



Spółdzielnia Mieszkaniowa **NADODRZE**

Spółdzielnia Mieszkaniowa Nadodrze w Głogowie

ul. Generała Władysława Sikorskiego 48, 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 2019 ROK**

Spis treści

1. Informacje ogólne o Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze”	3
1.1. Stan zasobów	3
1.2. Organizacja Spółdzielni	4
1.3. Organy Spółdzielni	5
1.4. Członkowie Spółdzielni i lokale mieszkalne w liczbach	6
2. Opłaty za mieszkania	8
3. Rozliczenie mediów	12
3.1. Rozliczenia energii cieplnej	12
3.2. Rozliczenie zużycia wody i odprowadzenia ścieków	13
4. Gospodarka remontowa	13
5. Aktualna sytuacja finansowa Spółdzielni	17
5.1. Wynik z całokształtu działalności na dzień 31.12.2019 r.	17
5.2. Stan funduszu remontowego	18
5.3. Stan wolnych środków na 31.12.2019 r.	19
5.4. Zadłużenia w opłatach za lokale	19
5.5. Podsumowanie sytuacji finansowej Spółdzielni na 31.12.2019 r.	20
6. Ważniejsze zdarzenia w 2019 r.	21
6.1. Zdarzenia wpływające na działalność Spółdzielni w 2019 r.	21
6.2. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju	23
6.3. Zagadnienia dotyczące środowiska naturalnego	24
7. Plany i zamierzenia Spółdzielni w latach następnych	25



Spółdzielnia Mieszkaniowa **NADODRZE**

Spółdzielnia Mieszkaniowa Nadodrze w Głogowie

ul. Generała Władysława Sikorskiego 48, 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 2019 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 2019 roku powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych i użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej “Nadodrze” w Głogowie wynosiła łącznie 799.656,80 m² w tym:

- zasoby mieszkaniowe obejmujące 14.743 lokale mieszkalne - 765.996,35 m²,
- lokale usługowe - 27.424,96 m²,
- garaże - 6.235,49 m².

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 82. Wyodrębnione nieruchomości stanowią obecnie podstawowe jednostki zarządzania Spółdzielnią.

Podział zasobów mieszkaniowych na poszczególne osiedla przedstawia się następująco:

Osiedle	Ilość nieruchomości	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa w m²
Śródmieście	15	1 710	80 640,95
Hutnik	11	1 915	82 161,20
Chrobry	9	2 145	99 870,10
Kopernik A	9	1 869	92 375,20
Kopernik B	9	2 070	119 574,10
Kopernik C	11	2 244	121 258,80
Piastów Śląskich A	9	1 594	96 557,50
Piastów Śląskich B	9	1 196	73 558,50

1.2. Organizacja Spółdzielni

Struktura organizacyjna Spółdzielni pozostała bez zmian w zakresie podziału Spółdzielni na jednostki organizacyjne, tj.: osiem administracji osiedlowych, Zakład Obsługi i Koordynacji Spółdzielni oraz Centrum Techniczne Spółdzielni.

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,
- 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. Świadczy również 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 2019 r. kierował oraz reprezentował ją na zewnątrz trzyosobowy Zarząd. Każdy z członków Zarządu kierował pionami, na które podzielono organizacyjnie działalność całej Spółdzielni i odpowiadał za rzetelną pracę podległego mu pionu.

Zarząd kierował bieżącą pracą Spółdzielni i wykonywał obowiązki wynikające ze 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 **52** protokołowanych posiedzeń, jakie odbyły się w 2019 r., Zarząd Spółdzielni podjął **1763** kolegialne decyzje w formie uchwał. Decyzje te dotyczyły w szczególności tematyki z zakresów:

- spraw członkowsko-lokalowych, najmu lokali, miejsc postojowych, innych pomieszczeń i dzierżaw 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 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 podczas obradowania komisji Rady, które sprawy te analizowały wydając stosowne opinie.

1.4. Członkowie Spółdzielni i lokale mieszkalne w liczbach

Na dzień **31.12.2019 r.** ogólna liczba członków Spółdzielni wynosiła **17 126** i w stosunku do roku 2018 zwiększyła się o **144 członków**. Skład członków przedstawiał się w następujący sposób:

- **16 972** członków posiadających prawo do lokali mieszkalnych,
- **154** członków, którym przysługuje wyłącznie prawo do lokalu użytkowego lub garażu.

