iNFORMATOR

O DZIAŁALNOŚCI W 2017 ROKU

Spółdzielnia Mieszkaniowa **NADODRZE**

Spółdzielnia Mieszkaniowa NADODRZE w Głogowie

NOWE MIESZKANIA
W CENTRUM GŁOGOWA

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nadodrze” w Głogowie jest w trakcie realizacji budynku mieszkalnego przy ul. Strzeleckiej. Oferuje w nim mieszkania o pow. **od 25,30 m2 do 95,80 m2.**

SZCZEGÓŁOWYCH INFORMACJI NA TEMAT
SPRZEDAŻY MIESZKAŃ UDZIELAJĄ PRACOWNICY
DZIAŁU CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWEGO
67-200 GŁOGÓW AL. WOLNOŚCI 19; POK. NR 7 i 6

TEL. **76/ 85 20 780 lub 781**

SMN
Spółdzielnia Mieszkaniowa **NADODRZE**

www.smnadodrze.pl

Szanowni Państwo!

Jak zwykle na Walnym Zgromadzeniu Członków podsumujemy kolejny rok naszej działalności. Niniejszy Informator ma na celu przedstawienie Państwu najważniejsze zdarzenia i wyniki finansowe z minionego roku. Zawiera podstawowe dane liczbowe o kosztach i przychodach, o stanie organizacyjnym spółdzielni oraz wydatkach na remonty i inwestycje.

Oczywiście bardziej obszerne i szczegółowe informacje z zakresu naszej działalności i dotyczące poszczególnych nieruchomości mogą Państwo uzyskać w biurach Spółdzielni tzn. w administracji osiedlowej lub Biurze Zarządu przy Al. Wolności 19.

Rok 2017 był na pewno rokiem przełomowym i bardzo ważnym dla spółdzielczości mieszkaniowej i naszej Spółdzielni. Po raz kolejny dość radyklanie zmieniła się ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, wprowadzając wiele nowych rozwiązań, m.in. członkostwo z mocy prawa bez konieczności wnoszenia udziałów i wpisowego. Wdrożenie tych wszystkich zmian wymaga zarówno dodatkowej pracy przy przygotowaniu zmian w systemach informatycznych, dostosowania do nowych przepisów statutu Spółdzielni, zmian w ewidencji kosztów i przychodów, jak i poniesienia dodatkowych kosztów.

Z dużych zadań inwestycyjnych rozpoczęliśmy realizację budynku mieszkalnego przy ul. Strzeleckiej, dużego programu docieplenia budynków z wykorzystaniem środków unijnych oraz przygotowanie dokumentacyjne do realizacji osiedlowych parkingów.

Wykonaliśmy wszystkie założenia planu gospodarczego na 2017 r., utrzymując wydatki na założonym poziomie, zmniejszając zadłużenia za opłaty, pozyskując dodatkowe przychody z majątku Spółdzielni oraz wykonując w dużej mierze przyjęty plan remontów, pomimo występujących już kłopotów związanych z brakiem wykonawców robót. Potwierdza to badanie sprawozdania finansowego wykonane przez Biegłego Rewidenta. Zarówno sytuacja finansowa jak i organizacyjna pozwala optymistycznie patrzeć na kolejne lata naszej działalności.

Zapraszam do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu Członków.

Mirosław Dąbrowski
Prezes Zarządu SM „Nadodrze”

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nadodrze" w Głogowie
Al. Wolności 19, 67-200 Głogów
tel: 76 852 07 00, fax: 76 852 07 36
e-mail: sekretariat@smnadodrze.pl
NIP: 693-000-91-45, REGON: 000493221

Członkowie Zarządu przyjmują interesantów we wtorek 15.00 - 17.00

Zespół Obsługi Klienta przy Al. Wolności 19
(*Dział Opłat, Dział Członkowski, Dział Wody*)
Poniedziałek 8.00 - 13.00
Wtorek 8.00 - 17.00
Środa dzień bez obsługi interesantów
Czwartek 8.00 - 13.00
Piątek 7.00 - 12.00

ZOiKS NADODRZE przy Al. Wolności 19
Poniedziałek 7.00 - 15.00
Wtorek 7.00 - 17.00
Środa 7.00 - 15.00
Czwartek 7.00 - 15.00
Piątek 7.00 - 13.00

Administracje Osiedlowe
Poniedziałek 7.00 - 15.00
Wtorek 7.00 - 17.00
Środa 7.00 - 15.00
Czwartek 7.00 - 15.00
Piątek 7.00 - 15.00

W poszukiwaniu dodatkowych informacji odwiedź nas w Internecie:
www.smnadodrze.pl
www.facebook.com/smnadodrze
www.instagram.com/smnadodrze

iNFORMATOR
O DZIAŁALNOŚCI W 2017 ROKU

SPIS TREŚCI

I. SPRAWY CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE W 2017 R. · · · 6

II. INFORMACJA O DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ · · · 7

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

III. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA SPÓŁDZIELNI W 2017 ROKU · · · 14

IV. SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK 2017 · · · 16
Opinia Niezależnego Biegłego Rewidenta

V. WYNIK Z CAŁOKSZTAŁTU DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI ZA 2017 ROK · · · 21

VI. ZADŁUŻENIA W OPŁATACH ZA LOKALE ZA 2017 ROK · · · 23

VII. INFORMACJA O PRZETWARZANIU DANYCH OSOBOWYCH · · · 24

VIII. POŻYTKI Z NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ I WŁASNEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ · · · 26

