



Spółdzielnia Mieszkaniowa **NADODRZE**

**Spółdzielnia Mieszkaniowa Nadodrze**

Al. Wolności 19, 67-200 Głogów

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

sekretariat@smnadodrze.pl, www.smnadodrze.pl

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

Rejestracja: Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej

IX Wydział Gospodarczy KRS, Nr KRS: 0000099612

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU  
Z DZIAŁALNOŚCI  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
„NADODRZE”  
W GŁOGOWIE  
ZA 2015 ROK**

## Spis treści

<b>1. Informacje ogólne o Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze”</b> .....	<b>3</b>
1.1. Stan zasobów .....	3
1.2. Organizacja Spółdzielni .....	4
1.3. Organy Spółdzielni .....	5
1.4. Członkowie Spółdzielni i lokale mieszkalne w liczbach .....	7
<b>2. Opłaty za mieszkania</b> .....	<b>8</b>
<b>3. Rozliczenie mediów</b> .....	<b>10</b>
3.1. Rozliczenia energii cieplnej .....	10
3.2. Rozliczenie zużycia wody i odprowadzenia ścieków .....	11
<b>4. Gospodarka remontowa</b> .....	<b>11</b>
<b>5. Program termomodernizacji zasobów zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Nadodrze” w Głogowie na lata 2014-2020</b> .....	<b>14</b>
<b>6. Aktualna sytuacja finansowa Spółdzielni</b> .....	<b>15</b>
6.1. Wynik z całokształtu działalności na dzień 31.12.2015 r. ....	15
6.2. Stan funduszu remontowego .....	16
6.3. Stan wolnych środków na 31.12.2015 r. ....	16
6.4. Zadłużenia w opłatach za lokale .....	16
6.5. Podsumowanie sytuacji finansowej Spółdzielni na 31.12.2015 r. ....	18
<b>7. Ważniejsze zdarzenia w 2015 r.</b> .....	<b>19</b>
7.1. Zdarzenia wpływające na działalność Spółdzielni w 2015 r. ....	19
7.2. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju .....	21
7.3. Zagadnienia dotyczące środowiska naturalnego .....	22
<b>8. Plany i zamierzenia Spółdzielni w latach następnych</b> .....	<b>22</b>



Spółdzielnia Mieszkaniowa **NADODRZE**

**Spółdzielnia Mieszkaniowa Nadodrze**

Al. Wolności 19, 67-200 Głogów  
tel. 76 85 20 700, fax. 76 85 20 736  
sekretariat@smnadodrze.pl, www.smnadodrze.pl  
NIP: 693-000-91-45 REGON: 000493221  
Rejestracja: Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej  
IX Wydział Gospodarczy KRS, Nr KRS: 0000099612

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI  
MIESZKANIOWEJ „NADODRZE” ZA 2015 ROK  
NA PODSTAWIE USTAWY O RACHUNKOWOŚCI Z DNIA 29 WRZEŚNIA 1994 R.  
Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI**

**1. Informacje ogólne o Spółdzielni Mieszkaniowej “Nadodrze”**

**1.1. Stan zasobów**

Na koniec 2015 roku powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych i użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej “Nadodrze” w Głogowie wynosiła łącznie 795.959,60 m<sup>2</sup> w tym:

- zasoby mieszkaniowe obejmujące 14.688 mieszkań - 762.784,40 m<sup>2</sup>,
- lokale usługowe - 27.768,80 m<sup>2</sup>,
- garaże - 5.406,40 m<sup>2</sup>.

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

**Podział zasobów mieszkaniowych na poszczególne osiedla przedstawia się następująco:**

<b>Osiedle</b>	<b>Ilość nieruchomości</b>	<b>Liczba lokali mieszkalnych</b>	<b>Powierzchnia użytkowa w m<sup>2</sup></b>
Śródmieście	14	1 661	77 687,5
Hutnik	11	1 915	82 161,2
Chrobry	9	2 145	99 840,9
Kopernik A	9	1 867	92 323,9
Kopernik B	9	2 068	119 507,9

Kopernik C	11	2 244	121 258,8
Piastów Śląskich A	9	1 592	96 445,7
Piastów Śląskich B	9	1 196	73 558,5

## 1.2. Organizacja Spółdzielni

Struktura organizacyjna Spółdzielni w 2015 roku nie uległa istotnym zmianom w stosunku do roku poprzedniego. Na wydzielonych gospodarczo i terytorialnie osiedlach mieszkaniowych funkcjonowały wyodrębnione nieruchomości, które są podstawową jednostką organizacyjną Spółdzielni. W ich skład wchodzi od jednego do kilku budynków.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **1.3. Organy Spółdzielni**

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

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

Działalnością Spółdzielni w 2015 r. kierował oraz reprezentował ją na zewnątrz trzyosobowy Zarząd oraz Główny Księgowy. Każdy z członków Zarządu oraz Główny Księgowy kierował pionami, na które podzielono organizacyjnie działalność całej Spółdzielni i odpowiadał za efektywną i rzetelną pracę podległego mu pionu.

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

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

Podczas **56** protokołowanych posiedzeń, jakie odbyły się w 2015 r., Zarząd Spółdzielni podjął **1869** kolegialnych decyzji w formie uchwał. Decyzje te dotyczyły w szczególności tematyki z zakresów:

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

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

#### **1.4. Członkowie Spółdzielni i lokale mieszkalne w liczbach**

Zgodnie z postanowieniami § 5 Statutu Spółdzielni członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne i prawne, które posiadają lub nabywają prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu położonego w zasobach Spółdzielni. O członkostwo mogą ubiegać się również osoby, których małżonkowie są członkami Spółdzielni. Na dzień 31.12.2015r. ogólna liczba członków Spółdzielni wynosiła 13.066 i skład członków przedstawiał się w następujący sposób:

- 11.898 członków posiadających prawo do lokali mieszkalnych,
- 1.035 członków, którzy nabyli członkostwo jako małżonkowie członków Spółdzielni,
- 92 członków, którym przysługuje prawo do lokalu użytkowego lub garażu,
- 9 członków osób prawnych w związku z posiadaniem spółdzielcze własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego lub użytkowego.