W okresie od **01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.** do rejestru członków Spółdzielni zostało wpisanych **817** nowych członków w związku z nabyciem prawa do lokali położonych w zasobach Spółdzielni oraz złożeniem deklaracji członkowskiej przez właścicieli mieszkań wyodrębnionych na własność. W tym samym okresie **444** członków zostało skreślonych z rejestru członków Spółdzielni w związku ze zbyciem prawa do lokalu, a z tytułu zgonu liczba członków Spółdzielni zmniejszyła się o **229**.

W **2019 r.** w prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji lokali mieszkalnych dokonano **1 045** zmian skutkujących koniecznością dokonania nowych naliczeń z tytułu opłat za lokal, z czego: w związku z zawartymi na rynku wtórnym transakcjami kupna – sprzedaży lub zamiany lokali mieszkalnych oraz darowiznami dokonano **471** zmian, natomiast zgłoszone zgony członków i osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługiwały prawa do lokali mieszkalnych oraz przeprowadzone postępowania spadkowe spowodowały konieczność dokonania **308** zmian. Pozostałe zmiany wynikały z przedłożenia dokumentów mających wpływ na prowadzoną przez Spółdzielnię ewidencję płatników za lokale mieszkalne i dotyczyły np. zmiany płatników w związku z dokonaniem podziałów majątków wspólnych, zawartych umów o rozszerzenie wspólności prawa do lokalu, ponownego zawarcia umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu po uregulowaniu zadłużenia wobec Spółdzielni, nabycia lokalu w drodze przetargów organizowanych przez Spółdzielnię, czy też nabycia praw członka Spółdzielni przez właścicieli lokali wyodrębnionych na własność.

Na dzień **31.12.2019 r.** zasoby Spółdzielni liczyły **14 743** lokale mieszkalne, w tym:

- **5 375** mieszkań zajmowanych na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- **8 940** mieszkań wyodrębnionych na własność osób fizycznych,
- **310** mieszkań o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- **112** mieszkań wyodrębnionych na własność Spółdzielni.
- **6** mieszkań w trakcie ustanawiania odrębnej własności.

W **2019 r.** w wyniku realizacji wniosków o zawarcie umów ustanowienia i przeniesienia własności lokali w trybie art. 12 oraz art. 17¹⁴ ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, zostało zawartych **28** aktów notarialnych, w tym:

- **11** aktów w wyniku zrealizowania wniosków członków, którym przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
- **17** aktów w wyniku zrealizowania wniosków członków, którym przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Na dzień **31.12.2019 r.** w zasobach Spółdzielni **40** osób zajmowało lokale bez tytułu prawnego, z czego:

- **26** osób utraciło tytuł prawny w związku z wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w związku z zadłużeniem z tytułu opłat,
- **4** osoby utraciły tytuł prawny w związku z wypowiedzeniem warunków umów najmu,
- **10** osób zajmowało lokale, do których spółdzielcze lokatorskie prawo wygasło na skutek zgonu członków Spółdzielni i osoby te są w trakcie dopełniania formalności związanych ze zgłoszonym roszczeniem w trybie art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

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.

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 na rok następny.

Rozliczanie kosztów na poszczególne wyodrębnione nieruchomości powoduje zróżnicowanie wysokości kosztów w ramach tych nieruchomości (są to m.in. podatki, ubezpieczenia, energia elektryczna, utrzymanie czystości, utrzymanie terenów zielonych, konserwacje). W związku z powyższym ustalone na podstawie planowanych kosztów stawki opłat na eksploatację podstawową są zróżnicowane na poszczególnych nieruchomościach.

Natomiast wysokość odpisów na fundusz remontowy zależy od przyjętych planów rzeczowych na poszczególnych nieruchomościach.

W 2019 r. tylko w nielicznych przypadkach, w których nie udało się utrzymać opłat na poziomie 2018 roku podwyżki były nieznaczne i wynikały głównie z planowanego ujemnego bilansu zamknięcia 2018 roku.

