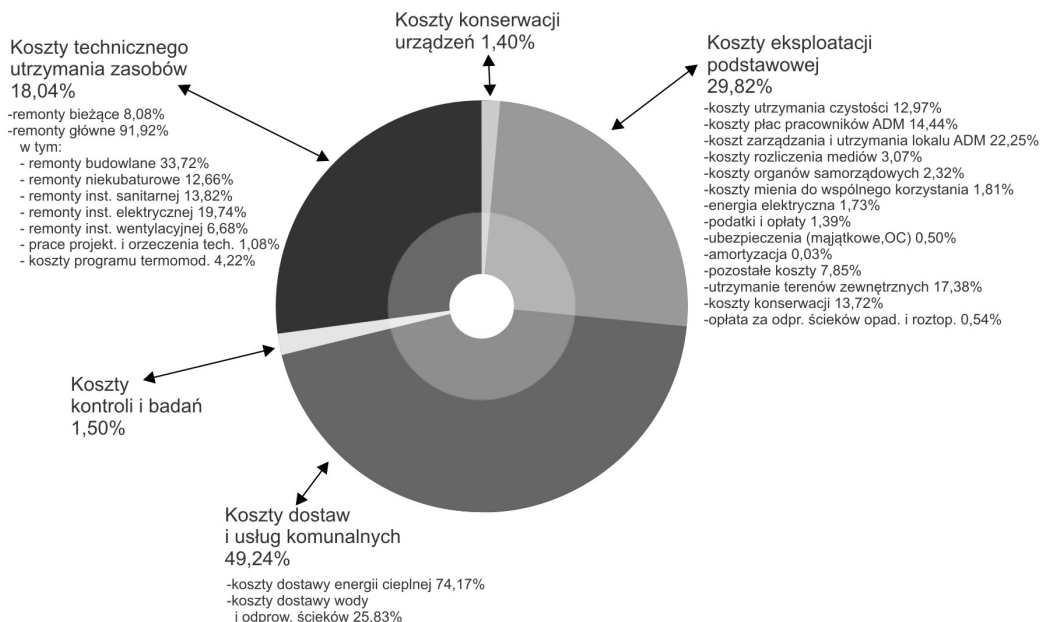
- Struktura opłat za lokale mieszkalne w 2019 r.



Całkowite koszty związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi (GZM) za 2019 r. wyniosły 77 723 134,97 zł i przedstawia je tabela poniżej:

Wyszczególnienie	kwota /w zł./	struktura %
Energia ciepła	28 386 546,72	36,52
Woda i kanalizacja	9 887 329,61	12,72
Remonty	14 017 554,95	18,04
w tym:		
koszty programu termomodernizacji	590 803,76	
Eksplotacja podstawowa	23 174 531,29	29,82
Eksplotacja urządzeń budynkowych	1 091 035,68	1,40
Kontrole i badania	1 166 136,72	1,50
RAZEM KOSZTY	77 723 134,97	100,00

• Struktura kosztów w 2019 r.



Wszystkie pozyskane w 2019 r. środki zapewniły prawidłowe funkcjonowanie Spółdzielni od strony podstawowej działalności eksploatacyjnej i remontowej.

Wynik za 2019 rok lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i odrębnej własności, z uwzględnieniem wyniku na pozostałej działalności operacyjnej oraz wyniku na przyróżkach z nieruchomości, po potrąceniu należnego podatku dochodowego od osób prawnych, wyniósł łącznie (-) 1 254 924,24 zł. Nadwyżka kosztów nad przychodami w roku 2019 była planowana, ponieważ uwzględniono dodatni bilans za 2018 r. oraz środki z wyniku na działalności gospodarczej za 2019 r.

Na wynik ten składają się wyniki poszczególnych osiedli, wynikające z bilansu otwarcia na 01.01.2019 r. oraz wyniki uzyskane na dzień 31.12.2019 r., które przedstawiają dwie kolejne tabele.

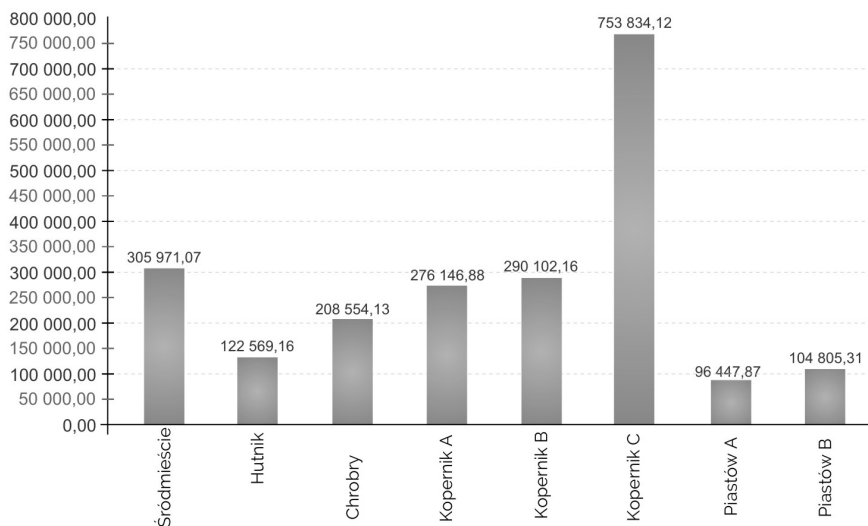
• Nadwyżka przychodów na 01.01.2019 r. na GZM wraz z podziałem dochodu z pozostałej działalności za 2018 rok

