

Przytrafiła Ci się awaria?

Nie panikuj!

Zadzwoń po całodobowe
Pogotowie Awaryjne

Wybierz numer:

994

Pogotowie
jest czynne
całą dobę



Spółdzielnia Mieszkaniowa NADODRZE



Spółdzielnia Mieszkaniowa NADODRZE



Telefon
alarmowy
112

 Policja 997

 Straż pożarna 998

 Pogotowie ratunkowe 999

 WOPR 601 100 100

 GOPR 601 100 300

 Pogotowie wodociągowe ... 19285

 Pogotowie energetyczne 991

 Pogotowie gazowe 992

 Pogotowie ciepłownicze ... 993

www.smnadodrze.pl
[facebook](#) [smnadodrze](#)

2016
informator
O DZIAŁALNOŚCI W 2015 ROKU

Spółdzielnia Mieszkaniowa NADODRZE w Głogowie

NOTATKI

• 2016 informatör

O DZIAŁALNOŚCI W 2015 ROKU
Spółdzielnia Mieszkaniowa NADODRZE

- I. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe // 04
- II. Informacja o działalności gospodarczej // 05
 - 2.1) opłaty za mieszkania
 - 2.2) działalność Centrum Technicznego Spółdzielni (CTS)
 - 2.3) działalność społeczno-kulturalna
 - 2.4) lokale użytkowe i garaże wynajmowane oraz dzierżawy terenu
- III. Działalność remontowa spółdzielni w 2015 roku // 12
- IV. Sprawozdanie finansowe za rok 2015 // 14
 - opinia Niezależnego Biegłego Rewidenta
- V. Wynik z działalności Spółdzielni za 2015 rok // 18
- VI. Zadłużenia w opłatach za lokale za 2015 rok // 19
 - ♦ Zadbajmy o dopływ świeżego powietrza w naszych mieszkaniach // 20
 - ♦ Strategia działalności Spółdzielni na lata 2016 - 2020 // 21
 - ♦ Przydatne informacje // 24

Szanowni Państwo!

Jak zawsze w naszym informatorze przedstawiamy podstawowe dane o wynikach i działalności za miniony rok. Oczywiście jest to forma zbiorcza dla całej spółdzielni i przedstawia dane dotyczące wszystkich członków. Informacje o działalności poszczególnych wyodrębnionych nieruchomości były prezentowane na zebraniach tych nieruchomości i oczywiście są zawsze do wglądu w administracjach osiedlowych.

W informatorze oprócz danych dotyczących minionego roku przekazujemy Państwu również informacje o przyjętej strategii działania na lata 2016-2020, która ma na celu przede wszystkim optymalne wykorzystanie majątku spółdzielni do pozyskiwania dodatkowych dochodów, dzięki którym można pokryć część kosztów eksploatacji i zarządzania nieruchomościami mieszkalnymi, doskonalenie gospodarki remontowej oraz zmniejszanie zużycia energii w naszych zasobach.

Od paru lat wprowadzamy nowy system zarządzania oparty na wyodrębnionych nieruchomościach. Kierunek przyjętych zmian w pełni się potwierdza i jest akceptowany przez zdecydowaną większość mieszkańców. Teraz tylko doskonalimy zasady wspólnego podejmowania decyzji, ponieważ życie przynosi ciągle nowe problemy. Dlatego dziękujemy za zaangażowanie we wspólne zarządzanie, za przekazywane uwagi i wnioski, i liczymy na dalsze wspólne zarządzanie wyodrębnionymi nieruchomościami.

Prezes S.M. "Nadodrże"
mgr inż. Mirosław Dąbrowski

I. SPRAWY CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE NA DZIEŃ 31.12.2015

1. Liczba członków Spółdzielni ogółem	13 066
w tym:	
1. członkowie, którym przysługuje prawo do lokalu mieszkalnego	11 898
2. członkowie, których małżonkowie są członkami Spółdzielni	1 035
3. członkowie, którzy posiadają zarejestrowane książeczki mieszkaniowe (członkowie oczekujący)	32
4. osoby prawne	9
5. osoby, które uzyskały członkostwo w związku z nabyciem garażu lub lokalu użytkowego	92
2. Liczba mieszkań znajdujących się w zasobach Spółdzielni	14 688
w tym:	
1. mieszkania wyodrębnione na pełną własność	8 721
2. mieszkania będące własnością Spółdzielni, w tym:	5 967
1. spółdzielcze lokatorskie prawo	355
2. spółdzielcze własnościowe prawo	5 449
3. mieszkania wyodrębnione na własność SM	108
4. mieszkania zajmowane bez tytułu prawnego po wygaśnięciu Spółdzielczego lokatorskiego prawa	55
3. Przyjęcia w poczet członków w 2015 r.	143
4. Skreślono z ewidencji członków Spółdzielni w 2015 r. w związku z rezygnacją (sprzedaż, darowizna, zamiana mieszkania)	232
5. Skreślenia z ewidencji członków Spółdzielni w 2015 r. w związku ze zgonem	138
6. Akty notarialne zawarte w 2015 r. w związku z wyodrębnieniem własności lokali, w tym:	44
1. z lokatorskiego prawa do lokalu	24
2. z własnościowego prawa do lokalu	20
7. Akty notarialne zawarte w 2015 r. na rynku wtórnym (sprzedaż-zamiana)	286
8. Mieszkania sprzedane w drodze przetargu w 2015 r.	6
9. Podjęte przez Radę Nadzorczą w 2015 r. uchwały w sprawie pozbawienia członkostwa w związku z zadłużeniem z tytułu opłat za mieszkania w tym wobec:	19
1. członków, którym przysługiwało sp-cze lokatorskie prawo do lokalu	7
2. członków, którym przysługuje sp-cze własnościowe prawo do lokalu	5
3. członków, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokalu	7
10. Lokale odzyskane w 2015 r. w wyniku wykonanych eksmisji, w tym:	5
1. eksmisja na lokal socjalny w zasobie mieszkaniowym gminy	2
2. eksmisja bez lokalu socjalnego - do noclegowni	3
11. Mieszkania zajmowane bez tytułu prawnego na 31.12.2015r., w tym:	63
1. po wygaśnięciu lokatorskiego prawa w związku z zadłużeniem	50
2. po przejęciu przez SM na własność lokali po II licytacji komorniczej	3
3. po wygaśnięciu umowy najmu	5
4. po wygaśnięciu lokatorskiego prawa po zgonie członka Spółdzielni	5