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

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

OSIEDLE	NUMER NIERUCHOMOŚCI															
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	16*	
Śródmieście	2,50	2,50	1,95	2,48	2,54	2,43	2,43	2,10	2,31	2,45	2,67	2,45	2,30	2,40	2,20	
Hutnik	2,65	2,70	2,65	2,65	2,50	2,45	2,55	2,53	2,36	2,61	2,50					
Chrobry	2,53	2,45	2,55	2,41	2,52	2,45	2,34	2,30	2,63							
Kopernik A	2,76	2,45	2,77	2,23	2,15	2,64	2,40	2,33	2,10							
Kopernik B	1,90	2,15	1,95	2,05	2,15	2,20	2,20	2,09	1,87							
Kopernik C	1,99	2,45	2,21	2,35	2,07	2,30	2,25	2,15	2,30	2,32	2,25					
Piastów Śl. A	2,36	2,24	2,30	2,15	2,25	2,28	2,19	2,10	2,20							
Piastów Śl. B	2,31	2,47	2,37	2,42	2,40	2,40	2,50	2,50	2,42							

* wysokość stawki eksploatacji podstawowej dla odrębnej własności z członkostwem

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

OSIEDLE	NUMER NIERUCHOMOŚCI															
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	16	
Śródmieście	1,92	1,67	1,77	1,87	2,07	2,57	2,07	2,00	1,67	2,57	2,07	1,77	2,07	2,07	0,57	
Hutnik	1,65	2,10	1,65	1,65	2,05	1,55	1,80	1,85	1,70	1,55	1,45					
Chrobry	1,55	1,60	1,70	1,50	1,50	1,45	0,70	0,90	0,95							
Kopernik A	1,67	1,42	1,62	1,67	1,57	1,57	1,52	1,57	1,67							
Kopernik B	1,53	1,53	1,44	1,03	1,43	1,38	1,43	1,53	1,43							
Kopernik C	1,42	1,43	1,64	1,45	1,35	1,28	1,43	0,90	1,07	0,95	0,86					
Piastów Śl. A	1,50	1,48	1,45	1,12	0,88	0,93	1,08	1,37	0,81							
Piastów Śl. B	0,90	1,68	0,81	1,48	0,98	1,19	1,00	0,85	1,44							

Wysokości odpisów na fundusz remontowy ujęte w tabeli powyżej nie uwzględniają dodatkowych odpisów na termomodernizację i remonty wind, które wystąpiły w 2019 roku na n/w osiedlach:

1) Osiedle „Chrobry”:

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

- dla budynków posiadających urządzenia dźwigowe przy ul. A. krajowej 2-16 – **odpis na fundusz remontowy wind w wys. 0,50 zł/m²/m-c;**
- dla budynków przy ul. A. Krajowej 2-8 – **odpis na termomodernizację w wys. 1,30 zł/m²/m-c;**
- dla budynków przy ul. A. Krajowej 10-30 – **odpis na termomodernizację w wys. 1,90 zł/m²/m-c;**

- **nieruchomość nr 08** obejmująca budynki przy ul. Stawnej 6-10, ul. Obr. Pokoju 6-8 i ul. A. Krajowej 2A-2F – **odpis na termomodernizację w wys. 1,40 zł/m²/m-c;**

- **nieruchomość nr 09** obejmująca budynki przy ul. Słowiańskiej 7-11, ul. Grunwaldzkiej 17-25 i ul. Stawnej 16-16A:

- dla budynków posiadających urządzenia dźwigowe przy ul. Stawnej 16-16A i ul. Grunwaldzkiej 17-21 – **odpis na fundusz remontowy wind w wys. 0,30 zł/m²/m-c;**
- dla budynków przy ul. Słowiańskiej 7-11 i ul. Grunwaldzkiej 17-25 – **odpis na termomodernizację w wys. 1,40 zł/m²/m-c;**

2) Osiedle „Kopernik B”:

- **nieruchomość nr 04** obejmująca budynki przy ul. Kosm. Polskich 79-91, 93-103, 105-113, 115-121 i 123-127:

- dla budynku przy ul. Kosm. Polskich 123-127 – **odpis na termomodernizację w wys. 0,99 zł/m²/m-c;**

3) Osiedle „Kopernik C”:

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

4) Osiedle „Piastów Śl. A”:

- **nieruchomość nr 04** obejmująca budynki przy ul. W. Łokietka 1-17 i 40-44:
 - dla budynku przy ul. W. Łokietka 15-17 – **odpis na termomodernizację w wys. 1,55 zł/m²/m-c;**
- **nieruchomość nr 05** obejmująca budynki przy ul. W. Łokietka 19-23, 10-34 i ul. Królewskiej 16 – **odpis na termomodernizację w wys. 1,30 zł/m²/m-c;**
- **nieruchomość nr 06** obejmująca budynki przy ul. Dobrawy 2-16, 3-11, ul. Galla Anonima 1-9, 4-6, ul. H. Brodatego 2-4 i ul. H. Pobożnego 1-3 – **odpis na termomodernizację w wys. 1,38 zł/m²/m-c;**
- **nieruchomość nr 07** obejmująca budynki przy ul. Budziszyńskiej 1-33 – **odpis na termomodernizację w wys. 1,25 zł/m²/m-c;**
- **nieruchomość nr 09** obejmująca budynki przy ul. Plac Mieszka I 1-9 i ul. Budziszyńskiej 8-12:
 - dla budynków przy ul. Plac Mieszka I 1-3 i ul. Budziszyńskiej 8-12 – **odpis na termomodernizację w wys. 1,38 zł/m²/m-c;**

5) Osiedle „Piastów Śl. B”:

- **nieruchomość nr 01** obejmująca budynki przy ul. Henryka V Żelaznego 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25 – **odpis na termomodernizację w wys. 1,86 zł/m²/m-c;**
- **nieruchomość nr 03** obejmująca budynki przy ul. Jagiellońskiej 2-6, 8-14 i 16-22 – **odpis na termomodernizację w wys. 1,37 zł/m²/m-c;**
- **nieruchomość nr 05** obejmująca budynki przy ul. Kasztelańskiej 2-10 i ul. Jagiellońskiej 55 – **odpis na termomodernizację w wys. 1,29 zł/m²/m-c;**
- **nieruchomość nr 07** obejmująca budynki przy ul. Wawelskiej 5-9 i ul. Piasta Kołodzieja 4-14 – **odpis na termomodernizację w wys. 1,43 zł/m²/m-c;**
- **nieruchomość nr 08** obejmująca budynki przy ul. L. Białego 9-15, ul. Dziadoszan 2-8 i ul. Wawelskiej 11-13 – **odpis na termomodernizację w wys. 1,32 zł/m²/m-c.**

Przychody z tytułu opłat wnoszonych przez mieszkańców, jak i dochody z pożytków po opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych nie zawsze pokrywają się z faktycznie poniesionymi w danym roku kosztami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, dlatego też powstałe na poszczególnych wyodrębnionych nieruchomościach nadwyżki lub niedobory pozostają do rozliczenia w 2020 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.

Sezon grzewczy 2018/2019 trwał od 25 września 2018 r. do 17 maja 2019 r., tj. 235 dni i był o 9 dni dłuższy od sezonu poprzedniego. Koszty zakupu energii cieplnej były wyższe o 0,2% w stosunku do sezonu 2017/2018 i wyniosły 29.410.814,05 zł. Istotny wpływ na wysokość tych kosztów ma:

- 1) zużycie ciepła, które w sezonie grzewczym 2018/2019 wyniosło 407.302,35 GJ i było niższe o 3,6% w stosunku do sezonu ubiegłego,
- 2) taryfa dla ciepła, która zmieniła się z dniem 20 lipca 2018 r. i wynosiła jn.:
 - opłata za 1 GJ zmniejszyła się o 0,1% i wynosiła 56,53 zł,
 - opłata za 1 MW wzrosła o 1,6% i wynosiła 10.684,12 zł.