I. SPRAWY CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE W 2017 R.

1	**Liczba członków Spółdzielni ogółem na dzień 31.12.2017r.**	**14912**
	w tym :	
	1. członkowie, którym przysługuje prawo do lokalu mieszkalnego (wpisani do ewidencji lokali jako członkowie NR 1)	12620
	2. członkowie posiadający prawo do lokalu wspólnie z małżonkiem (wpisani do ewidencji lokali jako członkowie Nr 2)	2137
	3. członkowe, którzy nabyli członkostwo w związku z posiadaniem garażu lub lokalu użytkowego (bez lokalu mieszkalnego)	55
2	**Osoby wpisane do rejestru członków w okresie od 09.09.2017r. do 31.12.2017r. po wejściu w życie przepisów Ustawy z dnia 20.07.2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym:**	2491
	1. nabycicie członkostwa z mocy ustawy - spółdzielcze lokatorskie i własnościowe prawo	1608
	2. złożone deklaracje członkowskie przez właścicieli lokali wyodrębnionych na pełną własność	881
	3. zgłoszone roszczenia o odzyskanie tytułu prawnego (lokatorskie prawo)	2
3	**Osoby, które posiadaja spółdzielcze lokatorskie i własnosciowe prawo do lokalu i nabyły uprawnienia do wpisania do rejestru członków z dniem 09.09.2017r., które zostaną wpisane do rejestru członków po dokonaniu weryfikacji posiadanych uprawnień**	1803
4	**Liczba mieszkań w zasobach Spółdzielni na dzień 31.12.2017r.**	14 694
	w tym:	
	1. mieszkania wyodrębnione na pełną własność	8801
	2. mieszkania będące własnością Spółdzielni,	5893
	w tym:	
	1. spółdzielcze lokatorskie prawo	*319*
	2. spółdzielcze własnościowe prawo	*5 413*
	3. mieszkania wyodrębnione na własność SM	*111*
	5. mieszkania bez tytułu prawnego po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa	*50*
5	**Przyjęcia w poczet członków w 2017 r.**	**2667**
6	**Skreślenia z ewidencji członków Spółdzielni w 2017r. w związku z rezygnacją** (sprzedaż, darowizna, zamiana mieszkania)	**314**
7	**Skreślenia z ewidencji członków Spółdzielni w 2017r. w związku ze zgonem**	**151**
8	**Zrealizowane wnioski o zawarcie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu w trybie ustawy z dn. 14.06.2007r. o sm**	**32**
9	**Akty notarialne zawarte w 2017r. na rynku wtórnym** (sprzedaż-zamiana + darowizny)	**401**
10	**Mieszkania sprzedane w drodze przetargu w 2017r.**	**6**
11	**Prawomocne Uchwały Rady Nadzorczej w sprawie pozbawienia członkostwa w związku z zadłużeniem z tytułu opłat za mieszkania**	**17**
12	**Zrealizowane wyroki eksmisji**	**7**
	w tym:	
	1.eksmisja na lokal socjalny w zasobie mieszkanowym gminy	2
	2. eksmisja bez lokalu socjalnego (dobrowolne zdanie lokalu)	5
13	**Mieszkania zajmowane bez tytułu prawnego na 31.12.2017r.**	**54**

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.

Właściciele 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 2017 roku tylko w nielicznych przypadkach, w których nie udało się utrzymać opłat na poziomie 2016 roku, podwyżki były nieznaczne i wynikały głównie z planowanego ujemnego bilansu zamknięcia 2016 roku.

Zestawienie obowiązujących w 2017 roku stawek opłat i odpisów na fundusz remontowy na poszczególnych osiedlach i nieruchomościach przedstawiają poniższe tabele.

• WYSOKOŚĆ STAWKI EKSPLOATACJI PODSTAWOWEJ W 2017 R.
DLA LOKATORSKIEGO I SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU

OSIEDLE	NUMER NIERUCHOMOŚCI													
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Śródmieście	2,40	2,23	1,95	2,25	2,44	2,32	2,17	2,10	2,10	2,18	2,47	2,45	2,15	2,25
Hutnik	2,40	2,80	2,40	2,25	2,50	2,40	2,30	2,43	2,36	2,46	2,40			
Chrobry	2,35	2,32	2,35	2,31	2,43	2,35	2,19	2,15	2,27					
Kopernik A	2,56	2,45	2,62	2,23	2,15	2,44	2,20	2,33	2,00					
Kopernik B	1,75	1,95	1,95	1,95	2,15	2,00	1,95	1,89	1,87					
Kopernik C	1,99	2,05	2,11	2,05	2,07	2,30	2,25	2,15	2,30	2,22	2,10			
Piastów Śl. A	2,15	2,04	2,10	2,15	2,00	2,08	2,00	2,10	1,95					
Piastów Śl. B	2,11	2,17	2,17	2,05	2,15	2,25	2,25	2,30	2,22					

• WYSOKOŚĆ ODPISU NA FUNDUSZ REMONTOWY W 2017 R. (BEZ ODPISU NA TERMOMODERNIZACJĘ)

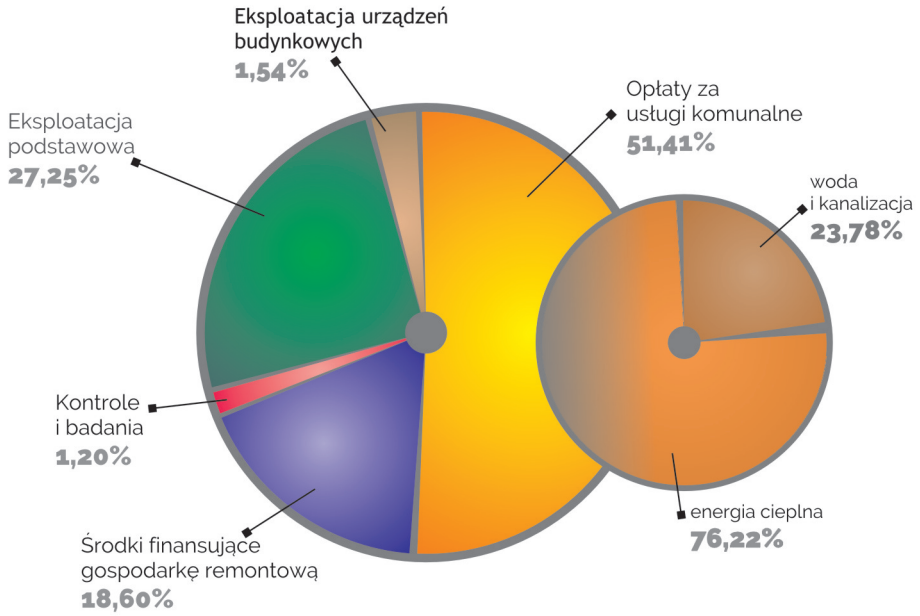
OSIEDLE	NUMER NIERUCHOMOŚCI													
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Śródmieście	1,92	1,57	1,54	1,35	1,67	2,43	2,07	1,90	1,12	2,57	2,07	1,51	1,27	1,67
Hutnik	1,55	1,85	1,65	1,45	2,05	1,35	1,80	1,75	1,40	1,35	1,25			
Chrobry	1,45	1,60	1,50	1,30	1,30	1,35	1,20	0,90	0,95					
Kopernik A	1,67	1,42	1,52	1,67	1,47	1,47	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	1,30	1,35	0,95	0,86			
Piastów Śl. A	1,40	1,29	1,36	0,90	1,38	0,93	1,38	1,37	0,81					
Piastów Śl. B	1,86	1,68	0,81	1,48	1,48	1,19	1,56	0,85	1,44					

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 2018 roku.