Ponadto w rejestrach członków Spółdzielni zaewidencjonowanych jest 32 członków, którzy tworzą grupę członków oczekujących w związku z zarejestrowaniem w latach 80-tych oszczędnościowych książeczek mieszkaniowych.

Liczba członków Spółdzielni jest wielkością zmienną i w stosunku do roku poprzedniego zmalała o 246 osób. W 2015r. Zarząd Spółdzielni przyjął 232 rezygnacje z członkostwa złożone w związku ze zbyciem przez członków prawa do lokalu, a z tytułu zgonu liczba członków Spółdzielni zmniejszyła się o 138. Ponadto o 19 członków zmalała liczba członków w związku z podjętymi przez Radę Nadzorczą uchwałami w sprawie wykreślenia z członkostwa w związku z zadłużeniem w opłatach za lokale. W tym samym czasie Zarząd Spółdzielni podjął 143 uchwały w sprawie przyjęcia do Spółdzielni nowych członków w związku z nabyciem przez nich prawa do lokalu w zasobach Spółdzielni.

W 2015r. odnotowano 286 zawartych na rynku wtórnym transakcji kupna – sprzedaży lokali, co jest tożsame ze zmianą właścicieli i płatników za lokale mieszkalne położone w zasobach Spółdzielni.

Na dzień 31.12.2015r. zasoby Spółdzielni liczyły 14.688 lokali mieszkalnych, w tym:

- 5.449 mieszkań zajmowanych na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- 355 mieszkań o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,

- 55 mieszkań zajmowanych przez osoby nie posiadające tytułu prawnego w związku z wygaśnięciem przysługującego im spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- 8.721 mieszkań wyodrębnionych na pełną własność,
- 108 mieszkań wyodrębnionych na własność Spółdzielni.

W 2015r. Spółdzielnia kontynuowała realizację składanych przez członków wniosków o przeniesienie na ich rzecz własności lokalu. Zostało złożonych i zrealizowanych 38 wniosków, w tym:

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

W 2015r. zawarto również 6 umów ustanowienia odrębnej własności i przeniesienia własności lokalu w wyniku ogłoszonych i rozstrzygniętych przetargów na lokale, które zostały odzyskane przez Spółdzielnię po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

## **2. Opłaty za mieszkania**

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

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

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

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

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



Obowiązujące w danym roku stawki opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości są ustalane na podstawie planowanych budżetów poszczególnych osiedli na dany rok.

Tworzenie budżetów odbywa się nie tylko na poziomie osiedla, ale również na poziomie poszczególnych wyodrębnionych nieruchomości.

Przyjęte w ramach budżetów poszczególnych wyodrębnionych nieruchomości miesięczne stawki opłat obowiązują cały okres rozliczeniowy i mają charakter zaliczek na poczet pokrycia kosztów utrzymania i eksploatacji tych nieruchomości. Podlegają one ostatecznemu rozliczeniu po zamknięciu roku obrotowego (roku kalendarzowego). Jeśli wówczas okaże się, że występują różnice, rozlicza się je poprzez odpowiednie skalkulowanie opłat w roku następnym.

Rozliczanie kosztów na poszczególne wyodrębnione nieruchomości powoduje zróżnicowanie planowanych wysokości kosztów w ramach nieruchomości. Dotyczy to zarówno kosztów eksploatacji podstawowej przypisanych bezpośrednio do wyodrębnionych nieruchomości, (są to m.in. podatki, ubezpieczenia, energia elektryczna, usługi utrzymania czystości, utrzymanie terenów zielonych, konserwacje, jak i odpisu na fundusz remontowy tych nieruchomości.

W planach na 2015 rok podstawowym założeniem było utrzymanie kosztów, a tym samym i opłat na poziomie poprzedniego roku. Natomiast wysokość odpisu na fundusz remontowy zależała od przyjętych planów rzeczowych na poszczególnych nieruchomościach. W nielicznych przypadkach, w których nie udało się utrzymać opłat na poziomie 2014 roku, podwyżki były nieznaczne i wynikały głównie z planowanego ujemnego bilansu zamknięcia 2014 roku.

Zestawienie obowiązujących w 2015 roku stawek opłat i odpisów na fundusz remontowy na poszczególnych osiedlach i nieruchomościach przedstawiają poniższe tabele.

**Wysokość stawki eksploatacji podstawowej w 2015 r. dla lokatorskiego i własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu**

OSIEDLE	NUMER NIEMUCHOMOŚCI													
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Śródmieście	2,18	2,28	1,95	2,10	2,49	2,33	2,17	2,10	2,03	2,18	2,47	2,45	2,15	2,25
Hutnik	2,30	2,34	2,24	2,25	2,30	2,20	2,30	2,43	2,36	2,56	2,17			
Chrobry	2,14	1,97	2,25	2,31	2,18	2,07	2,19	2,00	2,27					
Kopernik A	2,51	2,21	2,41	2,23	2,15	2,29	2,20	2,33	1,95					
Kopernik B	1,75	1,95	1,80	1,84	1,97	1,80	1,95	1,89	1,77					
Kopernik C	1,99	1,83	2,11	1,95	1,95	2,04	2,15	2,15	2,30	2,07	2,10			
Piastów Śl. A	1,96	2,04	2,00	2,15	2,00	2,08	2,00	2,10	1,95					
Piastów Śl. B	2,11	2,00	2,09	2,05	2,15	2,04	1,97	1,89	2,18					