■ II. INFORMACJA O DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

2.1. 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 spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu

NUMER NIERUCHOMOŚCI														
OSIEDLE	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.

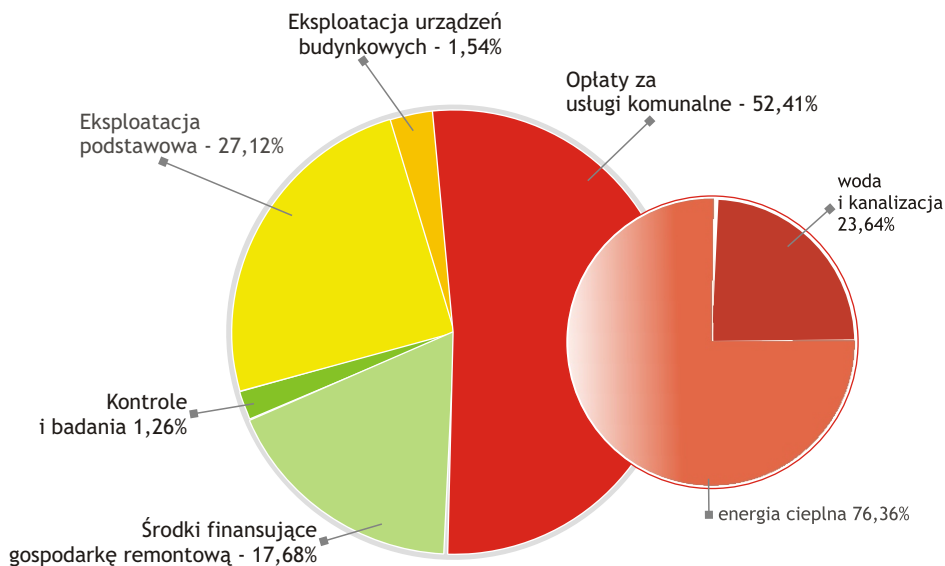
NUMER NIERUCHOMOŚCI														
OSIEDLE	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Śródmieście	1,92	2,18	1,54	1,35	1,42	2,33	2,64	1,90	1,05	2,57	2,07	1,51	1,27	1,67
Hutnik	1,40	2,00	1,40	1,30	1,60	1,40	1,85	1,70	1,30	1,30	1,30			
Chrobry	1,30	1,30	1,35	1,30	1,30	1,20	1,15	1,35	1,40					
Kopernik A	1,38	1,33	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.

Łączne opłaty naliczane użytkownikom lokali Spółdzielni za 2015 rok przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	kwota /w zł/	struktura %
Energia ciepła - zaliczki, w tym: <i>zwroty za sezon grzewczy 2014/2015</i>	30 488 336,23 -3 501 845,80	40,02
Woda i kanalizacja	9 436 222,72	12,39
Remonty, w tym: <i>wpłaty lokatorów na fundusz remontowy</i>	13 470 024,35 12 873 171,33	17,68
Eksploatacja podstawowa	20 657 817,58	27,12
Eksploatacja urządzeń	1 172 940,10	1,54
Kontrole i badania	956 376,46	1,26
RAZEM PRZYCHODY	76 181 717,44	100,00