Lp.	Osiedle	Bilans otwarcia na 01.01.2019 r. na eksploatacji nieruchomości	Pożytki z nieruchomości za 2018 rok	Środki z podziału wyniku za 2018 rok przeznaczone dla członków Spółdzielni na zmniejszenie kosztów eksploatacji nieruchomości	Razem nadwyżka przychodów z lat ubiegłych pozostająca do rozliczenia
1	2	3	4	5	6 (3+4+5)
1	Śródmieście	98 696,19	156 151,78	74 552,17	329 400,14
2	Hutnik	76 256,23	73 115,15	73 870,72	223 242,10
3	Chrobry	39 338,50	90 024,08	90 021,42	219 384,00
4	Kopernik A	236 217,60	224 691,75	79 595,02	540 504,37
5	Kopernik B	63 476,86	261 888,69	105 695,10	431 060,65
6	Kopernik C	730 918,57	225 064,74	105 763,24	1 061 746,55
7	Piastów Śl. A	218 283,59	73 328,88	84 910,44	376 522,91
8	Piastów Śl. B	100 829,81	63 608,33	67 056,08	231 494,22
RAZEM		1 564 017,35	1 167 873,40	681 464,19	3 413 354,94

- Wynik na GZM na 31.12.2019 r. narastająco z uwzględnieniem wyniku za 2019 rok na pożyczkach i pozostałej działalności operacyjnej

Lp.	Osiedle	Razem nadwyżka przychodów z lat ubiegłych pozostająca do rozliczenia	Wynik za 2019 r. na działalności eksploatacyjnej nieruchomości	Dochód za 2019 r. z tyt. pożyczek oraz pozostałej działalności operacyjnej na wyodrębnionych nieruchomościach	Razem wynik za 2019 rok po opodatkowaniu	Wynik po opodatkowaniu narastająco (z uwzględnieniem nadwyżki przychodów z lat ubiegłych)
1	2	3	4	5	6 (4+5)	7 (3+6)
1	Śródmieście	329 400,14	-165 189,87	141 760,80	-23 429,07	305 971,07
2	Hutnik	223 242,10	-168 495,68	67 822,74	-100 672,94	122 569,16
3	Chrobry	219 384,00	-91 494,56	80 664,69	-10 829,87	208 554,13
4	Kopernik A	540 504,37	-463 879,82	199 522,33	-264 357,49	276 146,88
5	Kopernik B	431 060,65	-352 762,36	211 803,87	-140 958,49	290 102,16
6	Kopernik C	1 061 746,55	-500 609,96	192 697,53	-307 912,43	753 834,12
7	Piastów Śl. A	376 522,91	-334 430,18	54 355,14	-280 075,04	96 447,87
8	Piastów Śl. B	231 494,22	-170 654,28	43 965,37	-126 688,91	104 805,31
RAZEM		3 413 354,94	-2 247 516,71	992 592,47	-1 254 924,24	2 158 430,70

- Wyniki osiedli narastająco na koniec 2019 r.