**Wysokość odpisu na fundusz remontowy w 2015 r.**

OSIEDLE	NUMER NIERUCHOMOŚCI													
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Śródmieście	1,92	2,18	1,54	1,35	1,42	2,33	2,64	1,90	1,05	2,57	2,07	1,51	1,27	1,67
Hutnik	1,40	2,00	1,40	1,30	1,60	1,40	1,85	1,70	1,30	1,30	1,30			
Chrobry	1,30	1,30	1,35	1,30	1,30	1,20	1,15	1,35	1,40					
Kopernik A	1,38	1,33	1,37	1,37	1,13	1,37	1,52	1,27	1,53					
Kopernik B	1,37	1,30	1,44	1,03	1,19	1,38	1,15	1,28	1,25					
Kopernik C	1,32	1,43	1,64	1,45	1,10	1,28	1,33	1,20	1,35	1,35	1,36			
Piastów Śl. A	1,40	1,24	1,36	1,40	1,20	1,33	1,25	1,29	1,24					
Piastów Śl. B	1,86	1,47	1,35	1,38	1,28	1,23	1,60	1,39	1,38					

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 2016 roku.

**3. Rozliczenie mediów****3.1. Rozliczenie energii cieplnej**

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

**Taryfa dla ciepła w trzech ostatnich sezonach grzewczych kształtowała się następująco:**

Sezon grzewczy	2012/2013	2013/2014	2014/2015
Cena brutto ciepła [zł/GJ]	33,00	35,35	36,29
Opłata zmienna za usługi przesyłowe [zł/GJ]	16,61	17,13	16,94
Cena za zamówioną moc cieplną [zł/MW]	5.170,87	5.537,00	5.761,02
Opłata stała za usługi przesyłowe [zł/MW]	3.907,61	4.002,12	4.131,97

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

Sezon grzewczy	2012/2013	2013/2014	2014/2015
Zużycie ciepła [GJ]	477.204,45	421.743,65	412.558,87
Koszty zakupu energii cieplnej [zł]	29.372.499,29	28.226.301,63	28.194.074,62

Koszty zakupu ciepła w sezonie grzewczym zależne są od dwóch niezależnych czynników, tj. od ceny dostawy ciepła wynikającej z obowiązującej taryfy dla ciepła oraz od zużycia ciepła. Analiza zużycia ciepła na przestrzeni wcześniejszych sezonów grzewczych wykazuje, że w zasobach Spółdzielni średnie zużycie kształtuje się na poziomie ok. 490 000 GJ. Wielkość zużycia ciepła w znacznym stopniu zależy od warunków pogodowych panujących w danym sezonie. Dlatego też w ostatnich dwóch sezonach grzewczych korzystne warunki pogodowe miały istotny wpływ na odnotowany spadek zużycia ciepła w zasobach Spółdzielni, co przedstawia tabela powyżej.

### **3.2. Rozliczenie zużycia wody i odprowadzenia ścieków**

Zgodnie z „Regulaminem rozliczania zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalach Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie” całkowite koszty podlegają rozliczeniu po zakończeniu okresu rozliczeniowego, który trwa od 01 stycznia do 31 grudnia każdego roku. Rozliczenie to obejmuje opłaty za zużycie wody zimnej i odprowadzenie ścieków, inne opłaty wynikające z taryfy opłat za wodę i ścieki oraz różnice pomiędzy zużyciem wskazanym przez wodomierz główny, a sumą wskazań wodomierzy lokalowych.

Koszty z tytułu różnic w zużyciu wody pomiędzy wskazaniami wodomierza głównego, a sumą wodomierzy lokalowych naliczane są zaliczkowo przy każdym odczycie wg dwóch metod tj.: proporcjonalnie do wskazań zużycia wody na wodomierzach w poszczególnych lokalach lub proporcjonalnie do liczby lokali w budynku, w zależności od decyzji podjętej przez użytkowników lokali danej jednostki rozliczeniowej, dotyczącej sposobu rozliczania różnic.

Ostateczne rozliczenie kosztów dostawy wody dokonywane jest odrębnie dla wszystkich użytkowników lokali w ramach danej jednostki rozliczeniowej. Następuje ono w formie dodatkowych faktur korygujących, uwzględniających wniesione wcześniej zaliczki.

## **4. Gospodarka remontowa**

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

W roku 2015, podobnie jak w latach ubiegłych, realizowano prace remontowe na bazie opracowanych i zatwierdzonych planów remontowych. W sytuacji, gdy w danym roku środki na funduszu remontowym nieruchomości nie pokrywają całkowitych kosztów remontów, następuje przejściowe finansowanie remontów z Osiedlowego Funduszu Remontowego lub z Centralnego Funduszu Remontowego. Zebrania mieszkańców wyodrębnionych nieruchomości opiniowały rzeczowy plan remontów i wysokość odpisów na **fundusz remontowy swoich nieruchomości** funkcjonujących w ramach poszczególnych osiedli. Uwzględniając oczekiwania i wnioski mieszkańców zróżnicowana została wysokość odpisów na fundusz remontowy poszczególnych wyodrębnionych nieruchomości. Jednostkowa wysokość odpisu kształtowała się na poziomie od **1,03 zł/m<sup>2</sup>** do **2,64 zł/m<sup>2</sup>**, w zależności od potrzeb i planów remontowych.

