

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

KONTAKT SM NADODRZE



Spółdzielnia Mieszkaniowa NADODRZE

INFORMATOR

o działalności w 2018 roku



Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nadodrze” w Głogowie
ul. Generała W. Sikorskiego 48, 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 ul. Generała W. Sikorskiego 48
(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 ul. Generała W. Sikorskiego 48

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

Administracja Osiedlowa

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

VIII. USŁUGI CENTRUM TECHNICZNEGO SPÓŁDZIELNI

Jednym z elementów dbania o mieszkanie jest troska o instalacje: wodną, kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, gazową, elektryczną, wentylacyjną. Podstawowa ich konserwacja nie jest zadaniem trudnym i może sobie z nią poradzić praktycznie każdy. Kłopot zaczyna się, gdy instalacje zaczynają źle funkcjonować. Wtedy niezbędna jest interwencja fachowca.

Takimi wykwalifikowanymi pracownikami dysponuje Centrum Techniczne Spółdzielni. Są oni do dyspozycji mieszkańców w chwili nagłej awarii jakiegokolwiek instalacji w mieszkaniu, do której dojdzie w godzinach popołudniowych, wieczornych, nocnych i w dni wolne od pracy. Wystarczy zadzwonić pod numer telefonu 994 i zgłosić usterkę. Dyspozytor wyśle na miejsce zespół Pogotowia Awaryjnego. Musimy mieć na uwadze, że w takiej sytuacji pracownicy CTS zabezpieczą miejsce awarii, nie wykonają jednak naprawy czy remontu. Drobne naprawy w mieszkaniach wykonują konserwatorzy zatrudnieni na poszczególnych osiedlach. Oni także interweniują w razie nagłych awarii w godzinach pracy administracji osiedlowych. Natomiast kadra Centrum Technicznego Spółdzielni wykonuje większe naprawy i remonty związane z wszystkimi instalacjami w mieszkaniu, świadczy też szereg innych usług, m.in.:

- podłączenie kuchenki gazowej i indukcyjnej,
- montaż zlewu, umywalki, wanny itp.
- wymiana grzejnika w łazience,
- montaż nawiewnika okiennego,
- remont instalacji gazowej,
- wymiana instalacji wodnej.

Zlecenia na takie prace należy składać w Wydziale Usług Technicznych (tel. 76 852 06 60; e-mail: wut@smnadodrze.pl).

Warto dodać, że specjaliści z Centrum Technicznego Spółdzielni wykonują również przeglądy poszczególnych instalacji – zarówno cykliczne, które wynikają z obowiązków zarządcy nieruchomości, jak i te, które prowadzone są na indywidualne zlecenie lokatorów.

Centrum Techniczne Spółdzielni na wszystkie wykonywane prace daje gwarancję. Cennik usług jest dostępny w siedzibie CTS i na stronie internetowej Spółdzielni.

I. SPRAWY CZŁONKOWSKO MIESZKANIOWE W 2018R.

1.	Liczba członków Spółdzielni ogółem na dzień 31.12.2018r.	16 982
	w tym :	
	1. członkowie, którym przysługuje prawo do lokalu mieszkalnego	16 793
	2. członkowie, którym przysługuje prawo do lokalu użytkowego lub garażu - nie posiadający lokalu mieszkalnego	154
	3. członkowie, którzy nabyli członkostwo w związku z zawarciem umowy o budowę lokalu	35
2.	Liczba mieszkań w zasobach Spółdzielni na dzień 31.12.2018r.	14 694
	w tym:	
	1. mieszkania wyodrębnione na pełną własność	8 862
	2. mieszkania będące własnością Spółdzielni,	5 832
	z tego:	
	1. spółdzielcze lokatorskie prawo	328
	2. spółdzielcze własnościowe prawo	5 392
	3. mieszkania wyodrębnione na własność Spółdzielni	112
3.	Wpisy do Rejestru członków w związku z nabyciem członkostwa z mocy ustawy lub złożeniem deklaracji członkowskiej	1 034
4	Skreślona z Rejestru członków Spółdzielni w 2018r. w związku ze zbyciem lokalu (sprzedaż, darowizna, zamiana mieszkania)	586
5	Skreślona z Rejestru członków Spółdzielni w 2018r. w związku ze zgonem	181
6	Zrealizowane wnioski o zawarcie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności w trybie ustawy z dn. 14.06.2017r. o sm	55
	w tym:	
	1. z lokatorskiego prawa do lokalu	35
	2. z własnościowego prawa do lokalu	20
7	Akty notarialne zawarte w 2018r. na rynku wtórnym (sprzedaże, zamiany, licytacje - 336; darowizny - 55)	391
8	Mieszkania sprzedane w drodze przetargu w 2018r.	5
9	Mieszkania zajmowane bez tytułu prawnego na 31.12.2018r.	40
	w tym:	
	1. po wygaśnięciu lokatorskiego prawa w związku z zadłużeniem	29
	2. po wygaśnięciu umowy najmu	4
	3. po wygaśnięciu lokatorskiego prawa po zgonie członka Spółdzielni	7