Łączne opłaty naliczane użytkownikom lokali Spółdzielni za 2017 rok przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	kwota /w zł./	struktura %
Energia cieplna - zaliczki	30 578 991,92	39,19
w tym:		
zwroty za sezon grzewczy 2016/2017	-1 040 443,17	
Woda i kanalizacja	9 537 905,65	12,22
Remonty	14 510 204,65	18,60
w tym:		
należne wpłaty użytkowników lokali na fundusz remontowy	14 351 120,03	
Eksploatacja podstawowa	21 265 746,60	27,25
Eksploatacja urządzeń	1 201 810,60	1,54
Kontrole i badania	932 489,80	1,20
RAZEM PRZYCHODY	78 027 149,22	100,00

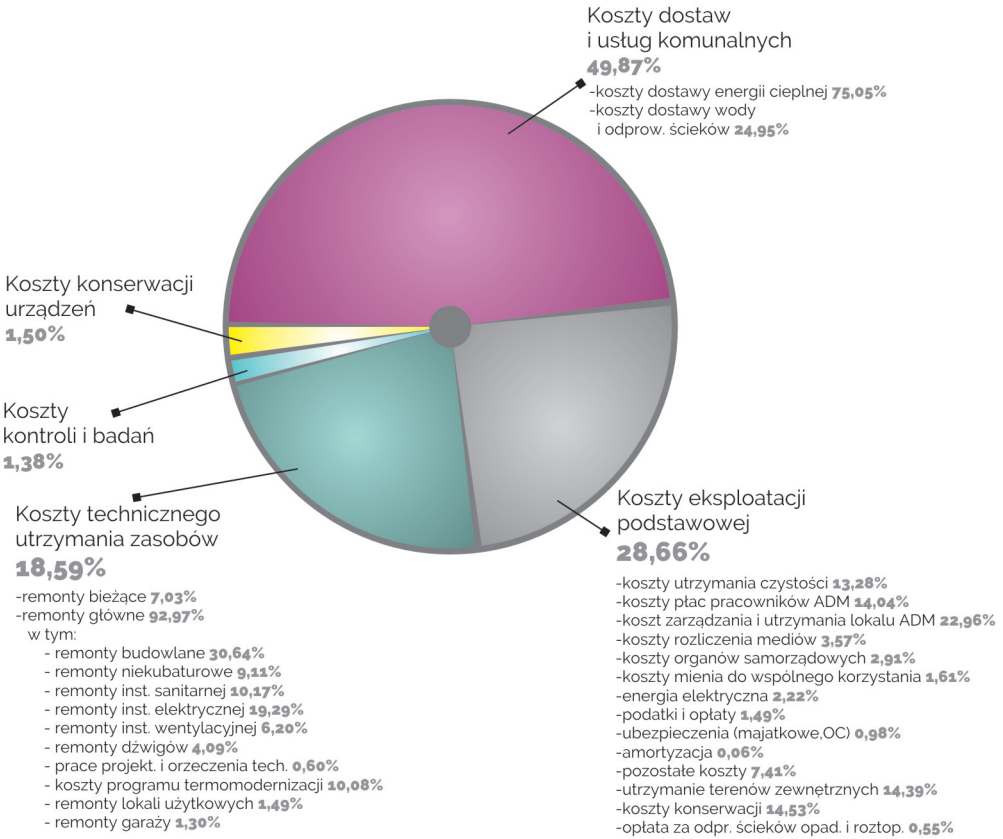
• STRUKTURA OPŁAT ZA LOKALE MIESZKALNE W 2017 R.



Całkowite koszty związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi za 2017 r. wyniosły 76 643 195,44 zł i przedstawia je tabela poniżej:

Wyszczególnienie	kwota /w zł./	struktura %
Energia cieplna	28 686 447,41	37,43
Woda i kanalizacja	9 537 905,65	12,44
Remonty	14 249 141,46	18,59
w tym:		
koszty programu termomodernizacji	1 436 197,62	
Eksploatacja podstawowa	21 965 790,81	28,66
Eksploatacja urządzeń budynkowych	1 147 634,35	1,50
Kontrole i badania	1 056 275,76	1,38
RAZEM KOSZTY	76 643 195,44	100,00

• STRUKTURA KOSZTÓW W 2017 R.



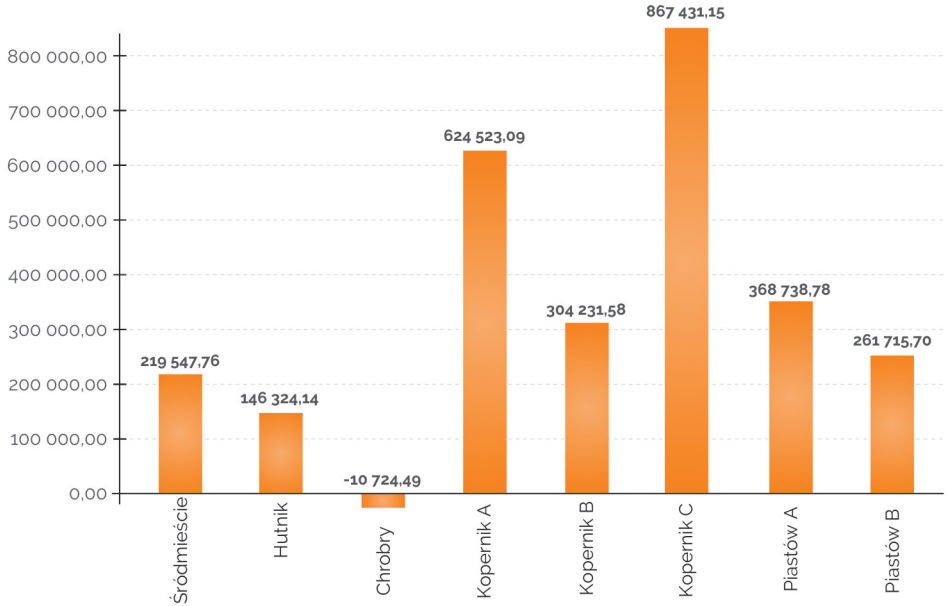
Wszystkie pozyskane w 2017 r. środki zapewniły prawidłowe funkcjonowanie Spółdzielni od strony podstawowej działalności eksploatacyjnej i remontowej.

Wynik za 2017 rok lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i odrębnej własności, z uwzględnieniem wyniku na pozostałej działalności operacyjnej oraz wyniku na pożytkach z nieruchomości, po potrąceniu należnego podatku dochodowego od osób prawnych, wyniósł łącznie (-) 860 375,93 zł. Nadwyżka kosztów nad przychodami w roku 2017 była planowana, ponieważ uwzględniono dodatni bilans za 2016 r. oraz środki z wyniku na działalności gospodarczej za 2017 r.