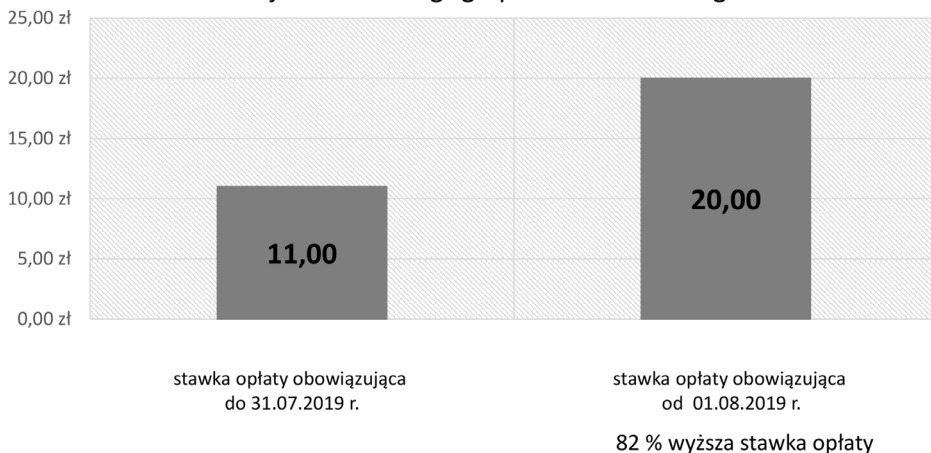


2.2. Gospodarka Odpadami Komunalnymi w zasobach Spółdzielni

Od czerwca 2013 r. gospodarka odpadami komunalnymi jest w gestii Gminy Miejskiej Głogów. To Gmina ustala stawki opłat za odbiór i utylizację odpadów komunalnych, a Spółdzielnia jako Zarządca w oparciu o „Oświadczenia” składane przez mieszkańców wypełnia „Deklarację” dla Wyodrębnionych Nieruchomości i wylicza kwotę jaką musi odprowadzić co miesiąc do Urzędu Miasta za każdego zgłoszonego mieszkańca. Dla mieszkańców zasobów Spółdzielni oznacza to, że w opłatach za mieszkanie występuje osobny składnik, niezależny od Spółdzielni, związany z wysokością opłaty za gospodarkę odpadami komunalnymi. W 2019 r. Spółdzielnia odprowadziła do Urzędu Miasta z tytułu gospodarki odpadami komunalnymi kwotę 5.267.939,85 zł. W związku z istotną zmianą wysokości opłat w trakcie 2019 r. (uchwała Rady Miasta Głogowa nr. X/89/19 z dnia 26 czerwca 2019 r., wzrost o ok. 80 %) Spółdzielnia odprowadziła do sierpnia 2019 r. kwotę 2.321.938,70 zł tj. 331.705,53 zł. średnio na miesiąc, a od sierpnia 2019 r. kwotę 2.946.001,15 zł. tj. 589.200,23 zł. średnio na miesiąc.

- Wzrost wysokości opłat z tytułu wywozu i utylizacji odpadów

**Stawka opłaty (zł) za wywóz odpadów komunalnych
z jednoosobowego gospodarstwa domowego**



2.3. Działalność Centrum Technicznego Spółdzielni (CTS)

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

1. Wydział Usług Technicznych, który prowadzi działalność w zakresie:

- wymiany wodomierzy,
- przeglądów instalacji gazowej,
- usług transportowych,
- obsługi instalacji elektrycznych,
- remontów i konserwacji instalacji elektrycznych, gazowych, wodnych, kanalizacyjnych i ciepłowniczych,
- całodobowego usuwania usterek w/w instalacji przez Pogotowie Awaryjne
- montowanie nawiewników okiennych.

2. Wydział Usług Dźwigowych i Elektrycznych, który prowadzi działalność w zakresie:

- konserwacji dźwigów,
- napraw, remontów i modernizacji dźwigów,
- montażu dźwigów oraz platform dla osób niepełnosprawnych,
- przeglądu i przygotowania do odbiorów i badań okresowych dźwigów,
- udziału w badaniach dźwigów prowadzonych przez Urząd Dozoru Technicznego oraz obsługi tych badań,
- kontroli instalacji elektrycznych w budynkach, lokalach mieszkalnych i użytkowych, kontroli instalacji odgromowych.

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

Centrum Techniczne Spółdzielni jest zobowiązane do wypracowania przychodów w wysokości pokrywającej co najmniej koszty własne działalności oraz częściowo koszty Zakładu Obsługi i Koordynacji Spółdzielni. W 2019 r. CTS sfinansowało koszty zarządzania ZOiKS w wysokości 498 526,77 zł, co pozwoliło w tym stopniu odciążyć związane z tym koszty osiedli.

Przychody, koszty i wyniki poszczególnych wydziałów CTS w 2019r. przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Przychody 2019 r.	Koszty 2019 r.	Wynik przed pokryciem kosztów ZOiKS	Koszty ZOiKS	Wynik na 31.12.2019 r. po pokryciu kosztów ZOiKS
1	2	3	4 (2-3)	5	6 (4-5)
Wydział Usług Technicznych	6 827 820,77	6 452 833,76	374 987,01	374 987,01	0,00
Wydział Usług Dźwigowych i Elektrycznych	1 875 879,88	1 752 340,12	123 539,76	123 539,76	0,00
Razem CTS	8 703 700,65	8 205 173,88	498 526,77	498 526,77	0,00

2.4. Działalność społeczno-kulturalna

Działalność społeczno-kulturalna prowadzona jest przez Spółdzielnię ze środków uzyskanych z innych źródeł niż opłaty za mieszkania. Koszty i przychody związane z działalnością społeczno-kulturalną za rok 2019 przedstawia poniższe zestawienie:

WYSZCZEGÓLNIENIE	PLAN I-IV KW.	WYKONANIE I-IV KW.	%
KOSZTY	127 650,00	113 149,30	88,64
W tym:			
Organizacja imprez osiedlowych	7 000,00	9 136,60	130,52
Program „Wakacyjna Praca dla Młodych”	70 650,00	70 612,70	99,95
Dofinansowania dla lokalnych instytucji prowadzących działalność społeczną, oświatową i kulturalną	50 000,00	33 400,00	66,80
PRZYCHODY	127 650,00	113 149,30	88,64
W tym:			
Propozycja sfinansowania z wyniku (z pozostałej działalności gospodarczej)	87 000,00	72 498,89	83,33
Dotacja z Urzędu Miasta	40 650,00	40 650,41	100,00

2.5. Lokale użytkowe

Prowadzona przez Spółdzielnię gospodarka lokalami użytkowymi i dzierżawą terenów wymaga ciągłej analizy rynku nieruchomości oraz obserwacji wszelkich zmian, które zachodzą w otoczeniu, a mają wpływ na atrakcyjność lokali w naszych zasobach. Dzięki takim działaniom Spółdzielnia na bieżąco reaguje na zmiany na rynku i tam, gdzie jest to możliwe i zasadne, dokonuje remontów i modernizacji lokali, by utrzymać ciągłość najmu i sprostać oczekiwaniom obecnych i przyszłych najemców.

W roku 2019 kontynuowaliśmy program pod hasłem „Miejsce na 5-tkę za 10-tkę” rozpoczęty w 2016 roku – „Ruszał z nami z lokalami”. Celem programu jest pomoc osobom rozpoczynającym własną działalność gospodarczą.

Wszystkie nasze działania zakładają osiągnięcie przez Spółdzielnię dochodu z gospodarki lokalami użytkowymi, **który wspiera gospodarkę zasobami mieszkaniowymi**.

W roku 2019 wykonano remonty lokali użytkowych na łączną kwotę 548.928,62 zł. Koszty remontów lokali użytkowych stanowiących majątek Spółdzielni obciążają fundusz remontowy tych lokali.

Z tytułu wynajmu lokali użytkowych i dzierżaw terenów w 2019 roku Spółdzielnia uzyskała przychody w wysokości 3.164.330,19 zł, natomiast koszty eksploatacji i remontów wyniosły 1.766.524,93 zł. Wynik z najmów i dzierżaw majątku Spółdzielni na koniec 2019 roku zamknął się zyskiem w kwocie 1.397.805,26 zł, a po opłaceniu podatku w wysokości 265.583,00 zł dał kwotę 1.132.222,26zł.

III. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA SPÓŁDZIELNI W 2019 ROKU

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

W roku 2019, podobnie jak w latach ubiegłych, realizowano prace remontowe na bazie opracowanych i zatwierdzonych planów remontowych. W zasobach naszej Spółdzielni prowadzimy gospodarkę remontową w oparciu o plany roczne i trzyletnie, stale aktualizowane. Dzięki takim działaniom, łatwiej jest ustalać hierarchię ważności zadań remontowych i planować z wyprzedzeniem remonty wymagające znacznych nakładów finansowych. W sytuacji, gdy w danym roku środki na funduszu remontowym nieruchomości nie pokrywają całkowitych kosztów remontów, następuje przejściowe finansowanie remontów z Osiedlowego Funduszu Remontowego lub z Centralnego Funduszu Remontowego. Zebrania mieszkańców wyodrębnionych nieruchomości uchwały rzeczowy plan remontów i wysokość odpisów na fundusz remontowy swoich nieruchomości funkcjonujących w ramach poszczególnych osiedli.

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

W 2019 r. w ramach realizacji planów remontowych poszczególnych osiedli wydatkowano łącznie 14.017.554,95 zł, w tym:

- 13.410.980,05 zł w ramach Funduszu Remontowego Wyodrębnionych Nieruchomości (FRN),
- 536.916,30 zł w ramach Funduszu Remontowego Nieruchomości Przeznaczonych do Wspólnego Korzystania (FRW),
- 69.658,60 zł w ramach Osiedlowego Funduszu Remontowego (OFR).