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

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

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

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

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

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

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

1) Osiedle „Chrobry”:

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

- dla budynków posiadających urządzenia dźwigowe przy ul. A. krajowej 2-16 – odpis na fundusz remontowy wind w wys. 0,50 zł/m²/m-c;

- dla budynków przy ul. A. Krajowej 2-8 – odpis na termomodernizację w wys. 1,30 zł/m²/m-c;

- dla budynków przy ul. A. Krajowej 10-30 – odpis na termomodernizację w wys. 1,90 zł/m²/m-c;

- **nieruchomość nr 08** obejmująca budynki przy ul. Stawnej 6-10, ul. Obr. Pokoju 6-8 i ul. A. Krajowej 2A-2F – odpis na termomodernizację w wys. 1,40 zł/m²/m-c;
- **nieruchomość nr 09** obejmująca budynki przy ul. Słowiańskiej 7-11, ul. Grunwaldzkiej 17-25 i ul. Stawnej 16-16A:
 - dla budynków posiadających urządzenia dźwigowe przy ul. Stawnej 16-16A i ul. Grunwaldzkiej 17-21 – odpis na fundusz remontowy wind w wys. 0,30 zł/m²/m-c;
 - dla budynków przy ul. Słowiańskiej 7-11 i ul. Grunwaldzkiej 17-25 – odpis na termomodernizację w wys. 1,40 zł/m²/m-c;

2) Osiedle „Kopernik B”:

- **nieruchomość nr 04** obejmująca budynki przy ul. Kosm. Polskich 79-91, 93-103, 105-113, 115-121 i 123-127:
 - dla budynku przy ul. Kosm. Polskich 123-127 – odpis na termomodernizację w wys. 0,99 zł/m²/m-c;

3) Osiedle „Kopernik C”:

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

4) Osiedle „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”:

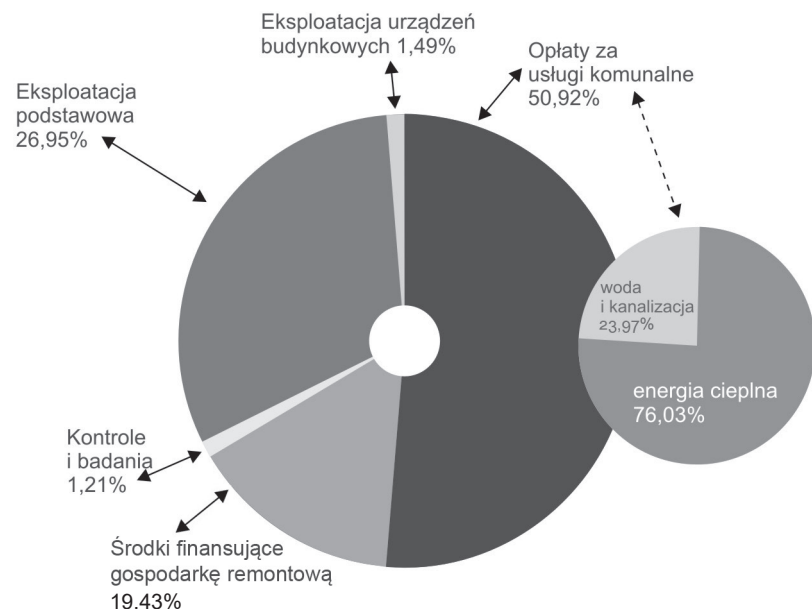
- **nieruchomość nr 03** obejmująca budynki przy ul. Jagiellońskiej 2-6, 8-14 i 16-22 – odpis na termomodernizację w wys. 1,37 zł/m²/m-c;
- **nieruchomość nr 05** obejmująca budynki przy ul. Kasztelańskiej 2-10 i ul. Jagiellońskiej 55 – odpis na termomodernizację w wys. 1,29 zł/m²/m-c;
- **nieruchomość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