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

Sezon grzewczy	2016/2017	2017/2018	2018/2019
Zużycie ciepła [GJ]	446.522,73	422.471,84	407.302,35
Koszty zakupu energii cieplnej [zł]	30.532.126,33	29.359.512,05	29.410.814,05

3.2. Rozliczenie zużycia wody i odprowadzenia ścieków

Rok 2019 jest kontynuacją nowych uregulowań, które wprowadziły konieczność dodatkowego rozliczania kosztów dostawy wody w trakcie roku. Okres rozliczeniowy podzielono na dwie części tj.:

- a) pierwszy okres obejmuje przedział czasowy od 01.01.2019 r. do 31.05.2019 r.
- b) drugi okres obejmuje przedział czasowy od 01.06.2019 r. do 31.12.2019 r.

Powyższy podział okresu rozliczeniowego na dwie części wynika z wprowadzenia przez PWiK w Głogowie zatwierdzonej przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie (PGW WP) 3-letniej taryfy dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzenia ścieków na terenie Gminy Miejskiej Głogów. Taryfa ta wymusza na Spółdzielni dwukrotną w ciągu roku zmianę cen opłat za wodę oraz cen opłat za odprowadzenie ścieków, jednocześnie powodując konieczność wykonania dwukrotnie w roku rozliczenia kosztów dostawy wody.

Samo rozliczenie zużycia wody i odprowadzenia ścieków dokonywane jest na podstawie wskazań wodomierzy głównych i wskazań wodomierzy lokalowych oraz aktualnie obowiązującej taryfy dostawcy wody, tj. Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji (PWiK) w Głogowie. Rozliczenie to obejmuje opłaty za zużycie wody zimnej i odprowadzenie ścieków, inne opłaty wynikające z w/w taryfy oraz różnice pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy lokalowych.

Opłaty za wodę wnoszone przez użytkowników lokali na podstawie faktur sporządzanych w oparciu o odczyty wodomierzy lokalowych traktowane są jako zaliczki na poczet pokrycia całkowitych kosztów dostawy 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 każdego okresu rozliczeniowego. 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 2019, 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, może nastąpić 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 potrzeby i oczekiwania oraz wnioski mieszkańców wysokość odpisów została ustalona adekwatnie do planów rzeczowych. Tym samym wysokość odpisów na poszczególnych nieruchomościach jest zróżnicowana. Jednostkowa wysokość odpisu kształtowała się na poziomie od **0,57 zł/m²** do **2,57 zł/m²** (bez uwzględnienia odpisu na termomodernizację), 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 poprawianie tego stanu i podnoszenie estetyki budynków.

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

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

Koszty działalności remontowej poszczególnych osiedli w 2019 r. przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Osiedle	Fundusz Remontowy Wyodrębnionych Nieruchomości FRN [zł]	Fundusz Remontowy Nieruchomości do Wspólnego Korzystania FRW [zł]	Osiedlowy Fundusz Remontowy OFR [zł]	Wykonanie łączne funduszy remontowych [zł]
1	Śródmieście	1.459.598,35	230.051,08	11.331,98	1.700.981,41
2	Hutnik	1.333.219,64	2.051,11	15.720,05	1.350.990,80
3	Chrobry	1.452.614,89	384,47	955,40	1.453.954,76
4	Kopernik A	1.513.864,03	52.584,96	6.930,37	1.573.379,36
5	Kopernik B	2.205.390,10	29.677,64	4.546,90	2.239.614,64
6	Kopernik C	2.206.457,17	103.915,63	8.342,87	2.318.715,67
7	Piastów Śl. A	1.628.758,06	118.251,41	13.616,42	1.760.625,89
8	Piastów Śl. B	1.611.077,81	0,00	8.214,61	1.619.292,42
Razem		13.410.980,05	536.916,30	69.658,60	14.017.554,95

Koszty wykonania remontów w ujęciu rzeczowym w 2019 roku przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Wyszczególnienie	Wartość [zł]
1	Remonty bieżące – usuwanie awarii	1.132.971,35
2	Remonty budowlane	4.727.139,04
3	Remonty infrastruktury zewnętrznej	1.774.770,99
4	Remonty sanitarne	1.937.588,34
5	Remonty elektryczne	2.766.204,15
6	Remonty wentylacji mechanicznej i grawitacyjnej	936.226,36
7	Prace projektowe i orzeczenia techniczne	151.850,96
8	Koszty programu termomodernizacji	590.803,76
Razem		14.017.554,95

Koszty remontów lokali użytkowych w najmie stanowiących majątek Spółdzielni obciążają fundusz remontowy tych lokali. W 2019 r. wykonano remonty lokali na łączną kwotę 548.928,62 zł. Zakres remontów przedstawia poniższa tabela.