• NA WYNIK TEN SKŁADAJĄ SIĘ WYNIKI POSZCZEGÓLNYCH OSIEDLI, KTÓRE PRZEDSTAWIA PONIŻSZA TABELA:

Lp.	Osiedle	Bilans otwarcia na 01.01.2017 r. powiększony o pożytki z nieruchomości za 2016 r. i środki z podziału wyniku za 2016 r.	Wynik za 2017 r. na działalności eksploatacyjnej po opodatkowaniu	Dochód za 2017 r. z tyt. pożytków oraz pozostałej działalności operac. i finansowej na wyodrębnionych nieruchomościach	Wynik po opodatkowaniu narastająco
1	Śródmieście	316 247,88	-253 389,67	156 689,55	219 547,76
2	Hutnik	158 164,72	-152 135,62	140 295,04	146 324,14
3	Chrobry	65 861,67	-225 843,00	149 256,84	-10 724,49
4	Kopernik A	843 128,45	-439 488,40	220 883,04	624 523,09
5	Kopernik B	413 948,61	-361 489,62	251 772,59	304 231,58
6	Kopernik C	942 052,20	-289 012,84	214 391,79	867 431,15
7	Piastów Śl. A	507 910,41	-200 978,02	61 806,39	368 738,78
8	Piastów Śl. B	394 849,70	-227 537,20	94 403,20	261 715,70
	RAZEM	3 642 163,64	-2 149 874,37	1 289 498,44	2 781 787,71

• WYNIKI OSIEDLI NARASTAJĄCO NA KONIEC 2017 R.



2.2. Działalność Centrum Technicznego Spółdzielni (CTS)

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

Wydział Usług Technicznych, który prowadzi działalność w zakresie:

- wymiany wodomierzy,
- przeglądów instalacji gazowej,
- usług transportowych,
- konserwacji i 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.

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 2017 r. CTS sfinansowało koszty zarządzania ZOiKS w wysokości 581 547,03 zł, co pozwoliło w pewnym stopniu odciążyć związane z tym koszty osiedli.

Przychody, koszty i wyniki poszczególnych wydziałów CTS w 2017r. przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Przychody 2017 r.	Koszty 2017 r.	Wynik przed pokryciem kosztów ZOiKS	Koszty ZOiKS	Wynik na 31.12.2017 r. po pokryciu kosztów ZOiKS
1	2	3	4 (2-3)	5	6 (4-5)
Wydział Usług Technicznych	5 985 684,11	5 583 042,63	402 641,48	402 641,48	0,00
Wydział Usług Dźwigowych i Elektrycznych	2 549 037,17	2 370 131,62	178 905,55	178 905,55	0,00

2.3. Działalność społeczno-kulturalna

Koszty i przychody związane z działalnością społeczno-kulturalną za rok 2017 przedstawia poniższe zestawienie:

WYSZCZEGÓLNIENIE	PLAN I-IV KW.	WYKONANIE I-IV KW.	%
KOSZTY	124 650,00	110 220,48	88,42
W tym:			
Festyn dla lokatorów	16 000,00	4 384,39	27,40
Program „Wakacyjna Praca dla Młodych"	70 650,00	70 186,09	99,34
Dofinansowania dla różnych instytucji lokalnych	38 000,00	35 650,00	93,82
PRZYCHODY	124 650,00	110 220,48	88,42
W tym:			
Propozycja sfinans. z wyniku (z pozostałej dział.)	84 000,00	69 570,07	82,82
Pozostałe przychody	40 650,00	40 650,41	100,00

2.4. Lokale użytkowe

Spółdzielnia prowadząc gospodarkę lokalami użytkowymi i dzierżawą terenów na bieżąco analizuje rynek nieruchomości oraz wszystkie zmiany otoczenia mające wpływ na atrakcyjność lokali użytkowych w naszych zasobach. Sukcesywnie przeprowadzane są modernizacje naszych nieruchomości w celu podniesienia ich atrakcyjności i pozyskiwaniu nowych klientów.

Nadal kontynuowany jest program wspierający finansowo osoby rozpoczynające swoją pierwszą działalność gospodarczą pt. „Ruszaj z nami z lokalami". Wszystkie nasze działania ukierunkowane są na osiąganie jak najlepszych korzyści finansowo-ekonomicznych, a uzyskane wyniki z tej działalności po opodatkowaniu podatkiem dochodowym wspierają gospodarkę zasobami mieszkaniowymi zgodnie z decyzją Walnego Zgromadzenia.

W 2017 r z tytułu wynajmu lokali użytkowych i dzierżaw Spółdzielnia uzyskała przychody w wysokości 3 130 997,62zł, natomiast koszty eksploatacji i remontów wyniosły 1 673 659,27zł. Wynik brutto z najmów i dzierżaw majątku Spółdzielni na koniec 2017 roku zamknął się zyskiem w kwocie 1 457 338,35zł.

III. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA SPÓŁDZIELNI W 2017 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 2017, 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 hierarchę ważności zadań remontowych i planować z wyprzedzeniem remonty wymagające znacznych nakładów finansowych. W sytuacji, gdy w danym roku środki na funduszu remontowym nieruchomości nie pokrywają całkowitych kosztów remontów, następuje przejściowe finansowanie remontów z Osiedlowego Funduszu Remontowego lub z Centralnego Funduszu Remontowego. Zebrania mieszkańców wyodrębnionych nieruchomości opiniowały rzeczowy plan remontów i wysokość odpisów na fundusz remontowy swoich nieruchomości funkcjonujących w ramach poszczególnych osiedli.

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

W 2017 r. w ramach realizacji planów remontowych poszczególnych osiedli wydatkowano łącznie **14 249 141,46 zł,** w tym:

- 13 695 544,87 zł w ramach Funduszu Remontowego Wyodrębnionych Nieruchomości (FRN),
- 427 713,30 zł w ramach Funduszu Remontowego Nieruchomości Przeznaczonych do Wspólnego Korzystania (FRW),
- 125 883,29 zł w ramach Osiedlowego Funduszu Remontowego (OFR).

LP	Wybrane pozycje robót wykonanych z Funduszu Remontowego w zasobach Spółdzielni w 2017 roku	Ilość	
1	Remonty dróg, parkingów i chodników	29	zadań
2	Wymiana głowic termostatycznych w lokalach	39	budynków
3	Remonty instalacji odgromowych	49	budynków
4	Remonty instalacji wentylacji mechanicznej i grawitacyjnej	29	budynków
5	Remonty instalacji elektrycznych	70	budynków
6	Remonty klatek schodowych i korytarzy	62	klatek
7	Remonty piwnic i pomieszczeń do wspólnego korzystania	47	budynków

• KOSZTY DZIAŁALNOŚCI REMONTOWEJ POSZCZEGÓLNYCH OSIEDLI W 2017 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	1 623 952,56	-	2 423,32	1 626 375,88
2	Hutnik	1 913 011,04	21 221,08	27 428,80	1 961 660,92
3	Chrobry	2 411 020,49	88 045,57	4 771,10	2 503 837,16
4	Kopernik A	1 596 167,10	76 245,18	16 936,44	1 689 348,72
5	Kopernik B	1 741 043,62	43 210,05	9 983,30	1 794 236,97
6	Kopernik C	1 917 322,08	68 474,00	8 302,89	1 994 098,97
7	Piastów Śl. A	1 034 322,07	130 517,42	30 497,44	1 195 336,93
8	Piastów Śl. B	1 458 705,91	-	25 540,00	1 484 245,91
Razem		13 695 544,87	427 713,30	125 883,29	14 249 141,46