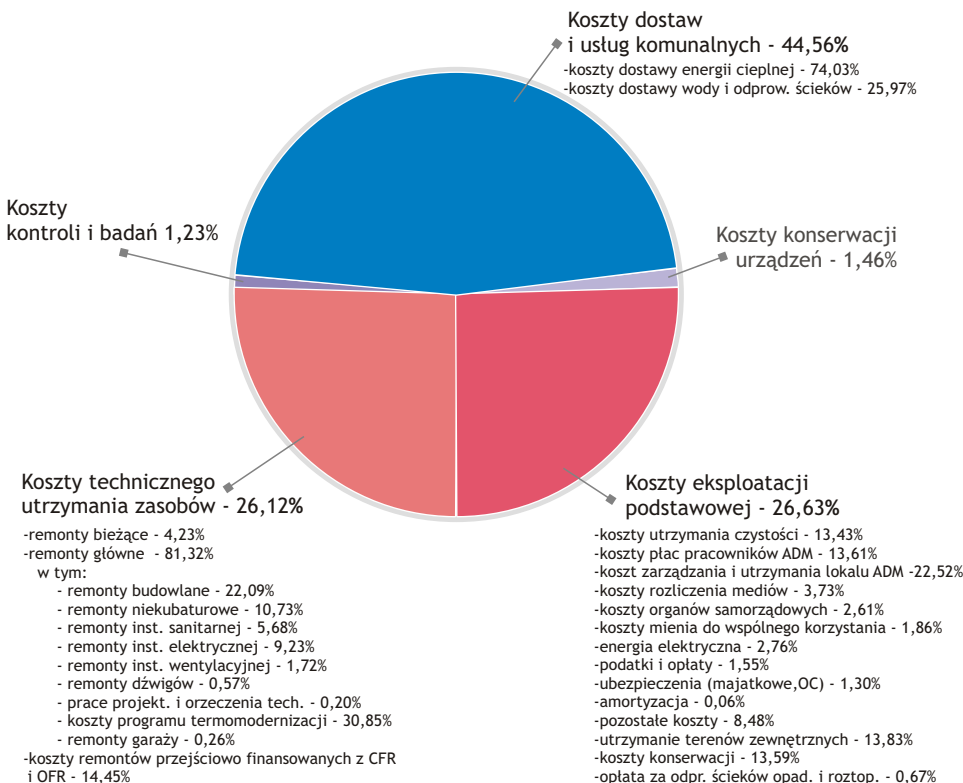
○ Struktura opłat za lokale mieszkalne w 2015 r.



Całkowite koszty związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi za 2015 r. wyniosły 81 538 470,78 zł i przedstawia je tabela poniżej:

Wyszczególnienie	kwota /w zł./	Struktura %
Energia ciepła	26 898 060,91	32,99
Woda i kanalizacja	9 436 222,72	11,57
Remonty,	21 298 054,90	26,12
w tym:		
<i>koszty programu termomodernizacji</i>	<i>6 570 503,45</i>	
Eksplotacja podstawowa	21 711 310,03	26,63
Eksplotacja urządzeń budynkowych	1 186 961,07	1,46
Kontrole i badania	1 007 861,15	1,24
RAZEM KOSZTY	81 538 470,78	100,00

○ Struktura kosztów w 2015 r.



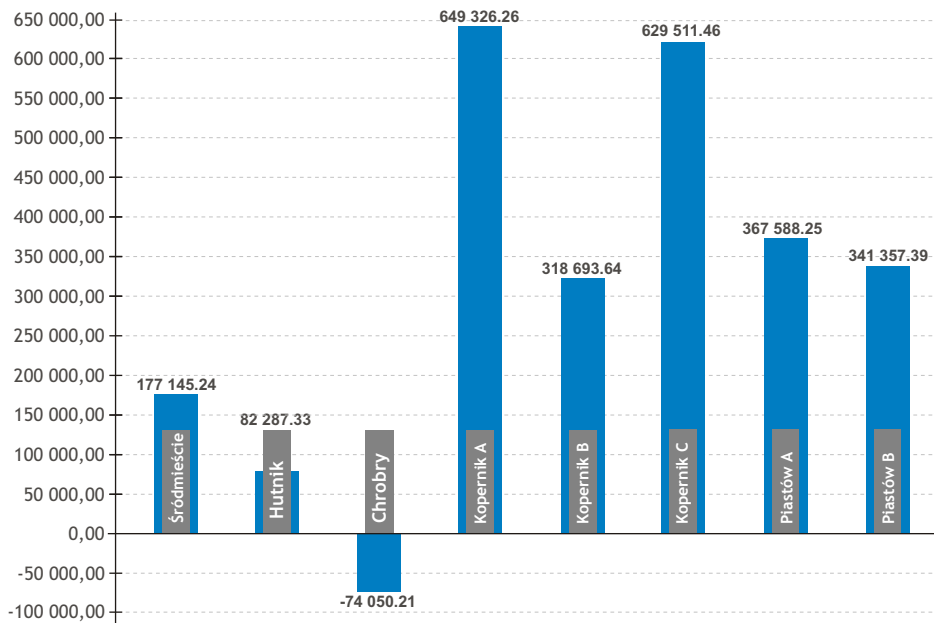
Wszystkie pozyskane w 2015 r. środki zapewniły prawidłowe funkcjonowanie Spółdzielni od strony podstawowej działalności eksploatacyjnej i remontowej.

Wynik lokali użytkowych o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i odrębnej własności oraz lokali mieszkalnych, z uwzględnieniem wyniku na pozostałej działalności operacyjnej oraz wyniku na przytłakach z nieruchomości za rok 2015, po potrąceniu należnego podatku dochodowego od osób prawnych, wyniósł łącznie (-) 1 258 236,53 zł. Nadwyżka kosztów nad przychodami w roku 2015 była planowana, ponieważ uwzględniono dodatni bilans za 2014 r. oraz środki z wyniku na działalności gospodarczej za 2015 r.