Koszty działalności remontowej lokali użytkowych będących majątkiem Spółdzielni:

L.p.	Wyszczególnienie rodzaju robót remontowych	Wartość [zł]
1	Instalacje p.poż.	8.226,37
2	Instalacje c.o.	11.084,41
3	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	31.629,89
4	Remont schodów, posadzek i podestów	89.697,37
5	Instalacje elektryczne	25.063,99
6	Remonty generalne lokali	326.602,93
7	Remont łazienek	23.400,00
8	Remont drogi	21.243,54
9	Pozostałe remonty bieżące – usuwanie awarii	11.980,12
Razem		548.928,62

5. Aktualna sytuacja finansowa Spółdzielni

5.1. Wynik z całokształtu działalności na dzień 31.12.2019 r.

W 2019 roku w poszczególnych rodzajach działalności uzyskano następujące wyniki:

Wyszczególnienie	Kwota
1) nadwyżka kosztów nad przychodami na poszczególnych nieruchomościach <i>w tym:</i>	(-) 2 247 516,71
- na eksploatacji lokali mieszkalnych	(-) 2 267 309,64
- na eksploatacji garaży spółdzielczych własnościowych	(+) 8 696,94
- na eksploatacji garaży wyodrębnionych na pełną własność	(-) 3 608,48
- na eksploatacji lokali użytkowych spółdzielczych własnościowych	(+) 13 423,09
- na eksploatacji lokali użytkowych wyodrębnionych na pełną własność	(+) 1 281,38
2) z pozostałej działalności gospodarczej (brutto tj. przed opodatkowaniem), po sfinansowaniu kosztów ZOiKS w zakresie obciążającym członków Spółdzielni (Uchwała Nr 46/2007 ZPCz z dnia 29.11.2007 r.) oraz działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej <i>w tym :</i>	(+) 2 793 270,28
- z pożytków wyodrębnionych nieruchomości	(+) 1 243 820,08
- z pozostałej działalności operacyjnej wyodrębnionych nieruchomości	(-) 9 809,85
- dochody z pozostałej działalności administracji osiedlowych	(+) 22 707,59
- z najmów i dzierżaw majątku Spółdzielni	(+) 1 689 177,75
- z działalności Centrum Technicznego Spółdzielni	(+) 48 526,77
- z tytułu usług zleconych (w tym m.in. administrowanie wspólnotami, inkaso opłat za posiadanie psów)	(+) 119 977,76
- z pozostałej działalności operacyjnej i finansowej	(+) 1 494 061,60
- koszty ZOiKS	(-) 1 742 692,53
- koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej	(-) 72 498,89

Pozostała działalność gospodarcza została opodatkowana podatkiem dochodowym od osób prawnych w wysokości **604.704,00 zł**. Zatem wynik z pozostałej działalności gospodarczej netto wynosi **2.188.566,28 zł**.

Wynik netto z **pozostałej działalności gospodarczej (+) 2.188.566,28 zł** składa się:

- z dochodu z tytułu pożytków i pozostałej działalności operacyjnej i finansowej na poszczególnych nieruchomościach w kwocie (+) 992.592,47 zł,
- z dochodu z pozostałej działalności gospodarczej w kwocie (+) 1.195.973,81 zł.

Wynik narastająco na dzień 31.12.2019 r. na poszczególnych nieruchomościach wynosi (+) 1.165.838,23 zł i obejmuje:

- BO 2019 r. – (+) 1.564.017,35 zł,
- pożytki z nieruchomości za 2018 r. – (+) 1.167.873,40 zł,
- przeznaczenie dochodu z pozostałej działalności gospodarczej za 2018 r. na zmniejszenie kosztów eksploatacji – (+) 681.464,19 zł,
- nadwyżkę kosztów nad przychodami na poszczególnych nieruchomościach za 2019 r. – (-) 2.247.516,71 zł.