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

Łączne opłaty naliczane użytkownikom lokali Spółdzielni za 2018 rok przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	kwota /w zł./	struktura %
Energia ciepła - zaliczki	30 767 492,61	38,72
w tym:		
zwroty za sezon grzewczy 2017/2018	-2 828 717,85	
Woda i kanalizacja	9 698 260,48	12,20
Remonty	15 435 861,65	19,43
w tym:		
należne wpłaty użytkowników lokali na fundusz remontowy	15 361 170,85	
Eksploatacja podstawowa	21 416 276,96	26,95
Eksploatacja urządzeń	1 184 532,51	1,49
Kontrole i badania	963 451,85	1,21
RAZEM PRZYCHODY	79 465 876,06	100,00

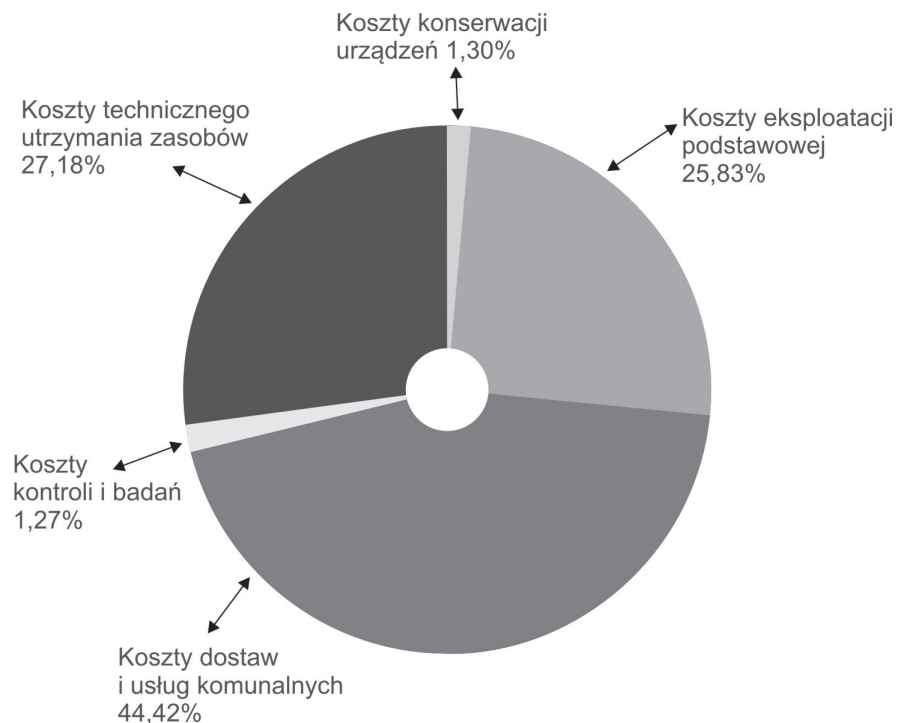
• Struktura opłat za lokale mieszkalne w 2018 r.



Całkowite koszty związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi za 2018 r. wyniosły 85 179 835,87 zł i przedstawia je tabela poniżej:

Wyszczególnienie	kwota /w zł./	struktura %
Energia cieplna	28 136 836,69	33,03
Woda i kanalizacja	9 698 260,48	11,39
Remonty w tym:	23 152 432,09	27,18
koszty programu termomodernizacji	12 408 147,40	
Eksplatacja podstawowa	22 005 645,63	25,83
Eksplatacja urzadzow budynkowych	1 106 495,36	1,30
Kontrola i badania	1 080 165,62	1,27
RAZEM KOSZTY	85 179 835,87	100,00

• Struktura kosztów w 2018 r.