Na wynik ten składają się wyniki poszczególnych osiedli, które przedstawia poniższa tabela:

Osiedle	Bilans otwarcia na 01.01.2015r. wraz ze środkami z podziału wyniku za 2014 r.	Wynik za 2015 r. na działalności eksploatacyjnej po opodatkowaniu	Dochód za 2015 r. z tyt. przytłaków oraz pozostałej działalności operac. i finansowej na wyodrębnionych nieruchomościach.	Wynik po opodatkowaniu narastająco
1 Śródmieście	252 368,53	-237 908,05	162 684,76	177 145,24
2 Hutnik	191 403,82	-153 461,49	44 345,00	82 287,33
3 Chrobry	206 313,28	-371 334,77	90 971,28	-74 050,21
4 Kopernik A	686 375,06	-267 841,53	230 792,73	649 326,26
5 Kopernik B	534 714,94	-479 114,12	263 092,82	318 693,64
6 Kopernik C	838 420,24	-322 529,86	113 621,08	629 511,46
7 Piastów Śl. A	559 068,85	-260 683,44	69 202,84	367 588,25
8 Piastów Śl. B	481 431,17	-180 159,91	40 086,13	341 357,39
RAZEM	3 750 095,89	-2 273 033,17	1 014 796,64	2 491 859,36

□ Wyniki osiedli narastająco na koniec 2015 roku



2.2. Działalność Centrum Technicznego Spółdzielni (CTS)

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 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.
- **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.

W 2015 r. Centrum Techniczne Spółdzielni uzyskało taki poziom przychodów, który wystarczył zarówno na jego utrzymanie, jak i na sfinansowanie części kosztów zarządzania Zakładu Obsługi i Koordynacji Spółdzielni. Pozwoliło to w pewnym stopniu odciążyć związane z tym koszty osiedli.

Przychody, koszty i wyniki poszczególnych wydziałów CTS w 2015 r. przedstawia poniższa tabela:

WYSZCZEGÓLNIENIE	Przychody 2015	Koszty 2015	Wynik przed pokryciem kosztów ZOiKS	Koszty ZOiKS	Wynik na 31.12.2015 r. po pokryciu kosztów ZOiKS
1	2	3	4 (2-3)	5	6 (4-5)
Wydział Usług Technicznych	4 398 533,98	4 109 529,85	289 004,13	258 861,97	30 142,15
Wydział Usług Dźwigowych i Elektrycznych	1 285 626,06	1 175 402,84	110 223,22	114 137,99	-3 914,77
RAZEM CTS	5 684 160,04	5 284 932,69	399 227,35	372 999,96	26 227,38

2.3. Działalność społeczno-kulturalna

Koszty i przychody związane z działalnością społeczno-kulturalną za rok 2015 przedstawia poniższe zestawienie:

WYSZCZEGÓLNIENIE	PLAN I-IV KW.	WYKONANIE I-IV KW.	%
KOSZTY	160 000,00	123 345,06	77,09
W tym:			
Festyn dla lokatorów	35 000,00	13 460,73	38,46
Program "Wakacyjna Praca dla Młodych"	55 000,00	66 585,37	121,06
Dofinansowania dla różnych instytucji lokalnych	70 000,00	43 298,96	61,86
PRZYCHODY	160 000,00	123 345,06	77,09
W tym:			
Propozycja sfinans. z wyniku (z pozostałej dział.)	135 000,00	86 759,69	64,27
Pozostałe przychody	25 000,00	36 585,37	146,34

2.4. Lokale użytkowe i garaże wynajmowane oraz dzierżawy terenów

W 2015 roku z tytułu wynajmu lokali użytkowych i garaży oraz dzierżaw terenów Spółdzielnia uzyskała przychody w wysokości **3 081 182,22 zł**, natomiast koszty eksploatacji i remontów tych lokali wyniosły **1 704 795,63 zł**.

Wynik brutto z najmów i dzierżaw majątku Spółdzielni na koniec 2015 roku zamknął się zyskiem w wysokości **1 376 386,59 zł**. Wynik ten podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych. Środki, pozostałe po opodatkowaniu, zostaną wykorzystane zgodnie z decyzją Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego podział wyników Spółdzielni za rok 2015.



■ III. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA SPÓŁDZIELNI W 2015 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 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.

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

W 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 FRN (zł)	Fundusz Remontowy Nieruchomości do Wspólnego Korzystania FRNW (zł)	Osiedlowy Fundusz Remontowy OFR (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
	RAZEM	20.845.081,72	335.666,59	117.306,59	21.298.054,90

Wykonanie rzeczowe remontów w 2015 r. przedstawia poniższa tabela:

Lp	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

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 zewnętrznych 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 **88.682,38 zł**.



■ IV. SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK 2015

Sprawozdanie finansowe obejmuje:

1. Bilans na dzień 31.12.2015 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 141 324 108,04 zł

2. Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r. wykazuje wynik finansowy:

- na działalności eksploatacyjnej nieruchomości, nadwyżka kosztów nad przychodami w kwocie	(-) 2 273 033,17 zł
- z pozostałej działalności gospodarczej w kwocie	(+) 2 850 197,28 zł

3. Zestawienie zmian w funduszu własnym Spółdzielni za rok obrotowy 01.01.2015 r. -31.12.2015 r. wykazujące zmniejszenie funduszy własnych o kwotę **6 638 754,88 zł**.