Na wysokość wyniku z pozostałej działalności gospodarczej za rok 2019 miały przede wszystkim wpływ n/w zdarzenia:

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

5.2. Stan funduszu remontowego

Fundusz remontowy Spółdzielni wg stanu na dzień 31.12.2019 r. wyniósł **(-) 4.111.540,33 zł**. Stan tych środków uwzględnia:

- BO na 01.01.2019 r. w wys. (-) 5.116.565,67 zł,
- przychody funduszu w 2019 roku w wys. (+) 16.945.331,54 zł,
- wydatki funduszu w 2019 roku w wys. (-) 15.940.306,20 zł.

Niedobór środków na funduszu remontowym związany jest z przystąpieniem Spółdzielni w 2018 r. do realizacji projektu pn. „Kompleksowa modernizacja energetyczna wielorodzinnych budynków mieszkalnych” – Legnicko – Głogowski Obszar Interwencji w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Dolnośląskiego 2014-2020 współfinansowanego ze środków Unii Europejskiej, Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego. Realizacja obejmuje trzy wnioski złożone do Urzędu Marszałkowskiego Województwa Dolnośląskiego, które uchwałą Zarządu Województwa zostały wybrane do dofinansowania. Całkowita wartość projektu obejmująca trzy wnioski wynosi 12.238.408,39 zł z czego rekomendowana kwota dotacji wynosi 5.470.524,89 zł. Pełne koszty realizacji projektu zostaną pokryte z wpłat użytkowników lokali oraz otrzymanego dofinansowania. Przejściowe sfinansowanie wkładu własnego nastąpi ze środków Spółdzielni, który użytkownicy lokali objętych programem są zobowiązani spłacić w okresie do 8 lat.

5.3. Stan wolnych środków na 31.12.2019 r. przedstawia się następująco:

- 1) Fundusz zasobowy – wolne środki (+) **9.739.097,61 zł.**
- 2) Fundusz zasobowy w środkach obrotowych – wpisowe (+) **1.182.572,53 zł.**

5.4. Zadłużenia w opłatach za lokale

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

Dłużnicy często unikają kontaktów ze Spółdzielnią, wykazują bierną postawę w przystąpieniu do spłaty zadłużenia. Monitorujemy zaległości już we wczesnym etapie ich powstawania. W roku 2019 wysłaliśmy 7.241 zawiadomień o zadłużeniu. Na wniosek dłużników zostały zawarte z Zarządem Spółdzielni 294 ugody. Niestety wobec tych osób, które nie wykazały woli spłaty zadłużenia skierowaliśmy do sądu 391 pozwów, a do postępowania egzekucyjnego zostało skierowanych 319 nakazów zapłaty.

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

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

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

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
01.01.2019 r.	4.145.653,60	2.046.428,87	1.866.739,87	13.587,02	192.263,36	26.634,48
31.12.2019 r.	3.906.921,65	1.933.834,43	1.797.484,81	8.889,74	143.475,62	23.237,05
zmiana	-238.731,95	-112.594,44	-69.255,06	-4.697,28	-48.787,74	-3.397,43

Wskaźniki zadłużenia w opłatach w latach 2017-2019 kształtowały się następująco:

	2017 r.	2018 r.	2019 r.
zadłużenia ogółem	5,14 %	4,79 %	4,34 %
zadłużenia za lok. mieszkalne	5,29 %	4,84 %	4,43 %
zadłużenia za lok. użytkowe	2,90 %	4,02 %	2,98 %

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

5.5. Podsumowanie sytuacji finansowej Spółdzielni na 31.12.2019 r.

- | | |
|--|---------------------|
| 1) Wynik narastająco na 31.12.2019 r. na poszczególnych nieruchomościach | 1.165.838,23 zł |
| 2) Stan funduszu remontowego | (-) 4.111.540,33 zł |
| 3) Fundusz wolnych środków obrotowych | 9.739.097,61 zł |
| 4) Fundusz zasobowy w środkach obrotowych - wpisowe | 1.182.572,53 zł |
| 5) Wynik netto za rok bieżący z pozostałej działalności gospodarczej | 2.188.566,28 zł |