• WYKONANIE RZECZOWE REMONTÓW W 2017 R. PRZEDSTAWIA PONIŻSZA TABELA:

L.p.	Wyszczególnienie	Wartość [zł]
1	Remonty bieżące – usuwanie awarii	1 001 063,08
2	Remonty ogólnobudowlane	4 365 248,56
3	Remonty infrastruktury zewnętrznej	1 298 295,11
4	Remonty instalacji sanitarnych	1 449 639,73
5	Remonty instalacji elektrycznych	2 748 397,64
6	Remonty wentylacji mechanicznej i grawitacyjnej	883 548,46
7	Remonty dźwigów	582 116,96
8	Prace projektowe i orzeczenia techniczne	86 176,05
9	Koszty programu termomodernizacji	1 436 197,62
10	Odpisy na remonty lokali użytkowych	212 482,37
11	Odpisy na remonty garaży	185 975,88
	Razem	14 249 141,46

IV. SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK 2017

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nadodrze” sporządziła sprawozdanie finansowe zgodnie z:

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

Zgodnie z w/w uchwałą Komitetu Standardów Rachunkowości Spółdzielnia prezentuje w rachunku zysku i strat za 2017 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 31.12.2017 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **129 992 379,47 zł**
2. Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r. wykazujący wynik finansowy:

- na działalności eksploatacyjnej nieruchomości – nadwyżka kosztów na przychodami w kwocie **(-)2 149 874,37 zł**
- z pozostałej działalności gospodarczej w kwocie **(+)2 133 868,84 zł**

3. Zestawienie zmian w funduszu własnym Spółdzielni za rok obrotowy 01.01.2017 r. -31.12.2017 r. wykazujące zmniejszenie funduszy własnych o kwotę **3 208 156,45 zł.**
4. Rachunek przepływów pieniężnych na dzień 31.12.2017 r. wykazujący zmianę stanu środków pieniężnych w ciągu roku o kwotę **(-) 2 811 846,55 zł.**
5. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

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

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

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nadodrze” Aleja Wolności 19, 67-200 Głogów		RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT za okres 01.01.2017 r. - 31.12.2017 r.	
		Wariant porównawczy	
Treść		Rok obrotowy	
		2017	2016
A.	**Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:**	**89 154 138,82**	**86 534 785,23**
	- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów, z tego:	85 708 297,38	83 552 496,81
	a) z opłat nieruchomości	40 007 895,20	38 340 721,03
	b) z własnej działalności gospodarczej	45 700 402,18	45 211 775,78
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie-wartość dodatnia, zmniejszenie-wartość ujemna)	7 319,05	-219 444,64
	a) rozliczenia międzyokresowe kosztów	7 319,05	-219 444,64
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	3 438 522,39	3 201 733,06
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
B.	**Koszty działalności operacyjnej, w tym:**	**90 320 745,78**	**87 387 437,23**
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	42 157 769,57	40 310 895,40
	b) z działalności własnej	48 162 976,21	47 076 541,83
I.	Amortyzacja	346 545,25	321 026,15
II.	Zużycie materiałów i energii	41 994 276,33	37 542 532,28
III.	Usługi obce	11 383 303,30	9 108 966,45
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	1 242 666,94	6 289 657,83
	- podatek akcyzowy	0,00	0,00
V.	Wynagrodzenia	15 399 953,33	15 114 127,78
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	3 542 386,62	3 461 971,70
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	16 411 614,01	15 549 155,04
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
C.	**Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)**	**-1 166 606,96**	**-852 652,00**
D.	**Pozostałe przychody operacyjne**	**1 977 371,22**	**1 495 399,09**
I.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	222 178,86	368 487,56
II.	Dotacje	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV.	Inne przychody operacyjne	1 755 192,36	1 126 911,53
E.	**Pozostałe koszty operacyjne**	**1 051 257,40**	**746 140,76**
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	1 051 257,40	746 140,76
F.	**Zysk (strata) z działalności opercyjnej (C+D-E)**	**-240 493,14**	**-103 393,67**
G.	**Przychody finansowe**	**639 045,96**	**996 015,44**
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:	639 045,96	996 015,44
	- 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**	**6 440,35**	**92 702,12**
I.	Odsetki, w tym:	6 440,35	92 702,12
	- 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)**	**392 112,47**	**799 919,65**
J.	**Podatek dochodowy**	**408 118,00**	**457 827,00**
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)**	**2 149 874,37**	**1 970 174,37**
M.	**Zysk (strata) netto (I-J-K+L)**	**2 133 868,84**	**2 312 267,02**

Sprawozdanie finansowe zostało zweryfikowane przez Zespół Biegłych Rewidentów FISKAR Sp. z o.o., ul. Pułaskiego 14/3, 50-446 Wrocław. Kluczowy biegły rewident Zofia Kardysz.

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

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO Dla Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „NADODRZE„

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

Przeprowadziliśmy badanie załączonego rocznego sprawozdania finansowego SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NADODRZE„ w GŁOGOWIE Aleja Wolności 19, 67-200 Głogów, na które składają się:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego
- bilans sporządzony na dzień 31.12.2017 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje obroty w wysokości **129 992 379,47 zł**
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r., wykazujący zysk netto w wysokości **2 133 868.84 zł**
- zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 01.01 – 31.12.2017 r. wykazuje zmniejszenie kapitału własnego o kwotę **3 208 156,45 zł**
- rachunek przepływów pieniężnych za okres od 01.01.2017 r do 31.12.2017 r. wykazujący zmniejszenie środków pieniężnych w wysokości **2 811 846,55 zł**
- dodatkowe informacje i objaśnienia

Odpowiedzialność kierownika jednostki i osób sprawujących nadzór za sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego i za jego rzetelną prezentację zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2018 r. poz. 395) („*ustawa o rachunkowości*"), wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa a także umową/statutem jednostki. Zarząd Spółdzielni jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną dla sporządzenia sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości, Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej jednostki są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Naszym zadaniem było wyrażenie opinii o tym, czy sprawozdanie finansowe przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego jednostki zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz. U. z 2017 roku poz. 1089) („*ustawa o biegłych rewidentach*"),
- Krajowych Standardów Rewizji Finansowej w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętych uchwałą nr 2783/52/2015 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 10 lutego 2015 r. z późn. zm. w związku z uchwałą nr 2041/37a/2018 z dnia 5 marca 2018 r. w sprawie krajowych standardów wykonywania zawodu.