4. Rachunek przepływów pieniężnych na dzień 31.12.2015 r. wykazujący zmianę stanu środków pieniężnych w ciągu roku o kwotę **(-)1 826 555,66 zł**.

5. Dodatkowe informacje i objaśnienia.

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



Spółdzielnia Mieszkaniowa "Nadodrze" Aleja Wolności 19, 67- 200 Głogów Treść	RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT za okres 01.01.2015 - 31.12.2015	
	Wariant porównawczy	
	Bieżący rok obrotowy	Poprzedni rok obrotowy
0	1	2
A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY I ZRÓWNANE Z NIMI	85 189 303,36	83 719 424,51
w tym:		
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	80 511 525,04	78 643 686,99
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie-wartość dodatnia,zmniejszenie-watość ujemna)	2 259 393,13	2 696 556,69
a) rozliczenia międzyokresowe kosztów	-13 640,04	234 521,04
b) wynik na działalności eksploatacyjnej nieruchomości	2 273 033,17	2 462 035,65
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	2 418 385,19	2 379 180,83
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
B. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ, w tym:	84 128 555,09	82 704 025,75
I. Amortyzacja	312 311,45	214 739,56
II. Zużycie materiałów i energii	35 937 679,58	35 276 781,80
III. Usługi obce	9 068 306,95	9 436 506,72
IV. Podatki i opłaty, w tym:	6 092 188,23	6 076 420,43
- podatek akcyzowy	0,00	0,00
V. Wynagrodzenia	14 803 731,78	14 370 591,05
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	3 406 486,72	3 280 431,73
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	14 507 850,38	14 048 554,46
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
C.ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)	1 060 748,27	1 015 398,76
D. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	2 935 869,01	1 143 816,24
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	1 930 016,79	94 585,82
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	1 005 852,22	1 049 230,42
E. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	1 357 549,27	928 174,90
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	1 357 549,27	928 174,90
F. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (C+D-E)	2 639 068,01	1 231 040,10
G. PRZYCHODY FINANSOWE	988 827,92	1 322 174,77
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
II.Odsetki, w tym:	988 827,92	1 322 174,77
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
V. Inne	0,00	0,00
H. KOSZTY FINANSOWE	125 659,65	6 209,52
I. Odsetki, w tym:	125 659,65	6 209,52
- dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV. Inne	0,00	0,00
	3 502 236,28	2 547 005,35
I. ZYSK (STRATA) BRUTTO (F+G-H)		
J. PODATEK DOCHODOWY	652 039,00	477 681,00
K. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY)	0,00	0,00
L. ZYSK (STRATA) NETTO (I-J-K)	2 850 197,28	2 069 324,35

Sprawozdanie finansowe zostało zweryfikowane przez „FisKar” sp. z o.o. Zespół Biegłych Rewidentów we Wrocławiu, ul. Pułaskiego 14/3, kluczowy biegły rewident mgr Zofia Kardysz.

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

**OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
DLA**

**RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„NADODRZE” w GŁOGOWIE**

**Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NADODRZE”
z siedzibą w Głogowie, Aleja Wolności 19**

Badaniem objęto sprawozdanie finansowe za 2015 r. sporządzone na dzień 31.12.2015 r. które składa się z:

1. Wprowadzenia do sprawozdania finansowego,
2. Bilansu sporządzonego na dzień 31.12.2015 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **141 324 108,04 zł**
3. Rachunku zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r. wykazujący wynik finansowy:
 - z pozostałej działalności gospodarczej **2 850 197,28 zł**
 - z gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiący nadwyżkę kosztów nad przychodami **2 273 033,17 zł**
4. Rachunku przepływu środków pieniężnych za 2015 r. wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę **1 826 555,66 zł**
5. Zestawienia zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 01.01.2015 do 31.12.2015 r. wykazujący zmniejszenie o kwotę **6 638 754,88 zł**
6. Dodatkowej informacji i objaśnienia.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności odpowiedzialny jest kierownik jednostki. Kierownik jednostki oraz członkowie rady nadzorczej lub innego organu nadzorującego jednostki są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2013 r. poz. 330), zwanej dalej „ustawą o rachunkowości”.

Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości tego sprawozdania finansowego oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak również wynik finansowy jednostki oraz o prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

1. rozdziału 7 ustawy o rachunkowości,
2. krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce.
3. ustawy „Prawo spółdzielcze” z 16 września 1982 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 1443; Dz. U. z 2015 r. poz. 201, 838, 891, 1166),
4. ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1222; Dz. U. z 2015 r. poz. 201),
5. Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze”

Badanie sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu. W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez jednostkę zasad (polityki) rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie – w przeważającej mierze w sposób wyrywkowy – dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę sprawozdania finansowego. Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia opinii.

Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe, we wszystkich istotnych aspektach:

- a) przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej jednostki na dzień 31.12.2015 r., jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.
- b) zostało sporządzone z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- c) jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami umowy/statutu jednostki.

Sprawozdanie z działalności jednostki jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości, a zawarte w nim informacje pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego są z nim zgodne.