Koszty działalności remontowej poszczególnych osiedli w 2019 r. przedstawia następująca 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	1 459 598,35	230 051,08	11 331,98	1 700 981,41
2	Hutnik	1 333 219,64	2 051,11	15 720,05	1 350 990,80
3	Chrobry	1 452 614,89	384,47	955,40	1 453 954,76
4	Kopernik A	1 513 864,03	52 584,96	6 930,37	1 573 379,36
5	Kopernik B	2 205 390,10	29 677,64	4 546,90	2 239 614,64
6	Kopernik C	2 206 457,17	103 915,63	8 342,87	2 318 715,67
7	Piastów Śl. A	1 628 758,06	118 251,41	13 616,42	1 760 625,89
8	Piastów Śl. B	1 611 077,81	-	8 214,61	1 619 292,42
Razem		13 410 980,05	536 916,30	69 658,60	14 017 554,95

Koszty wykonania remontów w ujęciu rzeczowym w 2019 r. przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Wyszczególnienie	Wartość [zł]
1	Remonty bieżące – usuwanie awarii	1 132 971,35
2	Remonty budowlane	4 727 139,04
3	Remonty infrastruktury zewnętrznej	1 774 770,99
4	Remonty sanitarne	1 937 588,34
5	Remonty elektryczne	2 766 204,15
6	Remonty wentylacji mechanicznej i grawitacyjnej	936 226,36
7	Prace projektowe i orzeczenia techniczne	151 850,96
8	Koszty programu termomodernizacji	590 803,76
Suma		14 017 554,95

LP	Wybrane pozycje robót wykonanych z Funduszu Remontowego w zasobach Spółdzielni w 2019 r.	Ilość	
1	Remonty instalacji odgromowych	64	budynków
2	Remonty balkonów (płyty, zadaszenia, tynki, balustrady)	46	budynków
3	Wymiana opraw oświetleniowych na klatkach schodowych	30	klatek
4	Remonty instalacji wentylacji grawitacyjnej i mechanicznej	23	budynków
5	Remonty dróg, parkingów i chodników	20	zadań
6	Wymiana głowic termostatycznych	9347	głowic
7	Wymiana WLZ	18	budynków
8	Remonty dźwigów	11	dźwigów

IV. SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK 2019

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nadodrze” sporządziła sprawozdanie finansowe zgodnie z:

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

Zgodnie z w/w uchwałą Komitetu Standardów Rachunkowości Spółdzielnia prezentuje w rachunku zysku i strat za 2019 r. odrębnie przychody z opłat nieruchomości oraz koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości a także nadwyżkę tych kosztów nad przychodami.

Sprawozdanie finansowe obejmuje:

1. Bilans na dzień 31.12.2019 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 133 759 461,01 zł.

2. Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. wykazujący wynik finansowy:

- na działalności eksploatacyjnej nieruchomości – nadwyżka kosztów nad przychodami w kwocie (-) 2 247 516,71 zł
- z pozostałej działalności gospodarczej w kwocie (+) 2 188 566,28 zł.

3. Zestawienie zmian w funduszu własnym Spółdzielni za rok obrotowy 01.01.2019 r. -31.12.2019 r. wykazujące zmniejszenie funduszy własnych o kwotę 2 342 400,49 zł.

4. Rachunek przepływów pieniężnych na dzień 31.12.2019 r. wykazujący zmianę stanu środków pieniężnych w ciągu roku o kwotę (-) 1 431 120,79 zł.

5. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Sprawozdanie finansowe za rok 2019 jak również sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego zostało udostępnione na stronie internetowej: www.smnadodrze.pl

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

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nadodrże” w Głogowie ul. Generała Władysława Sikorskiego 48, 67-200 Głogów		RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	
		za okres 01.01.2019 r. - 31.12.2019 r.	
		Wariant porównawczy	
Treść		Rok obrotowy	
		2019	2018
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	93 942 592,47	89 595 574,64
	- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów, z tego:	89 456 759,99	85 802 698,94
	a) z opłat nieruchomości	44 247 289,95	41 515 774,81
	b) z własnej działalności gospodarczej	45 209 470,04	44 286 924,13
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie-wartość dodatnia, zmniejszenie-wartość ujemna)	2 117,56	-6 973,83
	a) rozliczenia międzyokresowe kosztów	2 117,56	-6 973,83
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	4 483 714,92	3 799 849,53
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
B.	Koszty działalności operacyjnej, w tym:	94 903 092,28	90 388 280,69
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	46 494 806,66	43 402 572,38
	b) z działalności własnej	48 408 285,62	46 985 708,31
I.	Amortyzacja	429 648,77	448 423,48
II.	Zużycie materiałów i energii	41 735 938,35	41 225 840,18
III.	Usługi obce	13 757 607,99	11 119 571,28
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	1 278 306,34	1 239 312,69
	- podatek akcyzowy	0,00	0,00
V.	Wynagrodzenia	16 137 922,26	15 577 186,14
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	3 621 391,69	3 496 328,76
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	17 942 276,88	17 281 618,16
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	-960 499,81	-792 706,05
D.	Pozostałe przychody operacyjne	1 707 633,00	1 607 905,96
I.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	918 001,24	590 411,23
II.	Dotacje	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV.	Inne przychody operacyjne	789 631,76	1 017 494,73
E.	Pozostałe koszty operacyjne	595 056,62	626 501,88
I.	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III.	Inne koszty operacyjne	595 056,62	626 501,88
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	152 076,57	188 698,03
G.	Przychody finansowe	408 446,10	549 191,42
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
	a) od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
	b) od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
II.	Odsetki, w tym:	408 446,10	549 191,42
	- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
	- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
V.	Inne	0,00	0,00
H.	Koszty finansowe	14 769,10	2 838,50
I.	Odsetki, w tym:	14 769,10	2 838,50
	- dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
	- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV.	Inne	0,00	0,00
I.	Zysk (strata) brutto (F+G-H)	545 753,57	735 050,95
J.	Podatek dochodowy	604 704,00	486 139,00
K.	Nadwyżka przychodów nad kosztami netto z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości z roku bieżącego (-) (A.I.a-B.a)	0,00	0,00
L.	Nadwyżka kosztów netto nad przychodami z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości z roku bieżącego (+) (B.a-A.I.a)	2 247 516,71	1 886 797,57
M.	Zysk (strata) netto (I-J-K+L)	2 188 566,28	2 135 709,52