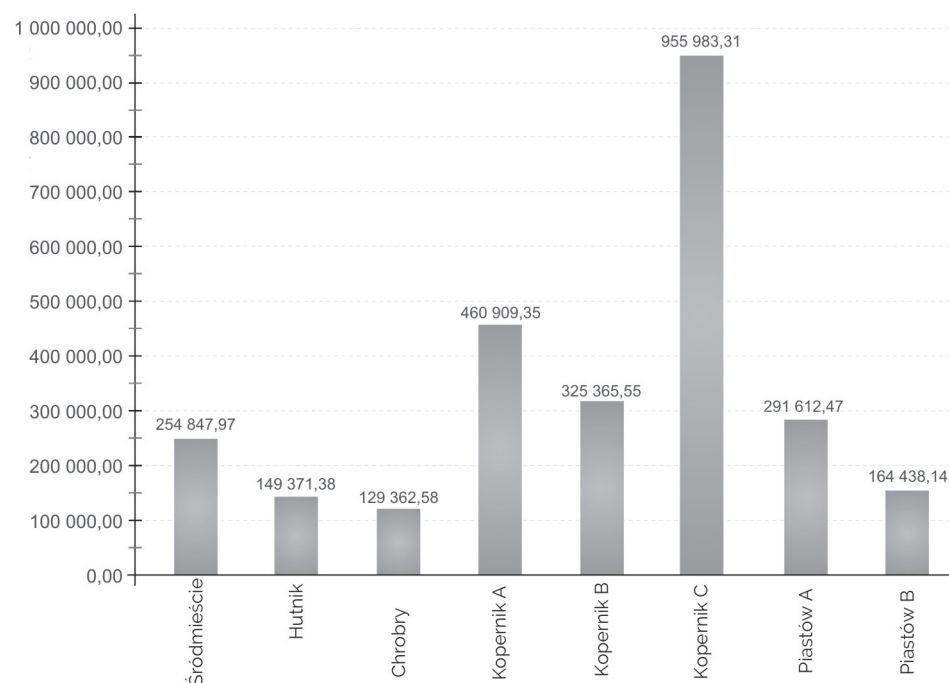
Wszystkie pozyskane w 2018 r. środki zapewniły prawidłowe funkcjonowanie Spółdzielni od strony podstawowej działalności eksploatacyjnej i remontowej.

Wynik za 2018 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 (-) 718 924,17 zł. Nadwyżka kosztów nad przychodami w roku 2018 była planowana, ponieważ uwzględniono dodatni bilans za 2017 r. oraz środki z wyniku na działalności gospodarczej za 2018 r.

Na wynik ten składają się wyniki poszczególnych osiedli, które przedstawia tabela na następnej stronie.

Lp.	Osiedle	Bilans otwarcia na 01.01.2018 r. powiększony o przychody z nieruchomości za 2017 r. i środki z podziału wyniku za 2017 r.	Wynik za 2018 r. na działalności eksploatacyjnej po opodatkowaniu	Dochód za 2018 r. z tyt. przychodów oraz pozostałej działalności operacyjnej i finansowej na wyodrębnionych nieruchomościach	Wynik po opodatkowaniu narastająco
1	Śródmieście	290 732,28	-192 036,09	156 151,78	254 847,97
2	Hutnik	219 515,71	-143 259,48	73 115,15	149 371,38
3	Chrobry	78 122,28	-38 783,78	90 024,08	129 362,58
4	Kopernik A	702 464,75	-466 247,15	224 691,75	460 909,35
5	Kopernik B	408 800,54	-345 323,68	261 888,69	325 365,55
6	Kopernik C	971 197,29	-240 278,72	225 064,74	955 983,31
7	Piastów Śl. A	452 501,00	-234 217,41	73 328,88	291 612,47
8	Piastów Śl. B	327 481,07	-226 651,26	63 608,33	164 438,14
RAZEM		3 450 814,92	-1 886 797,57	1 167 873,40	2 731 890,75

- Wyniki osiedli narastająco na koniec 2018 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:

1. 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.

2. Wydział Usług Dźwigowych i Elektrycznych, 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.

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 2018 r. CTS sfinansowało koszty zarządzania ZOiKS w wysokości 537 692,76 zł, co pozwoliło w pewnym stopniu odciążyć związane z tym koszty osiedli.

Przychody, koszty i wyniki poszczególnych wydziałów CTS w 2018 r. przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Przychody 2018 r.	Koszty 2018 r.	Wynik przed pokryciem kosztów ZOiKS	Koszty ZOiKS	Wynik na 31.12.2018 r. po pokryciu kosztów ZOiKS
1	2	3	4 (2-3)	5	6 (4-5)
Wydział Usług Technicznych	6 209 965,94	5 787 465,51	422 500,43	422 500,43	0,00
Wydział Usług Dźwigowych i Elektrycznych	1 434 093,52	1 318 901,19	115 192,33	115 192,33	0,00
Razem CTS	7 644 059,46	7 106 366,70	537 692,76	537 692,76	0,00

2.3. Działalność społeczno-kulturalna

Koszty i przychody związane z działalnością społeczno-kulturalną za rok 2018 przedstawia poniższe zestawienie:

WYSZCZEGÓLNIENIE	PLAN I-IV KW.	WYKONANIE I-IV KW.	%
KOSZTY	115 650,00	111 383,81	96,31
W tym: Organizacja imprez osiedlowych	7 000,00	5 382,19	76,89
Program „Wakacyjna Praca dla Młodych”	70 650,00	70 201,62	99,37
Dofinansowania dla lokalnych instytucji prowadzących działalność społeczną, oświatową i kulturalną	38 000,00	35 800,00	94,21
PRZYCHODY	115 650,00	111 383,81	96,31
W tym: Propozycja sfinansowania z wyniku (z pozostałej dział.)	75 000,00	70 733,40	94,31
Pozostałe przychody	40 650,00	40 650,41	100,00

2.4 Lokale użytkowe

Obserwując rynek nieruchomości zauważyliśmy, że intensywnie rozwija się koncepcja obiektów handlowo-usługowych z niezależnymi wejściami od parkingu. Powstają one w miastach poniżej 100 tys. mieszkańców. Podstawowym kryterium ich umiejscowienia jest lokalizacja, która zamyka przestrzeń handlową i jest w bezpośrednim sąsiedztwie dużych osiedli mieszkaniowych. Takim przykładem w Głogowie jest m.in. park handlowy przy ul. Piłsudskiego 3. Kolejnym realizowanym projektem jest budowa centrum handlowego Multibox przy ul. Sikorskiego. Nowoczesne inwestycje i ich lokalizacje, zmiana trendu robienia zakupów, stylu życia, dostępności parkingów mają duże znaczenie dla wynajmu, atrakcyjności i konkurencyjności naszych lokali użytkowych umiejscowionych głównie w budynkach mieszkalnych. Dlatego nasze działania oprócz pozyskiwania nowych najemców, ustalania preferencyjnych stawek dla nowych przedsiębiorców, przeprowadzania remontów generalnych, ukierunkowane są głównie na utrzymanie dotychczasowych najemców. Mimo zachodzących w mieście zmian i kształtowaniu się nowej rzeczywistości, naszym celem jest prowadzenie takich działań, by uzyskiwać optymalne wyniki finansowe. W 2018r. wykonano remonty lokali na łączną kwotę 297.012,01 zł. Koszty remontów lokali użytkowych stanowiących majątek Spółdzielni obciążają fundusz remontowy tych lokali.

Z tytułu wynajmu lokali użytkowych i dzierżaw terenów Spółdzielnia w 2018r. uzyskała przychody w wysokości 3.087.533,21 zł, natomiast koszty eksploatacji i remontów wyniosły 1.713.906,61 zł. Wynik brutto z najmów i dzierżaw majątku Spółdzielni na koniec 2018 roku zamknął się zyskiem w kwocie 1.373.626,60 zł.

III. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA SPÓŁDZIELNI W 2018 R.

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

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

W 2018 roku mieliśmy duże problemy z realizacją planu remontów ze względu na duży wzrost cen materiałów budowlanych, duży wzrost płac w tej branży i odpływ pracowników z firm. Po raz pierwszy mieliśmy sytuację, że do przetargu nie przystąpił żaden wykonawca.

Koszty działalności remontowej poszczególnych osiedli w 2018 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	1 301 663,60	10 637,79	29 403,91	1 341 705,30
2	Hutnik	1 336 982,82	-	33 071,36	1 370 054,18
3	Chrobry	3 336 773,10	20,02	8 163,30	3 344 956,42
4	Kopernik A	1 312 059,26	27 724,94	3 713,01	1 343 497,21
5	Kopernik B	1 599 880,92	67 054,84	5 968,47	1 672 904,23
6	Kopernik C	6 489 569,39	4 771,96	6 570,60	6 500 911,95
7	Piastów Śl. A	4 839 638,01	4 425,00	51 981,86	4 896 044,87
8	Piastów Śl. B	2 661 738,75	-	20 619,18	2 682 357,93
Razem		22 878 305,85	114 634,55	159 491,69	23 152 432,09

Koszty wykonania remontów w ujęciu rzeczowym w 2018 r. przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Wyszczególnienie	Wartość [zł]
1	Remonty bieżące – usuwanie awarii	1 148 918,47
2	Remonty budowlane	3 835 261,45
3	Remonty infrastruktury zewnętrznej	818 312,87
4	Remonty sanitarne	1 610 608,91
5	Remonty elektryczne	2 283 554,95
6	Remonty wentylacji mechanicznej i grawitacyjnej	977 163,66
7	Prace projektowe i orzeczenia techniczne	70 464,38
8	Koszty programu termomodernizacji	12 408 147,40
Suma		23 152 432,09