*Kluczowy Biegły Rewident
mgr Zofia Kardysz
nr. ewid 7314*

*W imieniu „FisKar” sp. z o.o.
Zespół Biegłych Rewidentów
wpisany na listę podmiotów
uprawnionych do badania
sprawozdań finansowych pod nr 682*

Wrocław, dnia 30.03.2016 r.

■ V. WYNIK Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI ZA 2015 ROK

1. Wynik na działalności eksploatacyjnej poszczególnych nieruchomości Spółdzielni za 2015 rok wynosi (-) 2.273.033,17 zł i wykazany jest w rachunku zysku i strat w kolumnie nr 1, poz. A II b. Narastająco na dzień 31.12.2015 r. wynosi (+) **1 477 062,72 zł.** i obejmuje:

- a. (+) 1.803.502,75 zł – nadwyżka przychodów nad kosztami z 2014 r. (narastająco),
- b. (+) 753.042,71 zł – pożytki z nieruchomości za 2014 r.,
- c. (+) 1.193.550,43 zł - dochód z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni za 2014 r. przeznaczony dla członków Uchwałą Walnego Zgromadzenia na zmniejszenie kosztów eksploatacji nieruchomości,
- d. (-) 2. 273.033,17 zł – wynik na działalności eksploatacyjnej za 2015 r.

2. Wynik z działalności gospodarczej Spółdzielni wynosi 5 328 818,04 zł, z którego sfinansowano:

- a) koszty zarządzania Spółdzielni w zakresie nie obciążającym członków – zgodnie z Uchwałą ZPCz nr 46/2007 w kwocie **1.739.822,07**
- b) koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej w kwocie **86.759,69**
- c) podatek dochodowy w kwocie **652.039,00**

3. Wynik netto (wykazany w rachunku zysku i strat w poz. L, kolumnie nr 1) do rozliczenia w wysokości 2.850.197,28 zł obejmuje:

- **1.014.796,64 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 z późn. zm.,

- **1.835.400,64 zł** - dochód z działalności gospodarczej do podziału przez Walne Zgromadzenie Członków. Wynik ten proponuje się podzielić następująco:

- kwotę 27.437,10 zł jako dochody osiągnięte na poziomie poszczególnych osiedli przeznaczyć na osiedlowe fundusze remontowe tych osiedli, które te dochody wypracowały,

kwotę 708.709,01 zł przeznaczyć się na Centralny Fundusz Remontowy,

kwotę 1.099.254,53 zł przeznaczyć na pokrycie kosztów działalności eksploatacyjnej nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni.

Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali nie korzystają z dochodów Spółdzielni.

VI. ZADŁUŻENIE W OPŁATACH ZA LOKALE ZA 2015 ROK

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 uгод. 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 uгод, 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.

☐ Stan zadłużeń narastająco na dzień 31.12.2015 r. przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Lokale mieszkalne				Lokale użytkowe			Ogółem zadłużenie
	opłata ekspl.	kredyt	woda	RAZEM	opłata ekspl.	woda	RAZEM	
Śródmieście	318 128,56	173,00	241 885,95	560 187,51	35 220,98	6 612,70	41 833,68	602 021,19
Hutnik	365 890,81	0,00	272 627,92	638 518,73	7 193,39	1 306,86	8 500,25	647 018,98
Chrobry	270 146,96	298,83	243 417,75	513 863,54	19 504,69	6 143,31	25 648,00	539 511,54
Kopernik A	327 602,33	0,00	245 701,29	573 303,62	21 400,95	400,16	21 801,11	595 104,73
Kopernik B	241 610,21	0,00	261 054,51	502 664,72	5 635,89	2 320,02	7 955,91	510 620,63
Kopernik C	316 756,46	0,00	305 787,45	622 543,91	68 501,84	1 632,34	70 134,18	692 678,09
Piastów Śl. A	217 258,19	0,00	189 711,52	406 969,71	81 524,92	4 396,78	85 921,70	492 891,41
Piastów Śl. B	267 394,51	38 521,35	160 832,17	466 748,03	33 688,71	3 743,81	37 432,52	504 180,55
Razem na 31.12.2015 r.	2 324 788,03	38 993,18	1 921 018,56	4 284 799,77	272 671,37	26 555,98	299 227,35	4 584 027,12
Razem na 01.01.2015 r.	2 707 953,60	54 321,56	2 000 758,49	4 763 033,65	406 212,69	35 486,02	441 698,71	5 204 732,36
Wzrost (+) / spadek(-)	-383 165,57	-15 328,38	-79 739,93	-478 233,88	-133 541,32	-8 930,04	-142 471,36	-620 705,24

■ ZADBAJMY O DOPŁYW ŚWIEŻEGO POWIETRZA W NASZYCH MIESZKANIACH



Powietrze znajdujące się w pomieszczeniach mieszkalnych jest stale zanieczyszczane przez oddziaływanie różnych czynników m.in. przez wilgoć (oddychanie, gotowanie, suszenie, kąpiel), dwutlenek węgla (oddychanie, spalanie gazu), szkodliwe związki pochodzące od elementów wbudowanych oraz wyposażenia mieszkania (dywany, meble). Powietrze zanieczyszczone może być szkodliwe dla zdrowia i sprzyjać rozwojowi grzybów. Zbyt duża wilgotność powietrza może skutkować wykraplaniem się wody na ścianach zewnętrznych, powodując ich degradację oraz spadek izolacyjności cieplnej.