Sprawozdanie finansowe zostało zweryfikowane przez POL - TAX 2 Sp. z o. o., ul. Bora Komorowskiego 56C lok. 91 w Warszawie. W imieniu spółki badanie przeprowadził kluczowy biegły rewident Robert Meller.

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

„Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2019 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” — t. j. Dz. U. z 2019 r., poz. 351 z późn. zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię Mieszkaniową przepisami prawa i statutem Spółdzielni. ”

Pełna treść opinii z badania sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta została udostępniona na stronie internetowej Spółdzielni.

V. WYNIK Z CAŁOKSZTAŁTU DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI ZA 2019 ROK

Wynik na działalności eksploatacyjnej nieruchomości Spółdzielni

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

Wynik na działalności eksploatacyjnej na dzień 31.12.2019 r. (narastająco) obejmuje:	(+)	1 165 838,23
1. Nadwyżkę z eksploatacji i utrzymania nieruchomości na 31.12.2018 r. (narastająco)	(+)	1 818 120,25
2. Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości na 31.12.2018 r. (narastająco)	(-)	254 102,90
3. Pożytki z nieruchomości za 2018 r.	(+)	1 167 873,40
4. Dochód z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni za 2018 r. przeznaczony dla członków Uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków na zmniejszenie kosztów eksploatacji nieruchomości	(+)	681 464,19
5. Wynik na działalności eksploatacyjnej za 2019 r.	(-)	2 247 516,71

Wynik z działalności gospodarczej Spółdzielni

Zgodnie z § 145 statutu Spółdzielni prowadzi działalność gospodarczą przy zapewnieniu korzyści swoim członkom.

Wynik z działalności gospodarczej brutto z tego sfinansowano:		4 559 934,93
1. Koszty zarządzania Spółdzielni w zakresie nie obciążającym członków – zgodnie z Uchwałą ZPCz nr 46/2007	(-)	1 694 165,76
2. Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej	(-)	72 498,89
3. Podatek dochodowy	(-)	604 704,00
Wynik netto (wynik brutto – poz. 1, 2, 3)		2 188 566,28

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

Wynik netto (wykazany w rachunku zysku i strat w poz. M) do rozliczenia w wysokości 2.188.566,28 zł obejmuje:

- 992.592,47 zł - pożytki z nieruchomości, które należy rozliczyć na dobro poszczególnych nieruchomości, zgodnie z art. 5, ust. 1 ustawy z dn. 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2013 r. poz. 1222 z późn. zm.),
- 1.195.973,81 zł - dochód z działalności gospodarczej do podziału przez Walne Zgromadzenie Członków.

Wynik ten proponuje się podzielić następująco:

- kwotę 23.579,98 zł jako dochody osiągnięte na poziomie poszczególnych osiedli przeznaczyć na osiedlowe fundusze remontowe tych osiedli, które te dochody wypracowały,
- kwotę 311.714,88 zł przeznaczyć się na Fundusz Zasobowy,
- kwotę 860.678,95 zł przeznaczyć na pokrycie kosztów działalności eksploatacyjnej nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni.

Z dochodów Spółdzielni korzystają tylko jej członkowie.

VI. ZADŁUŻENIA W OPŁATACH ZA LOKALE ZA 2019 ROK

Jednym z podstawowych obowiązków użytkowników lokali mieszkalnych jest ponoszenie kosztów związanych z utrzymaniem, eksploatacją i gospodarką remontową poprzez wnoszenie miesięcznych opłat. Zasady ustalania opłat za lokale określają przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz przepisy innych ustaw obowiązujących w tym zakresie. Jeżeli użytkownicy nie wywiązują się z tych obowiązków, Spółdzielnia uruchamia procedury windykacyjne określone w regulaminie windykacji wierzytelności.