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

W ramach Funduszu Remontowego tworzonego w Spółdzielni wyodrębnia się:

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

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

W 2015 r. w ramach realizacji planów remontowych poszczególnych osiedli wydatkowano łącznie **21.298.054,90 zł**, w tym:

- 20.845.081,72 zł w ramach Funduszu Remontowego Wyodrębnionych Nieruchomości (FRN),
- 335.666,59 zł w ramach Funduszu Remontowego Nieruchomości Przeznaczonych do Wspólnego Korzystania (FRW),
- 117.306,59 zł w ramach Osiedlowego Funduszu Remontowego (OFR).

**Koszty działalności remontowej poszczególnych osiedli w 2015 r. przedstawia poniższa tabela:**

Lp.	Osiedle	Fundusz Remontowy Wyodrębnionych Nieruchomości <b>FRN</b> [zł]	Fundusz Remontowy Nieruchomości do Wspólnego Korzystania <b>FRW</b> [zł]	Osiedlowy Fundusz Remontowy <b>OFR</b> [zł]	Wykonanie łączne funduszy remontowych [zł]
1	Śródmieście	2.728.996,91	77.793,97	4.536,41	2.811.327,29
2	Hutnik	1.607.167,72	0,00	10.614,78	1.617.782,50
3	Chrobry	3.444.952,29	89.358,96	6.144,34	3.540.455,59
4	Kopernik A	1.723.117,57	4.294,80	10.008,32	1.737.420,69
5	Kopernik B	1.944.810,42	17.775,40	9.569,83	1.972.155,65
6	Kopernik C	3.558.673,21	43.354,77	1.833,07	3.603.861,05
7	Piastów Śl. A	3.259.285,58	103.088,69	44.067,20	3.406.441,47
8	Piastów Śl. B	2.578.078,02	0,00	30.532,64	2.608.610,66
	<b>Razem</b>	<b>20.845.081,72</b>	<b>335.666,59</b>	<b>117.306,59</b>	<b>21.298.054,90</b>

**Wykonanie rzeczowe remontów w 2015 r. przedstawia poniższa tabela:**

L.p.	Wyszczególnienie	Wartość [zł]
1	Remonty bieżące – usuwanie awarii	900.857,62
2	Remonty budowlane	4.703.819,19
3	Remonty infrastruktury zewnętrznej	2.284.978,21
4	Remonty sanitarne	1.208.671,90
5	Remonty elektryczne	1.965.650,82
6	Remonty wentylacji mechanicznej i grawitacyjnej	367.282,46
7	Remonty dźwigów	120.353,56
8	Prace projektowe i orzeczenia techniczne	42.687,13
9	Koszty programu termomodernizacji	6.570.503,45
10	Remonty garaży	56.434,61

**5. Program termomodernizacji zasobów zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Nadodrze” w Głogowie na lata 2014-2020**

Uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 30 stycznia 2014 r. Nr 26/2014 Spółdzielnia rozpoczęła kolejny program termomodernizacji zasobów, ukierunkowany na budynki w technologii WK-70, które w latach dziewięćdziesiątych nie były objęte dociepleniami, są to głównie Osiedla Piastów Śl. A i B oraz pojedyncze budynki na pozostałych osiedlach.

Celem programu jest:

- zmniejszenie kosztów ogrzewania budynków,
- zabezpieczenie złączy między płytami i ścian zewnętrznymi przed przeciekami i zawilgoceniem,
- zwiększenie trwałości budynków z wielkiej płyty,
- poprawa estetyki budynków i osiedli.

Program zakłada finansowanie termomodernizacji z następujących źródeł:

- ze środków własnych nieruchomości,
- z kredytu z premią termomodernizacyjną,
- ze środków Spółdzielni – Centralnego Funduszu Remontowego.

W roku 2015 w ramach programu docieplono **16 budynków**. Realizowane jest docieplenie **11 budynków**. Poniesione koszty termomodernizacji wyniosły łącznie **6.760.632,40 zł**. Na ten cel uzyskaliśmy środki z tytułu premii termomodernizacyjnej w wysokości **432.813,58 zł**.

Ponadto Spółdzielnia w związku z wykonanymi dociepleniami poniosła dodatkowe koszty opracowania dokumentacji technicznej oraz koszty audytów na łączną kwotę **148.379,26 zł**.

**6. Aktualna sytuacja finansowa Spółdzielni**

## 6.1. Wynik z całokształtu działalności na dzień 31.12.2015 r.

W 2015 roku w poszczególnych rodzajach działalności uzyskano następujące wyniki:

Wyszczególnienie	Kwota
<b>1) z gospodarki zasobami mieszkaniowymi</b>	<b>(-) 2 273 033,17</b>
<i>w tym:</i>	
- na eksploatacji lokali mieszkalnych	(-) 2 299 332,01
- na eksploatacji garaży spółdzielczych własnościowych	(+) 1 422,45
- na eksploatacji garaży wyodrębnionych na pełną własność	(+) 1 311,58
- na eksploatacji lokali użytkowych spółdzielczych własnościowych	(+) 24 554,47
- na eksploatacji lokali użytkowych wyodrębnionych na pełną własność	(-) 989,66
<b>2) z pozostałej działalności gospodarczej (brutto tj. przed opodatkowaniem)</b>	<b>(+) 3 502 236,28</b>
<i>w tym z:</i>	
- pożytków wyodrębnionych nieruchomości	(+) 1 261 653,91
- pozostałej działalności operacyjnej wyodrębnionych nieruchomości	(-) 70 364,62
- mienia do wspólnego korzystania na poszczególnych osiedlach	(+) 27 232,21
- najmów i dzierżaw majątku Spółdzielni	(+) 1 475 143,05
- działalności Centrum Technicznego Spółdzielni	(+) 26 227,38
- tytułu usług zleconych ( w tym m.in. administrowanie wspólnotami, inkaso opłat za posiadanie psów)	(+) 169 132,55
- pozostałej działalności operacyjnej i finansowej po sfinansowaniu kosztów działalności społeczno-kulturalnej i kosztów ZOiKS	(+) 613 211,8

Pozostała działalność gospodarcza została opodatkowana podatkiem dochodowym od osób prawnych w wysokości 652.039,00 zł. Zatem wynik z pozostałej działalności gospodarczej netto wynosi 2.850.197,28 zł.