L.p.	Wybrane pozycje robót wykonanych z Funduszu Remontowego w zasobach Spółdzielni w 2018 r.	Ilość	
1	Instalacje wentylacyjne i grawitacyjne – montaż nasad kominowych	21	budynków
2	Remonty dźwigów	13	dźwigów
3	Remonty dróg, parkingów i chodników	21	zadań
4	Remonty instalacji odgromowych	54	budynków
5	Wymiana opraw oświetleniowych na klatkach schodowych	38	klatek
6	Wymiana opraw oświetleniowych w ciągach komunikacyjnych piwnic	9	budynków
7	Wymiana WLZ	10	budynków
8	Remonty zespołów wejściowych	69	klatek

IV. SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK 2018

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 funduszków własnych oraz ustalania wyniku finansowego.

Zgodnie z w/w uchwałą Komitetu Standardów Rachunkowości Spółdzielnia prezentuje w rachunku zysku i strat za 2018 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 31.12.2018 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **143 237 887,94 zł**
2. Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. wykazujący wynik finansowy:
 - na działalności eksploatacyjnej nieruchomości – nadwyżka kosztów na przychodami w kwocie **(-) 1 886 797,57 zł**
 - z pozostałej działalności gospodarczej w kwocie **(+) 2 135 709,52 zł**
3. Zestawienie zmian w funduszu własnym Spółdzielni za rok obrotowy 01.01.2018 r. -31.12.2018 r. wykazujące zmniejszenie funduszy własnych o kwotę **2 808 204,85 zł.**
4. Rachunek przepływów pieniężnych na dzień 31.12.2018 r. wykazujący zmianę stanu środków pieniężnych w ciągu roku o kwotę **(-) 7 516 312,10 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” w Głogowie ul. Generała Władysława Sikorskiego 48, 67-200 Głogów		RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT za okres 01.01.2018 r. - 31.12.2018 r.	
Treść		Wariant porównawczy	
		Rok obrotowy	
		2018	2017
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	89 595 574,64	89 154 138,82
	- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów, z tego:	85 802 698,94	85 708 297,38
	a) z opłat nieruchomości	41 515 774,81	40 007 895,20
	b) z własnej działalności gospodarczej	44 286 924,13	45 700 402,18
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie-wartość dodatnia, zmniejszenie-wartość ujemna)	-6 973,83	7 319,05
	a) rozliczenia międzyokresowe kosztów	-6 973,83	7 319,05
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	3 799 849,53	3 438 522,39
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
B.	Koszty działalności operacyjnej, w tym:	90 388 280,69	90 320 745,78
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	43 402 572,38	42 157 769,57
	b) z działalności własnej	46 985 708,31	48 162 976,21
I.	Amortyzacja	448 423,48	346 545,25
II.	Zużycie materiałów i energii	41 225 840,18	41 994 276,33
III.	Usługi obce	11 119 571,28	11 383 303,30
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	1 239 312,69	1 242 666,94
	- podatek akcyzowy	0,00	0,00
V.	Wynagrodzenia	15 577 186,14	15 399 953,33
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	3 496 328,76	3 542 386,62
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	17 281 618,16	16 411 614,01
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	-792 706,05	-1 166 606,96
D.	Pozostałe przychody operacyjne	1 607 905,96	1 977 371,22
I.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	590 411,23	222 178,86
II.	Dotacje	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV.	Inne przychody operacyjne	1 017 494,73	1 755 192,36
E.	Pozostałe koszty operacyjne	626 501,88	1 051 257,40
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	626 501,88	1 051 257,40
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	188 698,03	-240 493,14
G.	Przychody finansowe	549 191,42	639 045,96
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:	549 191,42	639 045,96
	- 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	2 838,50	6 440,35
I.	Odsetki, w tym:	2 838,50	6 440,35
	- 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)	735 050,95	392 112,47
J.	Podatek dochodowy	486 139,00	408 118,00
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)	1 886 797,57	2 149 874,37
M.	Zysk (strata) netto (I-J-K+L)	2 135 709,52	2 133 868,84

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 Zgromadzenia Wspólników oraz Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „NADODRZE „ w GŁOGOWIE

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze „ 67-200 Głogów ul. Generała Władysława Sikorskiego 48, które zawiera :

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- bilans na dzień 31 grudnia 2018 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje obroty w wysokości **143 237 887,94 zł**
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. wykazujący zysk netto w wysokości **2 135 709,52 zł**
- zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. wykazuje zmniejszenie kapitału własnego o kwotę **2 808 204,85 zł**
- rachunek przepływów pieniężnych za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. wykazujący zmniejszenie środków pieniężnych w wysokości **7 516 312,10 zł**
- dodatkowe informacje i objaśnienia

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2018 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” – Dz. U. z 2019 r., poz. 351) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa oraz umową/statutem Spółdzielni.
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Badania w wersji przyjętej jako Krajowe Standardy Badania przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – Dz. U. z 2017 r., poz. 1089 ze zm.). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego.