Spółdzielnia stara się pomóc osobom zalegającym z opłatami, m.in. rozkładając zadłużenie na raty. Jednak dłużnicy często unikają kontaktów ze Spółdzielnią, wykazując bierną postawę w przystąpieniu do spłaty zadłużenia. Monitorujemy zaległości już we wczesnym etapie ich powstawania. W roku 2019 wysłaliśmy 7.241 zawiadomień o zadłużeniu. Na wniosek dłużników zostały zawarte z Zarządem Spółdzielni 294 ugody. Niestety wobec tych osób, które nie wykazały woli spłaty zadłużenia skierowaliśmy do sądu 391 pozwów, a do postępowania egzekucyjnego zostało skierowanych 319 nakazów zapłaty.

Według naszej oceny najmniej skutecznie przebiega windykacja wobec osób które zakupiły lokale mieszkalne zaciągając w banku kredyt hipoteczny. W minionych roku w związku z zadłużeniami zostało sprzedanych w drodze licytacji 11 lokali mieszkalnych. Pierwszeństwo w zaspokojeniu wierzytelności ze środków finansowych uzyskanych ze sprzedaży mają banki, a w dalszej kolejności zaspokajani są pozostali wierzyciele, wśród nich między innymi Spółdzielnia. Nie oznacza to, że w przypadku nieuzyskania środków finansowych ze sprzedaży lokali odstąpiliśmy od dochodzenia swoich należności. Nadal wobec tych dłużników kontynuowane są działania windykacyjne.

Na mocy Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych użytkownicy lokali mieszkalnych, którzy spełniają warunki określone w w/w ustawie mogą ubiegać się o dodatek mieszkaniowy. W roku 2019 z tytułu przyznanych dodatków mieszkaniowych wpłynęły dla mieszkańców naszych zasobów środki finansowe w wysokości 592.284,05 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.

Obecnie dużym problemem w windykacji należności za mieszkania staje się tzw. upadłość konsumencka, którą może ogłosić praktycznie każdy dłużnik.

• Stan zadłużeń narastająco na dzień 31.12.2019 r. przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Lokale mieszkalne				Lokale użytkowe			Ogółem zadłużenie
	opłata ekspl.	kredyt	woda	RAZEM	opłata ekspl.	woda	RAZEM	
Śródmieście	253 202,13	64,25	206 864,26	460 130,64	24 332,82	5 806,90	30 139,72	490 270,36
Hutnik	280 897,61	0,00	219 442,38	500 339,99	3 802,00	1 043,47	4 845,47	505 185,46
Chrobry	247 616,45	0,00	238 629,63	486 246,08	12 105,53	6 185,84	18 291,37	504 537,45
Kopernik A	278 991,32	0,00	228 021,72	507 013,04	1 088,18	305,69	1 393,87	508 406,91
Kopernik B	240 598,91	0,00	280 632,05	521 230,96	5 988,02	948,53	6 936,55	528 167,51
Kopernik C	229 961,16	0,00	273 381,12	503 342,28	17 818,41	3 490,70	21 309,11	524 651,39
Piastów Śl. A	226 052,34	0,00	195 929,86	421 982,20	63 422,66	4 250,42	67 673,08	489 655,28
Piastów Śl. B	176 514,51	8 825,49	154 583,79	339 923,79	14 918,00	1 205,50	16 123,50	356 047,29
Razem na 31.12.2019 r.	1 933 834,43	8 889,74	1 797 484,81	3 740 208,98	143 475,62	23 237,05	166 712,67	3 906 921,65
Razem na 01.01.2019 r.	2 046 428,87	13 587,02	1 866 739,87	3 926 755,76	192 263,36	26 634,48	218 897,84	4 145 653,60
Wzrost (+) / spadek(-)	-112 594,44	-4 697,28	-69 255,06	-186 546,78	-48 787,74	-3 397,43	-52 185,17	-238 731,95

VII. SPRZEDAJESZ LUB KUPUJESZ MIESZKANIE W ZASOBACH SPÓŁDZIELNI? SPRAWDŹ CO NALEŻY ZROBIĆ.

1. SPRAWY DO ZAŁATWIENIA PRZED SPORZĄDZENIEM AKTU NOTARIALNEGO

Zbywca lokalu powinien wystąpić do Spółdzielni o wydanie zaświadczenia o tytule prawnym do lokalu i niezaleganiu w opłatach za lokal. Wzór wniosku o wydanie zaświadczenia dostępny:

- do pobrania na stronie internetowej www.smnadodrze.pl,
- w siedzibie Spółdzielni przy ul. Generała Władysława Sikorskiego 48 – w Dziale Członkowsko-Mieszkaniowym – pok. 105 lub w Kancelarii – znajdującej się na parterze - pok. Nr 10,
- we właściwej administracji osiedla.