Aby temu przeciwdziałać, należy zapewnić sprawną wentylację, czyli dopływ świeżego powietrza do pomieszczenia oraz możliwość wypływu zużytego powietrza na zewnątrz. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Przejrzystości i Budownictwa z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, strumień powietrza zewnętrznego doprowadzonego do pomieszczeń powinien odpowiadać wymaganiom Polskiej Normy dotyczącej wentylacji, przy czym w lokalach mieszkalnych ilość powietrza powinna wynikać z wielkości strumienia powietrza wywiewanego, lecz być nie mniejsza niż 20 m³/h na osobę przewidywaną na pobyt stały w projekcie budowlanym. Stały napływ świeżego powietrza powinien w nowych, szczelnych oknach odbywać się przez nawiewniki (higronawiewniki) zamontowane na stolارce okiennej i drzwiowej.

Wcześniejsze rozwiązania dotyczące napływu powietrza do pomieszczeń takie jak wycięcie fragmentów przylg okiennych czy też funkcja „rozszczelnienia” skrzydeł okiennych nie są idealne. Napływ powietrza realizowany tymi metodami jest zależny od użytkowników, co może skutkować brakiem wentylacji i wzrostem zanieczyszczenia powietrza. Dodatkowym negatywnym czynnikiem jest to, że nie ma możliwości regulacji napływu powietrza do mieszkania. Ponadto przy silnych wiatrach wtłaczane powietrze przez nieszczelności w stolарce okiennej może wywoływać słyszalny świst powietrza.

Zastosowanie nawiewników okiennych np. akustycznych nawiewników higrosterowanych, umożliwia wymianę powietrza dostosowaną do potrzeb, zwiększenie komfortu akustycznego oraz użytkowanie bezobsługowe. Ponadto bardzo ważne jest zapewnienie dopływu powietrza do każdego mieszkania, ponieważ w naszych budynkach mamy zbiorcze kanały wentylacji grawitacyjnej i zakłócenie nawiewu w jednym mieszkaniu wpływa negatywnie na pracę całego układu wentylacyjnego.

■ STRATEGIA DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI NA LATA 2016 - 2020

Rada Nadzorcza w dn. 28.01.2016 przyjęła Strategię działalności Spółdzielni na kolejne lata. Najważniejsze założenia tej strategii podajemy poniżej.

WIZJA

Spółdzielnia Mieszkaniowa "Nadodrze" **gospodarzem i animatorem** funkcjonowania osiedli mieszkaniowych.

MISJA

Zapewnienie poczucia szeroko pojętego bezpieczeństwa i wygody zamieszkiwania na osiedlach zarządzanych przez spółdzielnię.

CELE

1. Aktywizacja mieszkańców osiedli mieszkaniowych w różnych obszarach. (Chcemy poszukać ludzi aktywnych i dać im możliwość wspólnego działania).
2. Zwiększenie integracji mieszkańców ze sobą i ze Spółdzielnią.
3. Optymalne wykorzystanie majątku własnego spółdzielni dla poprawy warunków zamieszkiwania oraz uzyskiwania dodatkowych dochodów.
4. Zapewnienie pełnej sprawności instalacji i urządzeń w budynkach i terenach zewnętrznych.
5. Utrzymanie stanu technicznego obiektów na wymaganym poziomie.
6. Podnoszenie stanu estetycznego i użytkowego.
7. Optymalizacja kosztów utrzymania i eksploatacji poprzez działania energooszczędne, proekologiczne oraz edukacyjne.
8. Zwiększenie zakresu usług świadczonych na rzecz mieszkańców.
9. Sprzedaż spółki MCBiW "Kompleks".

W zakresie głównych obszarów działalności spółdzielni wyróżnia się cztery podstawowe strategie na lata 2016 - 2020

STRATEGIA REMONTOWA SPÓŁDZIELNI

1. Remonty zmniejszające koszty utrzymania budynków.
 - wymiana oświetlenia,
 - wymiana napędów dźwigów,
 - wymiana wentylacji mechanicznej,
 - ocieplenia budynków i elementów budynków.
2. Remonty zwiększające bezpieczeństwo użytkowania.
 - wymiana WLZ,
 - dojścia i dojazdy do budynków, wejścia, wiatrolapy,
 - kanalizacja wewnętrzna,
 - wentylacja i kominy.
3. Remonty przywracające i poprawiające stan techniczny.
 - pokrycia dachowe i obróbki,
 - elewacje,
 - instalacje wewnętrzne.
4. Remonty infrastruktury zewnętrznej.
 - elementy placów zabaw i terenów rekreacyjnych,
 - parkingi i place postojowe.
5. Modernizacje i estetyzacje.
 - klatki schodowe w pełnym standardzie,
 - renowacja elewacji budynków,
 - piwnice, suszarnie i wózkownie.