Wynik netto z **pozostałej działalności gospodarczej (+) 2.850.197,28 zł** składa się:

- z dochodu z tytułu pożytków i pozostałej działalności operacyjnej i finansowej na poszczególnych nieruchomościach w kwocie (+) 1.014.796,64 zł,
- z dochodu z pozostałej działalności gospodarczej w kwocie (+) 1.835.400,64 zł.

**Narastająco na dzień 31.12.2015 r. nadwyżka przychodów nad kosztami w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi wynosi (+) 1.477.062,72 zł i obejmuje:**

- BO 2015 r. – (+) 1.803.502,75 zł,
- pożytki z nieruchomości za 2014 r. – (+) 753.042,71 zł,

- przeznaczenie dochodu z pozostałej działalności gospodarczej za 2014 r. na zmniejszenie kosztów eksploatacji – (+) 1.193.550,43 zł,
- nadwyżkę kosztów nad przychodami na poszczególnych nieruchomościach za 2015 r. – (-) 2.273.033,17 zł.

Na wysokość wyniku z pozostałej działalności gospodarczej za rok 2015 miały przede wszystkim wpływ n/w zdarzenia:

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

## **6.2. Stan funduszu remontowego**

Fundusz remontowy Spółdzielni wg stanu na dzień 31.12.2015 r. wyniósł (+) 5.417.150,11 zł.

Stan tych środków uwzględnia:

- BO na 01.01.2015 r. w wys. (+) 6.096.029,79 zł,
- przychody funduszu w 2015 roku w wys. (+) 20.885.615,13 zł,
- wydatki funduszu w 2015 roku w wys. (-) 21.564.494,81 zł.

Nadwyżka środków na funduszu remontowym związana jest głównie z planowaną kumulacją środków niezbędnych na realizację planowanych remontów w przyszłych latach (okresach). Część środków na Centralnym Funduszu Remontowym stanowi niezbędną rezerwę na szybką realizację wszystkich sytuacji awaryjnych i nieplanowanych.

## **6.3. Stan wolnych środków na 31.12.2015 r. przedstawia się następująco:**

- 1) Fundusz zasobowy – wolne środki (+) **9.256.348,55 zł.**
- 2) Fundusz zasobowy w środkach obrotowych – wpisowe (+) **1.044.834,43 zł.**

## **6.4. Zadłużenia w opłatach za lokale**

Użytkownicy lokali nie zawsze wywiązują się z obowiązków ponoszenia kosztów na utrzymanie i eksploatację lokali oraz na gospodarkę remontową.

Spółdzielnia od wielu lat realizuje procedury windykacyjne określone w Regulaminie windykacji wierzytelności.



Wobec osób uchylających się od obowiązków statutowych w zakresie wnoszenia opłat monitorujemy zaległości na każdym etapie ich powstawania. Z tego tytułu w roku 2015 wysłaliśmy 8.378 zawiadomień o zadłużeniu.

Jesteśmy zwolennikami ugodowego rozwiązywania problemów zadłużeń z naszymi użytkownikami o czym świadczy liczba 643 zawartych ugód. W takich sytuacjach niejednokrotnie dłużnik nie ponosi dodatkowych kosztów związanych z postępowaniem sądowym i egzekucji komorniczej.

Jest jednak grupa dłużników, która nie występuje do Spółdzielni z propozycją dobrowolnej spłaty zadłużenia albo nie realizuje zawartych ugód, nie reaguje na upomnienia, nakazy zapłaty oraz prowadzone wobec nich postępowania egzekucyjne. Wobec tych osób skierowaliśmy do sądu 558 pozwów, a do egzekucji komorniczej skierowaliśmy 587 wniosków.

W celu zabezpieczenia należności od dłużników posiadających własnościowe prawo i prawo odrębnej własności ustanawiamy hipoteki przymusowe, a kosztami za powyższe czynności obciążamy dłużnika.

W minionym roku z wniosku Spółdzielni oraz innych wierzycieli w drodze przeprowadzonych przez Komorników licytacji zostało sprzedanych 20 zadłużonych lokali.

Wobec osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego na mocy wyroków sądowych zostały wykonane eksmisje, w wyniku których odzyskaliśmy 5 mieszkań.

Nieustannie poszukujemy nowych rozwiązań, takich, aby użytkownicy lokali o niewysokich dochodach nie popadali w zadłużenia. Proponujemy im między innymi zwrócić się o pomoc do tego powołanych instytucji państwowych i samorządowych.

W ramach ustawy o pomocy społecznej współpracujemy z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej w Głogowie w zakresie przekazywania informacji o naszych użytkownikach. Przekazywane informacje niezbędne są do rozpatrzenia ich wniosków o przyznanie świadczeń z pomocy społecznej, a także udzielenia im wsparcia w przezwyciężeniu trudnych sytuacji życiowych.

Nieodzownym elementem pomocy finansowej dla osób o dochodach określonych ustawą są dodatki mieszkaniowe. W roku 2015 z tej formy dofinansowania do opłat bieżących skorzystały 953 rodziny na kwotę 1.037.635,57 zł.