Jesteśmy niezależni od Spółdzielni zgodnie z Kodeksem etyki zawodowych księgowych Międzynarodowej Federacji Księgowych („Kodeks IFAC”) przyjętym uchwałami Krajowej Rady

Biegłych Rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IFAC. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółki zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Spółdzielni zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa, a także umową/statutem Spółdzielni, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółdzielni do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Spółdzielni, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Spółdzielni.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółdzielni ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółdzielni obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;

- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółdzielni;

- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółdzielni;

- wyciągamy wnioski na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółdzielni zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółdzielni do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółdzielnia zaprzestanie kontynuacji działalności;

- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 r. („Sprawozdanie z działalności”)

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie Innych informacji zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Spółdzielni wraz z wyodrębnionymi częściami spełniały wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Opinia o Sprawozdaniu z działalności

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Spółdzielni:

zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości;

jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Spółdzielni i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Wybór firmy audytorskiej

Zostaliśmy wybrani do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Nr 34/2018 z dnia 22.11.2018 r. upoważnionej do wyboru zgodnie z statutem Spółdzielni.

Zofia Kardysz

Kluczowy biegły rewident wpisany do rejestru pod nr 7314
przeprowadzający badanie w imieniu Zespołu Biegłych Rewidentów Fiskar
Spółka z o. o. z siedzibą we Wrocławiu, 50-446, ul. Pułaskiego 14/3
wpisanej na listę firm audytorskich pod nr 682

Data sprawozdania z badania: Wrocław, 25 marca 2019 r.

V. WYNIK Z CAŁOKSZTAŁTU DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI ZA 2018 ROK

I. 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 31.12.2018 r. (narastająco), w tym:	(+)	1.564.017,35
- Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	(+)	1.818.120,25
- Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	(-)	254.102,90
obejmuje:		
1. Nadwyżkę z eksploatacji i utrzymania nieruchomości za 2017 r. (narastająco)	(+)	2.032.408,09
2. Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości za 2017 r. (narastająco)	(-)	540.118,82
3. Pożytki z nieruchomości za 2017 r.	(+)	1.289.498,44
4. Dochód z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni za 2017 r. przeznaczony dla członków Uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków na zmniejszenie kosztów eksploatacji nieruchomości	(+)	669.027,21
5. Wynik na działalności eksploatacyjnej za 2018 r.	(-)	1.886.797,57

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:		4.525.678,65
1. Koszty zarządzania Spółdzielni w zakresie nie obciążającym członków – zgodnie z Uchwałą ZPCz nr 46/2007	(-)	1.833.096,73
2. Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej	(-)	70.733,40
3. Podatek dochodowy	(-)	486.139,00
Wynik netto (wynik brutto – poz. 1, 2, 3)		2.135.709,52

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 2.135.709,52 zł obejmuje:

- **1.167.873,40 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.),
- **967.836,12 zł** - dochód z działalności gospodarczej do podziału przez Walne Zgromadzenie Członków.

Wynik ten proponuje się podzielić następująco:

- kwotę 24.037,11 zł jako dochody osiągnięte na poziomie poszczególnych osiedli przeznaczyć na osiedlowe fundusze remontowe tych osiedli, które te dochody wypracowały,
- kwotę 262.334,82 zł przeznaczyć się na Fundusz Zasobowy,
- kwotę 681.464,19 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 2018 ROK