Regulacje te wymagają przestrzegania wymogów etycznych oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać wystarczającą pewność, że sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnego zniekształcenia.

Badanie polegało na przeprowadzeniu procedur służących uzyskaniu dowodów badania kwot i ujawnień w sprawozdaniu finansowym. Dobór procedur badania zależy od osądu biegłego rewidenta, w tym od oceny ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem. Dokonując oceny tego ryzyka biegły rewident bierze pod uwagę działanie kontroli wewnętrznej, w zakresie dotyczącym sporządzania i rzetelnej prezentacji przez jednostkę sprawozdania finansowego, w celu zaprojektowania odpowiednich w danych okolicznościach procedur badania, nie zaś wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej jednostki. Badanie obejmuje także ocenę odpowiedniości przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, racjonalności ustalonych przez kierownika jednostki wartości szacunkowych, jak również ocenę ogólnej prezentacji sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności badanej jednostki ani efektywności lub skuteczności prowadzenia spraw jednostki obecnie lub w przyszłości.

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

Opinia dotycząca sprawozdania finansowego

Naszym zdaniem, załączone roczne sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej jednostki na dzień 31.12.2017r, oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01.01 do 31.12.2017 r. zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo, zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości, prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi jednostkę przepisami prawa i umową/statutem jednostki.

Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji

Opinia na temat sprawozdania z działalności

Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za sporządzenie sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach było wydanie opinii, czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami prawa oraz, że jest ono zgodne z informacjami zawartymi w rocznym sprawozdaniu finansowym. Naszym obowiązkiem było także złożenie oświadczenia, czy w świetle naszej wiedzy o jednostce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotne zniekształcenia oraz wskazanie, na czym polega każde takie istotne zniekształcenie.

Naszym zdaniem sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami i jest zgodne z informacjami zawartymi w rocznym sprawozdaniu finansowym. Ponadto, oświadczamy, iż w świetle wiedzy o jednostce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego, nie stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Kluczowy biegły rewident:
Zofia Kardysz numer 7314
Działający w imieniu:
Zespołu Biegłych Rewidentów Fiskar Sp. z o.o.
Podmiotu uprawnionego nr 682
50-446 Wrocław, ul. Pułaskiego 14/3

Data sprawozdania z badania 30.03.2018 r.

V. WYNIK Z CAŁOKSZTAŁTU DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI ZA 2017 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 31.12.2017 r. (narastająco), w tym:	**(+)**	**1 492.289,27**
- Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	**(+)**	2 032 408,09
- Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	**(-)**	540 118,82
obejmuje:		
1. Nadwyżkę z eksploatacji i utrzymania nieruchomości za 2016 r. (narastająco)	(+)	2 160 403,84
2. Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości za 2016 r. (narastająco)	(-)	539 464,32
3. Pożytki z nieruchomości za 2016 r.	(+)	1 252 124,05
4. Dochód z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni za 2016 r. przeznaczony dla członków na zmniejszenie kosztów eksploatacji nieruchomości	(+)	769 100,07
5.Wynik na działalności eksploatacyjnej za 2017 r.	(-)	2 149 874,37

Wynik z działalności gospodarczej Spółdzielni

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

Wynik z działalności gospodarczej brutto		**4 562 797,39**
z tego sfinansowano:		
1. Koszty zarządzania Spółdzielni w zakresie nie obciążającym członków – zgodnie z Uchwałą ZPCz nr 46/2007	(-)	1 951 240,48
2. Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej	(-)	69 570,07
3. Podatek dochodowy	(-)	408 118,00
Wynik netto (wynik brutto – poz. 1, 2, 3)		**2 133 868,84**

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

Wynik netto do rozliczenia w wysokości 2 133 868,84 zł obejmuje:

- **1 289 498,44 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.),
- **844 370,40 zł** - dochód z działalności gospodarczej do podziału przez Walne Zgromadzenie Członków.

Wynik ten proponuje się podzielić następująco:

- kwotę 19 527,14 zł jako dochody osiągnięte na poziomie poszczególnych osiedli przeznaczyć na osiedlowe fundusze remontowe tych osiedli, które te dochody wypracowały,
- kwotę 155 816,05 zł przeznaczyć się na Fundusz Zasobowy,
- kwotę 669 027,21 zł przeznaczyć na pokrycie kosztów działalności eksploatacyjnej nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni.

Z dochodów Spółdzielni korzystają tylko jej członkowie.

WYKAZ WAŻNIEJSZYCH TELEFONÓW

Centrala
tel. 76 852 07 00

Sekretariat
tel. 76 852 07 05
fax 76 852 07 36

POGOTOWIE AWARYJNE
tel. 994
tel. 76 831 28 27
tel. 76 852 06 24

Sprawy dot. opłat za mieszkania
Osiedle Śródmieście, Kopernik B
• tel. 76 852 07 56
Osiedle Hutnik, Kopernik A
• tel. 76 852 07 53
Osiedle Chrobry, Piastów Śl. A
• tel. 76 852 07 55
Osiedle Kopernik C, Piastów Śl. B
• tel. 76 852 07 54

Dział członkowsko – mieszkaniowy
tel. 76 852 07 80, tel. 76 852 07 81

W sprawach opłat za wodę:
Osiedle Hutnik, Chrobry, Kopernik A
• tel. 76 852 07 76
Osiedle Kopernik C, Śródmieście, Piastów Śl. B
• tel. 76 852 07 66
Osiedle Kopernik B, Piastów Śl. A
• tel. 76 852 07 75

Administracje osiedlowe
Os. Śródmieście • 76 852 08 10
Os. Hutnik •76 852 08 20
Os. Chrobry • 76 852 08 30
Os. Kopernik A • 76 852 08 40
Os. Kopernik B • 76 852 08 50
Os. Kopernik C • 76 852 08 60
Os. Piastów Śl. A • 76 852 08 70
Os. Piastów Śl. B • 76 852 08 80

Zespół do spraw lokali użytkowych
• tel. 76 852 07 96

Dział eksploatacji
• tel. 76 852 07 82

VI. ZADŁUŻENIA W OPŁATACH ZA LOKALE ZA 2017 ROK

Jednym z podstawowych obowiązków użytkowników lokali mieszkalnych jest ponoszenie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem poprzez wnoszenie comiesięcznych opłat.

Spółdzielnia w celu obniżenia skutków niewywiązywania się przez użytkowników lokali z tych obowiązków wdrożyła wszelkie dostępne i zgodne z prawem procedury windykacyjne.