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

Wg stanu	Ogółem w zł	Lokale mieszkalne			Lokale użytkowe	
		opłaty w zł	zużycie wody w zł	kredyty w zł	opłaty w zł	zużycie wody w zł
01.01.2015 r.	5.204.732,36	2.707.953,60	2.000.758,49	54.321,56	406.212,69	35.486,02
31.12.2015 r.	4.584.027,12	2.324.788,03	1.921.018,56	38.993,18	272.671,37	26.555,98
zmiana	-620.705,24	-383.165,57	-79.739,93	-15.328,38	-133.541,32	-8.930,04

**Wskaźniki zadłużenia w opłatach w latach 2013-2015 kształtowały się następująco:**

	2013 r.	2014 r.	2015 r.
zadłużenia ogółem	6,31%	6,51%	5,59%
zadłużenia za lok. mieszkalne	6,17%	6,42%	5,63%
zadłużenia za lok. użytkowe	8,06%	7,61%	5,15%

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

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

#### **6.5. Podsumowanie sytuacji finansowej Spółdzielni na 31.12.2015 r.**

1) Nadwyżka na działalności eksploatacyjnej narastająco	1.477.062,72 zł
2) Stan funduszu remontowego	5.417.150,11 zł
3) Fundusz wolnych środków obrotowych	9.256.348,55 zł
4) Fundusz zasobowy w środkach obrotowych - wpisowe	1.044.834,43 zł
5) Wynik netto za rok bieżący z pozostałej działalności gospodarczej	2.850.197,28 zł

**Stan środków finansujących działalność bieżącą na 31.12.2015 r. (poz. 1 do 5) 20.045.593,09 zł**

Zaległości w opłatach za użytkowanie lokali mieszkalnych, użytkowych oraz

w spłacie kredytów i odsetek

(-) 4.584.027,12 zł

**Stan finansowy na 31.12.2015 r.**

**15.461.565,97 zł**

W 2015 r. Spółdzielnia realizowała swoją działalność zgodnie z zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą planem finansowym Spółdzielni, który sporządzono w formie budżetów poszczególnych rodzajów działalności i poszczególnych jednostek. Taka forma planowania pozwoliła na pełną kontrolę prowadzonej działalności, jak i na szybkie reagowanie w przypadkach występowania większych odchyżeń w stosunku do założeń.

Stan środków finansowych w 2015 roku, stała kontrola przepływów finansowych w Spółdzielni, efektywnie prowadzona windykacja opłat za użytkowanie lokali oraz sprawdzone metody planowania pozwoliły na utrzymanie przez cały rok pełnej płynności finansowej Spółdzielni oraz na bieżące realizowanie płatności z tytułu zobowiązań podatkowych, płacowych oraz dostaw mediów (energii ciepłej i elektrycznej, wody itd.). Okresowe nadwyżki finansowe Spółdzielnia lokowała na lokatach bankowych.

## **7. Ważniejsze zdarzenia w 2015 r.**

### **7.1. Zdarzenia wpływające na działalność Spółdzielni w 2015 r.**

W 2015 roku w Spółdzielni odbyły się dwa Walne Zgromadzenia Członków - jedno w trzech częściach, a jedno ogólne. Podział Walnego Zgromadzenia na trzy części jest rozwiązaniem efektywnym i zasadnym, jednak w przypadku odwołań od uchwał Rady Nadzorczej o wykreślenie z członkostwa stwarza dla odwołujących się duże uciążliwości, dlatego drugie Walne Zgromadzenie, organizowane głównie dla tego typu spraw, odbywa się jako ogólne.

W 2015 roku przeprowadzono restrukturyzację w zakresie gospodarki remontowej. Zmniejszono obowiązki administracji osiedlowej w tym zakresie, a rozszerzono zakres zadań dla Działu Technicznego. Wszystkie remonty o wartości powyżej 50 tys. zł są organizowane i nadzorowane przez Dział Techniczny. Również nadzór nad instalacjami elektrycznymi zarówno w zakresie konserwacji jak i remontów został powierzony dla Centrum Technicznego Spółdzielni. Zmiany te miały na celu umożliwienie pracownikom administracji przeznaczenia więcej czasu na bieżącą kontrolę stanu technicznego osiedla, obsługę mieszkańców i lepszą organizację robót konserwacyjnych.

Wydano również nowe zarządzenia dotyczące stosowania materiałów i technologii w gospodarce remontowej oraz w sprawie wykonywania robót ogólnobudowlanych w zasobach S.M. „Nadodrze” przez jednostki organizacyjne Spółdzielni.

W 2015 rozpoczęto realizację drugiego etapu termomodernizacji budynków Spółdzielni. Prace prowadzono na 27 budynkach, z których do końca roku 16 zakończono. Program finansowany jest głównie przez mieszkańców tych budynków z pomocą Spółdzielni w formie premii termomodernizacyjnej uzyskiwanej po spłacie przez Spółdzielnię kredytów termomodernizacyjnych – zgodnie z wymogami ustawy.

W omawianym roku wypracowano i poddano pod opinie organów samorządowych również projekt strategii działalności Spółdzielni na lata 2016-2020. Projektowana strategia ogólna oprócz wizji i misji na te lata obejmuje cztery podstawowe strategie w zakresie: eksploatacji zasobów mieszkaniowych, gospodarki remontowej, inwestycji oraz gospodarowania majątkiem Spółdzielni.

Zmieniono zakres informacji możliwych do uzyskania poprzez Internet oraz możliwości komunikowania się tą drogą. Nowa strona internetowa oraz nowy układ odpowiednich zakładek i zakres możliwości powinien pomóc w łatwiejszym dostępie do informacji zarówno mieszkańcom, jak i pracownikom Spółdzielni.