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Stan zadłużeń narastająco na dzień 31.12.2018 r. przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Lokale mieszkalne				Lokale użytkowe			Ogółem zadłużenie
	opłata ekspl.	kredyt	woda	RAZEM	opłata ekspl.	woda	RAZEM	
Śródmieście	303 267,03	149,39	210 920,12	514 336,54	26 499,14	5 866,34	32 365,48	546 702,02
Hutnik	285 356,54	0,00	243 081,73	528 438,27	11 249,53	1 358,83	12 608,36	541 046,63
Chrobry	244 473,16	0,00	250 980,79	495 453,95	24 248,22	5 211,93	29 460,15	524 914,10
Kopernik A	301 626,32	0,00	231 834,73	533 461,05	1 650,92	245,13	1 896,05	535 357,10
Kopernik B	251 650,73	0,00	284 367,26	536 017,99	6 727,18	1 375,23	8 102,41	544 120,40
Kopernik C	244 312,38	0,00	272 653,55	516 965,93	26 528,74	3 757,46	30 286,20	547 252,13
Piastów Śl. A	233 056,66	0,00	210 707,54	443 764,20	68 421,71	5 256,78	73 678,49	517 442,69
Piastów Śl. B	182 686,05	13 437,63	162 194,15	358 317,83	26 937,92	3 562,78	30 500,70	388 818,53
Razem na 31.12.2018 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
Razem na 01.01.2018 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
Wzrost (+) / spadek (-)	-207 659,61	-2 426,53	-103 157,53	-313 243,67	+58 266,68	+784,99	+59 051,67	-254 192,00

VII. ZALICZKI NA CENTRALNE OGRZEWANIE

Ciepło na potrzeby ogrzewania i podgrzania wody Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nadodrze” w Głogowie kupuje od przedsiębiorstwa Energetyka Sp. z o. o. Ceny i opłaty, jakie Spółdzielnia ponosi, są zawarte w tzw. taryfie opłat zatwierdzonej przez Urząd Regulacji Energetyki i nie podlegają negocjacjom. Całkowity koszt zakupu ciepła składa się z dwóch podstawowych pozycji – opłaty stałej, zależnej od mocy zamówionej, oraz opłaty zmiennej, zależnej bezpośrednio od zużycia ciepła mierzonego przez układ pomiarowo-rozliczeniowy usytuowany w każdym węźle cieplnym. Opłaty stałe są wnoszone w jednakowej wysokości co miesiąc, natomiast koszty zużycia ciepła Spółdzielnia ponosi zgodnie z odczytami liczników. Są one stosunkowo niższe w okresie letnim (tylko ciepło na potrzeby podgrzania wody) i bardzo wysokie w okresie grzewczym.

Całkowite koszty zakupu ciepła ponoszą mieszkańcy poprzez wpłaty a centralne ogrzewanie i podgrzanie ciepłej wody. Zaliczki na te koszty są rozłożone równomiernie na cały rok i rozliczone po zakończeniu sezonu grzewczego.

Zgodnie z Regulaminem rozliczania kosztów za centralne ogrzewanie, przygotowanie i dostarczenie ciepłej wody w Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie przyjęto, że okres rozliczeniowy, za który dokonuje się rozliczenia kosztów zakupionego ciepła do poszczególnych budynków, rozpoczyna się 1 lipca danego roku i trwa dwanaście kolejnych miesięcy.

Zaliczki na centralne ogrzewanie są jednym z elementów opłaty za mieszkanie. Wysokość zaliczek ustala się dla każdego budynku oddzielnie na podstawie planowanych kosztów odniesionych do powierzchni użytkowej lokali. Podstawą ustalenia wysokości zaliczki miesięcznej za ogrzewanie są:

- prognozowane zużycie ciepła obliczone na podstawie zużycia ciepła w ostatnich trzech okresach rozliczeniowych w danym budynku,
- taryfa dla ciepła obowiązująca w momencie ustalania opłat powiększona o szacowany wzrost w okresie rozliczeniowym,
- rezerwa na nieprzeciętne warunki atmosferyczne.

Po zakończeniu okresu rozliczeniowego dokonuje się rozliczenia kosztów zakupu ciepła z wniesionymi zaliczkami. Rozliczenie indywidualne każdego lokalu następuje najpóźniej do 30 września danego roku.

Spółdzielnia stara się tak szacować wartość zaliczek, aby ich wysokość zapewniała wyłącznie pokrycie ponoszonych kosztów zakupu ciepła do budynku. Często jednak zmienne warunki atmosferyczne, zmiana preferencji mieszkańców w trakcie sezonu i inne czynniki wpływają na końcowy wynik rozliczenia.

Przy porównywaniu zwrotów i dopłat z sąsiadami mieszkającymi w innym budynku należy uwzględnić nie tylko wynik końcowy, lecz również wysokość zaliczek wpłacanych w trakcie sezonu. Jeśli mieszkańcy jednego budynku na koniec okresu rozliczeniowego będą musieli dokonać dopłaty, ale przez cały sezon wpłacali stosunkowo nieduże zaliczki, to w ostatecznym rozrachunku mogą zapłacić mniej za ogrzewanie niż lokatorzy sąsiedniego bloku, którzy płacili wysokie zaliczki przez cały rok i dostali na koniec zwrot.