W minionym roku, w ramach działań windykacyjnych prowadzonych na podstawie regulaminu windykacji wierzytelności, wykonaliśmy następujące działania:

- wysłano 7992 zawiadomienia o zadłużeniu,
- skierowano do sądu 450 pozwów o zapłatę,
- skierowano do postępowania egzekucyjnego 432 nakazy zapłaty,
- na wniosek dłużników zawarto 473 ugody na spłatę zadłużenia.

Z wniosku Spółdzielni oraz innych wierzycieli w wyniku przeprowadzonych licytacji lokali zadłużonych o statusie własnościowego prawa do lokali oraz prawa odrębnej własności zostało sprzedanych 9 lokali mieszkalnych. Sprzedaż lokali nie zawsze skutkuje tym, że Spółdzielnia odzyska należności od dłużników. W większości sprzedane lokale miały ustanowione hipoteki przez banki (mieszkania kupione na kredyt lub też zaciągnięte kredyty hipoteczne przez właścicieli), które mają pierwszeństwo w spłacie wierzytelności ze środków uzyskanych ze sprzedaży lokali. Nie oznacza to, że Spółdzielnia zaprzestała windykacji należności. Wobec niespłaconych należności nadal kontynuowane są działania egzekucyjne.

Nieodzownym elementem pomocy finansowej dla użytkowników lokali mieszkalnych są dodatki mieszkaniowe. Zasady i tryb przyznawania dodatków mieszkaniowych oraz ustalanie ich wysokości określa Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych. W roku 2017 z dofinansowania do opłat w formie dodatków mieszkaniowych skorzystało 821 rodzin na łączną kwotę 809 872,93 zł.

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

• STAN ZADŁUŻEŃ NARASTAJĄCO NA DZIEŃ 31.12.2017 R. PRZEDSTAWIA PONIŻSZA TABELA:

Wyszczególnienie	Lokale mieszkalne				Lokale użytkowe			Ogółem zadłużenie
	opłata ekspl.	kredyt	woda	RAZEM	opłata ekspl.	woda	RAZEM	
Śródmieście	321 802,64	150,16	219 748,89	541 701,69	16 702,27	5 843,80	22 546,07	564 247,76
Hutnik	370 469,61	0,00	260 539,81	631 009,42	10 551,79	884,07	11 435,86	642 445,28
Chrobry	238 004,00	0,00	247 400,35	485 404,35	20 678,49	6 861,23	27 539,72	512 944,07
Kopernik A	357 187,18	0,00	251 004,22	608 191,40	1 478,28	153,65	1 631,93	609 823,33
Kopernik B	269 775,19	0,00	315 942,62	585 717,81	11 532,26	1 361,99	12 894,25	598 612,06
Kopernik C	262 848,82	0,00	273 104,79	535 953,61	11 680,30	1 302,66	12 982,96	548 936,57
Piastów Śl. A	203 288,10	0,00	228 911,60	432 199,70	46 363,11	5 016,22	51 379,33	483 579,03
Piastów Śl. B	230 712,94	15 863,39	173 245,12	419 821,45	15 010,18	4 425,87	19 436,05	439 257,50
Razem na 31.12.2017 r.	2 254 088,48	16 013,55	1 969 897,40	4 239 999,43	133 996,68	25 849,49	159 846,17	4 399 845,60
Razem na 01.01.2017 r.	2 285 105,17	22 985,08	1 884 149,52	4 192 239,77	235 676,86	19 925,63	255 602,49	4 447 842,26
Wzrost (+) / spadek(-)	-31 016,69	-6 971,53	+85 747,88	+47 759,66	-101 680,18	+5 923,86	-95 756,32	-47 996,66

VII. INFORMACJA O PRZETWARZANIU DANYCH OSOBOWYCH

„W związku z rozpoczęciem stosowania z dniem 25 maja 2018 roku Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) zwane dalej Rozporządzeniem, informujemy, że od dnia 25 maja 2018 roku będą Pani/Panu przysługiwały określone prawa związane z przetwarzaniem przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Nadodrze" w Głogowie Pani/Pana danych osobowych.

Jednocześnie na podstawie art. 13 Rozporządzenia informujemy, że od dnia 25 maja 2018 roku aktualne będą poniższe informacje i zasady związane z przetwarzaniem Pani/Pana danych przez SM „Nadodrze" w Głogowie.

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nadodrze" z siedzibą w Głogowie pod adresem aleja Wolności 19, 67-200 Głogów. Numer telefonu 076 8520700 , adres e-mail sekretariat@smnadodrze.pl
2. Funkcjonujący dotąd w SM „Nadodrze" Administrator Bezpieczeństwa Informacji staje się Inspektorem Ochrony Danych Osobowych, z którym można się skontaktować pod numerem telefonu 601 58 27 50 lub pod adresem e-mail burkiewicz@lg.onet.pl
3. SM „Nadodrze" przetwarza Pani/Pana dane osobowe w następujących celach:
   a. realizacji zawartej z SM „Nadodrze" umowy lub podjęcia czynności niezbędnych do jej zawarcia (podstawa prawna: art. 6 ust 1. lit. b Rozporządzenia)
   b. wypełnienia obowiązków prawnych ciążących na SM „Nadodrze" w związku z prowadzeniem działalności i realizacją zawartych umów (podstawa prawna: art. 6 ust. 1 lit. c Rozporządzenia),
   c. marketingu i promocji, produktów i usług oferowanych przez SM „Nadodrze" (podstawa prawna: art. 6 ust 1. lit. a Rozporządzenia),
   d. dochodzenia należności (podstawa prawna: art. 6 ust 1. lit. f Rozporządzenia)
   e. wewnętrznych celów administracyjnych SM „Nadodrze", w tym statystyki i raportowania.
4. W związku z przetwarzaniem danych w celach wskazanych w punkcie 3, Pani/Pana dane osobowe mogą być udostępnione innym odbiorcom lub kategoriom odbiorców danych osobowych. Odbiorcami Pani/Pana danych mogą być Podmioty upoważnione do odbioru Pani/Pana danych osobowych na podstawie odpowiednich przepisów prawa.
5. Pani /Pana dane osobowe będą przetwarzane przez okres niezbędnych do realizacji wskazanych w pkt. 3 celów przetwarzania, tj.:
   a. w zakresie realizacji zawartej przez Panią/Pana z SM „Nadodrze" umowy. Przez okres od czasu zakończenia jej realizacji, a po tym czasie przez okres oraz w zakresie wymaganym przez przepisy prawa lub dla zabezpieczenia ewentualnych roszczeń, a w przypadku wyrażenia przez Panią /Pana zgody na przetwarzanie danych po wygaśnięciu umowy, do czasu wycofania tej zgody,
   b. w zakresie wypełniania obowiązków prawnych ciążących na SM „Nadodrze" w związku z prowadzeniem działalności i realizacją umów, przez okres do czasu wypełnienia tych obowiązków przez SM „Nadodrze",
   c. w zakresie marketingu i promocji produktów i usług oferowanych przez SM „Nadodrze", przez okres do czasu wycofania przez Panią/Pana zgody na takie przetwarzanie,
   d. w zakresie wewnętrznych celów administracyjnych, przez okres do czasu wypełnienia prawnie uzasadnionych interesów SM „Nadodrze" stanowiących podstawę tego przetwarzania lub do czasu wniesienia przez Panią/Pana sprzeciwu wobec takiego przetwarzania.
6. W związku z przetwarzaniem przez SM „Nadodrze" Pani/Pana danych osobowych, przysługuje Pani/Panu:
   a. prawo dostępu do treści danych, na podstawie art. 15 Rozporządzenia,
   b. prawo do sprostowania danych, na podstawie art. 16 Rozporządzenia,
   c. prawo do usunięcia danych, na podstawie art. 17 Rozporządzenia,
   d. prawo do ograniczenia przetwarzania danych, na podstawie art. 18 Rozporządzenia,
   e. prawo do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych, na podstawie art. 21 Rozporządzenia,
   f. prawo do przenoszenia danych, na podstawie art. 20 Rozporządzenia.
7. W przypadkach, w których przetwarzanie Pani/Pana danych odbywa się na podstawie art. 6 ust. 1 lit. a Rozporządzenia, tj. zgody na przetwarzanie danych osobowych, przysługuje Pani/Panu prawo do cofnięcia zgody w dowolnym momencie, bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej cofnięciem.
8. W przypadku uznania, że przetwarzanie przez SM „Nadodrze" Pani/Pana danych osobowych narusza przepisy Rozporządzenia, przysługuje Pani/Panu prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego (tj. do dnia 25 maja 2018 roku do Generalnego Inspektora Ochrony Danych Osobowych, a po tej dacie do organu będącego jego następcą).
9. W zakresie, w jakim przetwarzanie Pani/Pana danych następuje w celu zawarcie i realizacji umowy z SM „Nadodrze", podanie przez Panią/Pana danych jest warunkiem zawarcia tej umowy. Podanie danych ma charakter dobrowolny, jednak konsekwencją niepodania tych danych będzie brak możliwości zawarcia i realizacji umowy z SM „Nadodrze".