Przyjęto politykę ochrony danych osobowych wydając odpowiednie zarządzenia oraz ustanawiając Administratora Bezpieczeństwa Informacji, który sprawuje stały nadzór nad realizacją tej polityki.

Dużym zainteresowaniem cieszy się również wspólne przedsięwzięcie z Towarzystwem Ubezpieczeń UNIQA S.A. w zakresie ubezpieczenia mieszkań przed zdarzeniami losowymi. Opłaty za ubezpieczenie są dodatkowym składnikiem opłat za mieszkania, a więc nie muszą być wnoszone jednorazowo, co dla wielu mieszkańców jest dużym ułatwieniem. Ponadto wszystkie formalności można załatwić w ADM-ach Spółdzielni. Dzięki takiemu rozwiązaniu zwiększyła się również liczba lokali z pełnym ubezpieczeniem.

Kontynuowano współpracę z władzami Miasta w celu rozwiązania problemu lokali, w których użytkownicy posiadają wyroki eksmisji polegające na wykupieniu takich mieszkań przez Gminę. W 2015 roku Gmina wykupiła 3 mieszkania. Kontynuowanie takiej praktyki przyczynia się również do spłaty wielu zadłużeń w opłatach za mieszkania.

W 2015 roku za zgodą Walnego Zgromadzenia Członków sprzedano również prawo wieczystego użytkowania działki nr 84/1 o powierzchni 2217 m<sup>2</sup> zlokalizowanej na Starym Mieście. Środki ze sprzedaży tej działki pozwolą płynnie realizować program termomodernizacji.

W 2015 nastąpiła również zmiana członka Zarządu w związku z przejściem na emeryturę Zdzisława Kuźniaka. Rada Nadzorcza powołała na członka zarządu Głównego Księgowego Spółdzielni Annę Nahorską, która nie wchodziła w skład Zarządu. Zrestrukturyzowano pionowy zarządzenia, rozdzielono obowiązki zarządu i Głównego Księgowego na trzech członków Zarządu ustanawiając jednocześnie stanowisko Z-cy Prezesa ds. Finansowych - Głównego Księgowego. Takie rozwiązanie pozwoliło ograniczyć koszty ogólne Spółdzielni.

W zakresie ograniczania kosztów w 2015 zlikwidowano obrót gotówkowy w Spółdzielni (poprzez likwidację kasy), zmieniono organizację rozliczeń Centrum Technicznego Spółdzielni z Administracjami Osiedlowymi znacznie zmniejszając liczbę operacji księgowych oraz przystąpiono do wspólnej grupy zakupowej energii elektrycznej zorganizowanej przez Izbę Gospodarki Nieruchomościami z Katowic przez co uzyskano korzystniejsze ceny na zakup tej energii o 38 zł za 1 MWh.

Podjęto również decyzję oraz pierwsze działania związane z budową budynku mieszkalnego z siedzibą Administracji Osiedla „Śródmieście” w parterze tego budynku. Budowa ma zrealizować trzy podstawowe cele:

- poprawić warunki pracy administracji osiedlowej,
- przygotować mieszkania dostępne dla osób z trudnościami w poruszaniu się,
- uatrakcyjnić urbanistycznie obszar ulicy Nadbrzeżnej i Pl. Jana z Głogowa. W 2015 przeprowadzono konkurs na koncepcję i projekt budynku, wystąpiono o zmianę Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego.

Jak co roku w okresie wakacyjnym zorganizowano na terenach osiedli pracę dla młodzieży w ramach programu „Praca młodych”. Program ma przede wszystkim na celu przybliżenie młodym ludziom problemów związanych z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych oraz kosztami takiego utrzymania. Odkąd rozpoczęto realizację tego programu ilość bezmyślnych dewastacji na osiedlach znacznie spadła.

W mijającym roku Spółdzielnia uczestniczyła również w konkursie na „Jakość Roku 2015” i z przyjemnością informujemy, że po postępowaniu konkursowym taki tytuł otrzymała.

## **7.2. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju**

Cały czas prowadzone są analizy i doświadczenia w celu minimalizowania różnic wskazań między wodomierzem głównym a sumą wskazań wodomierzy zainstalowanych przy punktach czerpalnych wody. Sukcesywnie wprowadzane są wodomierze z nakładkami przystosowanymi do zdalnego odczytu oraz wskazującymi inne błędy i ingerencje w wodomierz.

W 2015 roku wykonano w szerszym zakresie modernizację kominów wentylacyjnych przy wykorzystaniu obrotowych nasad kominowych, które są urządzeniami dynamicznie wykorzystującymi siłę wiatru do wspomagania ciągu kominowego. Dzięki unikalnej budowie charakteryzują się wysoką wydajnością, trwałością i cichą pracą. Montowane były na wylotach kominowych wentylacji grawitacyjnej z zastosowaniem specjalnej komory zbiorczej. Obserwacje i pomiary wykazały w pełni zasadność stosowania tych rozwiązań pod warunkiem zabezpieczenia dopływu powietrza zewnętrznego do mieszkań. Niestety ten warunek jest możliwy przy obecnie stosowanej szczelnej stolarni okiennej poprzez zastosowanie specjalnych nawiewników okiennych i to w odpowiedniej ilości w stosunku do wielkości mieszkania. Nie wszyscy mieszkańcy wyrażają na to zgodę, więc zastosowane rozwiązania dają tylko połowiczny efekt.

Wykorzystano wprowadzone przez Radę Nadzorczą zasady finansowania badań oraz wprowadzania rozwiązań doświadczalnych, nietypowych do szukania najlepszych rozwiązań

poprawy wentylacji w budynkach oraz nowych materiałów wykończeniowych. Zasady te pozwalają finansować tego typu prace ze środków całej Spółdzielni i obciążać poszczególne nieruchomości tylko wtedy, gdy w pełni potwierdziły swoją przydatność. Wykorzystywano technikę termowizyjną do określania mostków termicznych w przegrodach pionowych i poziomych budynków. Wprowadzono również na wybranych budynkach ogrzewanie koryt zlewowych na dachach ze spadkiem do środka.