Wniosek można złożyć:

- w siedzibie Spółdzielni przy ul. Generała Władysława Sikorskiego 48 - w Dziale Członkowsko-Mieszkaniowym – pok. 105 lub w Kancelarii – znajdującej się na parterze - pok. Nr 10,
- pocztą elektroniczną: czlonkowski@smnadodrze.pl,
- we właściwej administracji osiedla,
- drogą pocztową.

Wniosek należy opatrzyć czytelnym podpisem i złożyć co najmniej 7 dni roboczych przed planowanym terminem zawarcia aktu notarialnego.

Wystawienie zaświadczenia ułatwi dołączenie potwierdzenia dokonanych wpłat, które nie zostały jeszcze zaksięgowane na rachunku Spółdzielni.

Sposób odbioru zaświadczenia – zgodnie z dyspozycją wskazaną we wniosku

Termin odbioru zaświadczenia można uzgodnić telefonicznie z pracownikami Działu Członkowsko-Mieszkaniowego - tel. 76/ 85- 20 -781 lub 501 503 147.

2. SPRAWY DO ZAŁATWIENIA PO ZAWARCIU AKTU NOTARIALNEGO:

Nabywca lokalu powinien przedłożyć w Spółdzielni odpis/kserokopię aktu notarialnego:

- osobiście w siedzibie Spółdzielni przy ul. Generała Władysława Sikorskiego 48 – w Dziale Członkowsko-Mieszkaniowym – pok. 105,
- pocztą elektroniczną: czlonkowski@smnadodrze.pl

W takim przypadku prześlemy na adres e-mail odpowiednie dokumenty do wypełnienia, które mogą być również odesłane drogą elektroniczną.

Składając odpis aktu notarialnego należy wskazać w odrębnym oświadczeniu uzgodnioną pomiędzy Zbywcą a Nabywcą lokalu datę, od której Nabywca będzie obciążany opłatami za lokal (pod warunkiem uregulowania do wskazanej daty opłat przez Zbywcę lokalu). W przypadku stwierdzenia niedokonania zapłaty opłat przez Zbywcę, Nabywca zostanie obciążony opłatami od daty sporządzenia aktu notarialnego.

Zbywca lokalu powinien skontaktować się z Działem Rozliczania Mediów celem dokonania końcowego rozliczenia należności z tytułu zużycia wody: tel. 76/ 85 20 777 lub 776 lub 775 lub 766 lub e-mail: woda@smnadodrze.pl

Wszelkich informacji w powyższej sprawie udzielają pracownicy Działu Członkowsko-Mieszkaniowego – ul. Generała Władysława Sikorskiego 48 pok. 105 tel. 76/ 85 20 781 lub 780; kom. 501 503 147; adres e-mail: czlonkowski@smnadodrze.pl.

Godziny przyjmowania klientów przy ul. Generała Władysława Sikorskiego 48:

poniedziałki, 8.00 – 13.00

wtorki 8.00 – 17.00

środy – dzień bez obsługi klienta zewnętrznego

czwartki 8.00 – 13.00

piątki 7.00 – 12.00

VIII. ROZLICZENIE ZA WODĘ DROGĄ ELEKTRONICZNĄ – I SZYBCIEJ, I EKOLOGICZNIE

Począwszy od czerwca 2020 roku mieszkańcy będą mogli otrzymywać rozliczenie za zużycie wody i odprowadzenie ścieków na wskazany adres poczty elektronicznej. Żeby tak się stało, należy wypełnić formularz znajdujący się na stronie internetowej www.smnadodrze.pl. Trzeba w nim wpisać dane:

- Imię i nazwisko płatnika.
- Adres mieszkania, dla którego rozliczenie ma być przygotowane.
- Adres mailowy, na które gotowe rozliczenie zostanie wysłane.
- Numer punktu poboru, który znajduje się między innymi na wcześniejszych rozliczeniach.

Taka forma rozliczenia ma kilka korzyści. Najważniejsze, że lokatorzy szybciej otrzymają comiesięczne rozliczenie i łatwiej będzie im archiwizować te dokumenty. Mniej drukowanych rozliczeń i kopert, w które musimy je włożyć, to też czystsze środowisko.

Należy pamiętać, że wysłanie zgłoszenia nie jest jednoznaczne z otrzymaniem rozliczenia w formie elektronicznej już od kolejnego miesiąca. Przysłane dane muszą zostać sprawdzone i wprowadzone do systemu przed uruchomieniem rozliczenia za dany miesiąc.