VIII. POŻYTKI Z NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ I WŁASNEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Spółdzielnia jest przedsiębiorcą i może prowadzić działalność zarobkową. Jednak możliwość czerpania dochodów i dokonywania wydatków w spółdzielni jest ściśle związane z jej celem. W spółdzielni mieszkaniowej oznacza to zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. Oznacza to, że zasadniczym celem spółdzielni nie jest prowadzenie działalności gospodarczej. Nie mniej spółdzielnia przez ponad 50 lat swojej działalności wypracowała majątek, który może przynosić również dodatkowe wpływy poza opłatami za mieszkanie.

Spółdzielnia czerpie pożytki lub inne przychody z:
- nieruchomości wspólnej,
- własnego majątku i dodatkowej działalności gospodarczej.

Każda nieruchomość może generować dochody, a tym samym zmniejszać opłaty ponoszone przez jej mieszkańców. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej uzyskuje się z gruntu, części wspólnych budynku lub budynków oraz urządzeń służących do wspólnego użytku wszystkich współwłaścicieli nieruchomości. Dochody na poziomie wyodrębnionej nieruchomości to w szczególności:
- dochody z najmu powierzchni reklamowych na ścianach budynków lub ogrodzeniach,
- dochody z dzierżaw terenów wchodzących w skład nieruchomości,
- dochody z dzierżaw elementów i części budynków na potrzeby np. telefonii komórkowej lub internetu,
- dochody z najmu wnęk korytarzowych i innych pomieszczeń, w tym suszarni, wózkowni itp.,
- opłaty za miejsca postojowe usytuowane w obrębie danej nieruchomości,
- opłaty z tytułu służebności gruntowych w obrębie nieruchomości.

Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów oraz kosztów eksploatacji i utrzymania mienia. Tym samym dochody danej nieruchomości są księgowane na jej rachunku i służą tylko jej. Pożytki i inne przychody danej nieruchomości przeznaczane są przede wszystkim na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej.

Dochody całej Spółdzielni stanowią przede wszystkim środki uzyskane z:
- najmu lokali użytkowych i garaży,
- dzierżaw gruntów stanowiących mienie spółdzielni,
- sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych,
- najmu pod reklamy elewacji, dachów, ogrodzeń będących mieniem spółdzielni,
- sprzedaży usług remontowych,
- sprzedaży usług zarządzania wspólnotami,
- opłat za miejsca na parkingach płatnych,
- działalności finansowej tj. z lokat, obligacji i innych odsetek.

Dochody z pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni zmniejszają wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w zakresie obciążającym członków. Ponadto mogą zwiększać centralny fundusz remontowy i zasobowy.

AUTORYZOWANY SERWIS HUSQVARNA

Skorzystaj z wsparcia specjalisty i fachowej obsługi.

Zgłoś się na profesjonalny przegląd maszyn do Autoryzowanego Serwisu Husqvarna.

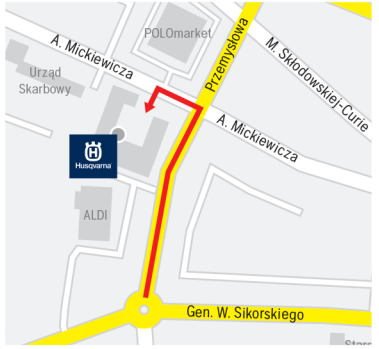
Atrakcyjne ceny. Zapraszamy!

AUTORYZOWANY DILER ORAZ SERWIS

FIRMA WIELOBRANŻOWA "KEA"
Głogów, ul. Przemysłowa 3

SKLEP
Pon-Pt: 9.00-17.00
Sobota: 10.00-13.00
tel.: 76 834 52 62
sklep@fwkea.pl

SERWIS
Pon-Pt: 9.00-17.00
Sobota: Nieczynne
tel.: 76 834 34 35
serwis@fwkea.pl



O.K. PARK

RODZINNE CENTRUM REKREACYJNO-SPORTOWE

GŁOGÓW, UL. BOLESŁAWA ŚMIAŁEGO 2, WWW.OKPARK.PL

RAJ DLA DZIECI

Wymarzone urodziny Twojego dziecka...
z Kubusiem Puchatkiem lub w Podwodnym Świecie

Więcej informacji na temat urodzin: tel. 76 832 26 26

Tanie Fikanie
w poniedziałki
tylko 12 zł/godz.

BOWLING CLUB

Idealne miejsce na spotkanie z przyjaciółmi...

Rezerwacja torów i stolików: tel. 76 832 26 26

Tanie Kulanie
w każdą niedzielę
tylko 45 zł/godz.