### **7.3. Zagadnienia dotyczące środowiska naturalnego**

Za najważniejsze działania w zakresie ochrony środowiska uznajemy rozpoczęcie drugiego etapu docieplania budynków, które takiego procesu jeszcze nie przeszły. Przygotowaliśmy kompleksowy program termomodernizacji, którego realizację rozpoczęliśmy w 2015 roku. Dzięki dociepleniom znacznie zmniejszy się zużycie energii cieplnej, a tym samym negatywne skutki dla środowiska przy jej produkcji.

Kontynuowano wymianę oświetlenia klatek schodowych i światel administracyjnych na ledowe, a więc zużywające znacznie mniej energii elektrycznej co przynosi efekty, które wskazano wyżej.

W 2015 przystąpiono do programu wymiany wciągarek wind na wciągarki nowej generacji pracujące płynniej, ciszej i zużywających znacznie mniej energii elektrycznej.

Kontynuowano wycinkę topól i innych starych drzew, zastępując je innym nasadzeniem zarówno drzew jak i krzewów. Prowadzono na szeroką skalę rewitalizację terenów zielonych wokół budynków wraz z rekultywacją przydeptów i miejsc zniszczonych przez samochody.

## **8. Plany i zamierzenia Spółdzielni w latach następnych**

W związku z zakończeniem prac specjalnej komisji sejmowej ds. prawa spółdzielczego bez żadnych efektów tj. bez wypracowania projektów nowych ustaw dotyczących działalności spółdzielni mieszkaniowych przygotowaliśmy projekt strategii dla Spółdzielni na lata 2016-2020 dla obecnych warunków prawnych. W strategii w sposób systematyczny i kompleksowy przedstawiliśmy wizję działalności Spółdzielni w kolejnych 5 latach. Przyjęta misja: „zapewnienie poczucia szeroko pojętego bezpieczeństwa i wygody zamieszkiwania na osiedlach zarządzanych przez spółdzielnię” wyznacza podstawowe zadania i cele na najbliższe lata.

W zakresie eksploatacji zasobów mieszkaniowych będziemy skupiać się przede wszystkim na doskonaleniu systemów rozliczeniowych dostawy mediów, wprowadzaniu monitoringu stanu technicznego i bezpieczeństwa użytkowania, głównie monitoringu przesyłu gazu, optymalizacji

i ujednolicenia kosztów zarządzania oraz inicjowaniu udziału mieszkańców w pracach na swoich nieruchomościach.

W zakresie gospodarki remontowej zamierzamy zintensyfikować przede wszystkim remonty zmniejszające koszty utrzymania oraz zwiększające bezpieczeństwo użytkowania. Duży nacisk położymy również na remonty infrastruktury zewnętrznej oraz modernizacje i estetyzacje budynków.

W zakresie gospodarowania majątkiem własnym Spółdzielni chcemy skupić się na zwiększaniu wartości rynkowej posiadanych lokali. Ważnym zadaniem jest również podjęcie działań mających na celu stabilizację dotychczasowych najemców, zapewnienie im dobrych warunków prowadzenia działalności gospodarczej. Dopuszczamy również wspólne przedsięwzięcia z przyszłymi najemcami mające na celu zagospodarowanie obecnie pustych lokali użytkowych. Przyjmujemy również możliwość zmiany sposobu użytkowania lokali i przeznaczenia ich na mieszkania.

W przyjętej strategii określiliśmy również politykę inwestycyjną Spółdzielni. Wszystkie inwestycje mają przynosić dochód bądź jednorazowy, bądź rozłożony w czasie, który będzie wykorzystywany na zmniejszenie kosztów eksploatacji dla członków spółdzielni. Planujemy m.in. budowę płatnych parkingów, budowę nowych lokali mieszkalnych i usługowych, wykup lokali mieszkalnych od dłużników z przeznaczeniem na wynajem komercyjny oraz modernizację lokali użytkowych w celu podniesienia ich wartości.

Będziemy dalej umacniać samodzielność poszczególnych nieruchomości, ich niezależność i doskonalić metody i techniki wspólnego zarządzania. Spółdzielnia dalej będzie prowadzić szeroką działalność społeczno-edukacyjną. Zwłaszcza działalność edukacyjna jest naszym zdaniem szczególnie uzasadniona przy zwiększaniu się aktywności mieszkańców i należy wprowadzać w tym zakresie nowe skuteczne formy jej prowadzenia.

Cały czas prowadzimy specjalizację poszczególnych komórek organizacyjnych, systemów informatycznych oraz kontynuujemy rozwijanie wyposażenia specjalistycznego i stworzonej bazy danych dotyczącej poszczególnych budynków i ich użytkowania.

Nowym kierunkiem w naszej działalności będzie aktywizacja mieszkańców w zakresie wzajemnej pomocy i integracji między nimi. Są wśród naszych mieszkańców osoby, które mają chęć pomagać innym i takie, które potrzebują pomocy. Może poprzez działania Spółdzielni uda się skontaktować ich ze sobą.

W ramach szeroko pojętego bezpieczeństwa chcemy również przeszkolić naszych pracowników w fachowym udzielaniu pierwszej pomocy, a administrację osiedlową wyposażyć w przenośne półautomatyczne defibrylatory.

Głogów, 2016-03-22

**Opracował:**

Izabela Wieleba

**Zarząd Spółdzielni**

1. ....

2. ....

3. ....