STRATEGIA INWESTYCYJNA SPÓŁDZIELNI

1. Inwestycje przynoszące dochód w dłuższym okresie.
 - parkingi płatne,
 - lokale użytkowe,
 - inne, np. kredytowanie wspólnot z odsetkami wyższymi niż lokaty.
2. Inwestycje przynoszące dochód jednorazowo.
 - budowa mieszkań,
 - budowa innych lokali, np. garaży
 - sprzedaż terenów i nierentownych lokali.
3. Inwestycje jako lokata kapitału na przyszłość.
 - modernizacja własnych lokali,
 - wykup lokali mieszkalnych,
 - zakup budynków, lokali i terenów inwestycyjnych,

Kryteria decyzyjne w inwestycjach:

1. Dochody roczne większe niż stopa oprocentowania lokat/ kredytów,
2. Okres zwrotu inwestycji 7 - 10 lat
3. Zysk jednorazowy w wysokości co najmniej 5%
4. Pozbycie się kosztów utrzymania majątku nie dającego dochodów.
5. Zmniejszenie kosztów utrzymania majątku własnego.

STRATEGIA EKSPLOATACJI ZASOBÓW

1. Doskonalenie systemów rozliczeniowych dostarczanych mediów,
 - zdalny odczyt wody,
 - dostosowanie rozliczania ciepła do standardów unijnych,
 - elektroniczny przepływ informacji o ilości osób (do rozliczania śmieci).
2. Wprowadzenie monitoringu stanu technicznego i bezpieczeństwa użytkowania.
 - monitoring przyłączy gazowych,
 - zainstalowanie na budynkach czujek przeciwpożarowych.
3. Optymalizacja i ujednolicenie kosztów zarządzania (spółdzielni)
 - zmniejszenie kosztów utrzymania bazy ADM-ów,
 - zmniejszenie kosztów osobowych,
 - zbiorcze rozliczanie kosztów utrzymania ADM-ów i ZOIKS i obciążanie lokali proporcjonalnie do powierzchni.
4. Zainicjowanie udziału mieszkańców w pracach na nieruchomościach.
Powołanie wolontariatu w zakresie pomocy mieszkańcom (ktoś chce pomóc, ktoś potrzebuje pomocy).
5. Ograniczanie bezpłatnego dostępu wszystkich mieszkańców miasta do zasobów spółdzielni (np. parkingi tylko dla mieszkających w zasobach spółdzielni).
6. Stosowanie rozwiązań materiałowych i technologicznych zapewniających dużą trwałość, niski koszt eksploatacji i napraw.

STRATEGIA GOSPODAROWANIA MAJĄTKIEM SPÓŁDZIELNI

1. Zwiększanie wartości rynkowej posiadanych lokali i mieszkań poprzez podnoszenie ich stanu technicznego, estetycznego i użytkowego.
2. Stabilizacja najemców nawet kosztem rezygnacji z okresowo zwiększonych czynszów i opłat.
3. Dopuszczanie wspólnych przedsięwzięć z najemcami mającymi na celu zagospodarowanie pustych lokali użytkowych.
4. Zamiana pustych lokali użytkowych w mieszkania komercyjne - jeżeli jest to możliwe i zasadne pod względem ekonomicznym.

Przyjmujemy cztery główne zasady działania:

1. Pełna informacja i jawność.

Praktycznie ten punkt jest zrealizowany w 75%. Wiele informacji jest w informatorze, w Internecie i w gablotach na klatkach. W ramach tego punktu należy zwiększać zakres informacji w Internecie i Informatorze oraz przywrócić gabloty informacyjne na osiedlach.

2. Stała edukacja mieszkańców. Jest ona realizowana od lat w programach radiowych i telewizyjnych oraz w magazynie lokatora. W przyszłości chcemy usystematyzować tę edukację i skoordynować ją z występującymi na bieżąco problemami.

3. Specjalizacja usług własnych. Budowa własnego centrum obsługi specjalistycznej oraz wyposażenie służb jest już rozpoczęciem tego zadania.

4. Ograniczanie ryzyka działalności.

Likwidacja wszystkich możliwych punktów zagrożenia (MCBiW, nieruchomości garażowe, kredyty, podatki, nieprzewidywalne rozwiązania ustawowe itd.). Optimalizacja kosztów poprzez włączenie użytkowników do łańcucha dostaw i usług. Doskonalenie umiejętności słuchania mieszkańców i wprowadzanie zmian zgodnych z ich sugestiami.



Osiedle Chrobry

■ PRZYDATNE INFORMACJE

Członkowie Zarządu przyjmują interesantów we wtorek 15.00 – 17.00

Zespół Obsługi Klienta przy Al. Wolności 19

Poniedziałek	8.00 – 13.00
Wtorek	8.00 – 17.00
Środa	dzień bez obsługi interesantów
Czwartek	8.00 – 13.00
Piątek	7.00 – 12.00

ZOiKS NADODRZE przy Al. Wolności 19

Poniedziałek	7.00 – 15.00
Wtorek	7.00 – 17.00
Środa	7.00 – 15.00
Czwartek	7.00 – 15.00
Piątek	7.00 – 13.00

W poszukiwaniu dodatkowych informacji odwiedź stronę internetową SM “Nadodrze”

www.smnadodrze.pl

oraz profil na Facebooku

www.facebook.com/smnadodrze/