Stan środków finansujących działalność bieżącą na 31.12.2019 r. (poz. 1 do 5) **10.164.534,32 zł**

Zaległości w opłatach za użytkowanie lokali mieszkalnych, użytkowych oraz w spłacie kredytów i odsetek

(-) 3.906.921,65 zł

Stan finansowy na 31.12.2019 r. **6.257.612,67 zł**

W 2019 r. Spółdzielnia realizowała swoją działalność zgodnie z zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą planem finansowym Spółdzielni, który sporządzono dla poszczególnych jednostek w formie budżetów wyodrębnionych rodzajów działalności. Taki sposób planowania pozwala na pełną kontrolę prowadzonej działalności, jak i na szybkie reagowanie w przypadkach występowania większych odchylen w stosunku do założeń.

Stan środków finansowych w 2019 roku, stała kontrola przepływów finansowych w Spółdzielni, systematycznie 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 cieplnej i elektrycznej, wody itd.). Okresowe nadwyżki finansowe Spółdzielnia lokowała na lokatach bankowych.

6. Ważniejsze zdarzenia w 2019 r.

6.1. Zdarzenia wpływające na działalność Spółdzielni w 2019 r.

Do najważniejszych zdarzeń wpływających na działalność Spółdzielni w 2019 r należy zaliczyć zakończenie budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową oraz garażem podziemnym przy ul. Strzeleckiej, dokonanie czynności odbiorowych, zasiedlenie oraz rozliczenie całkowitych kosztów budowy obciążających członków. Rozliczenie to zostało zatwierdzone Uchwałą NR 38/2019 Rady Nadzorczej z dn. 11.07.2019 r. Zgodnie z ustawą o Spółdzielniach Mieszkaniowych Spółdzielnia poddała się lustracji w zakresie realizacji inwestycji, która odbyła się od 16 września do 10 listopada. W liście pokontrolnym Związek Rewizyjny Stwierdził, że działalność inwestycyjna była prowadzona prawidłowo i nie formułuje żadnych wniosków pokontrolnych.

W 2019 roku nastąpiła również zmiana siedziby Zakładu Obsługi i Koordynacji Spółdzielni. Nowa siedziba przy ul. Sikorskiego 48 zdecydowanie poprawiła warunki pracy, umożliwiła zorganizowanie archiwum spełniającego wszelkie wymogi, w tym i te wynikające z przepisów o ochronie danych osobowych oraz zapewniła wszystkie niezbędne pomieszczenia pomocnicze i techniczne, których brakowało w „starej” siedzibie.

Po zakończeniu realizacji dociepleń budynków w ramach trzech zadań Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Dolnośląskiego 2014-2020 „Działanie 3.3. Efektywność energetyczna w budynkach użyteczności publicznej w sektorze mieszkaniowym” w 2019 roku dokonaliśmy rozliczeń tych zadań z wykonawcami oraz skompletowaliśmy niezbędne dokumenty dla Dolnośląskiej Instytucji Pośredniczącej celem uzyskania dopłat z środków unijnych.

W dniach 25.03. – 12.04. oraz 25.11. – 13.12. 2019 r. odbyły się Zebrania Wyodrębnionych Nieruchomości, na których przedstawiono wykonanie planów rzeczowo-finansowych z 2018 r. oraz przedstawiono plany na rok bieżący. Ponadto na zebraniach tych omówiono najważniejsze problemy nieruchomości i plany na przyszłość.

W dniach 21- 23.05.2019 r. odbyło się Walne Zgromadzenie Członków w trzech częściach, na którym Zarząd przedstawił sprawozdanie za rok 2018 i uzyskał absolutorium. Podjęto również uchwały dotyczące podziału wyniku z działalności gospodarczej Spółdzielni za 2018 rok, w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć na lata 2019/2020,

w sprawie zbycia lokalu mieszkalnego oraz w sprawie zmiany zasad wyboru członków Rady Nadzorczej Spółdzielni.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Członków odbyło się 03.12.2019 r., na którym podjęto decyzję o sprzedaży 3 lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Strzeleckiej oraz w sprawie zbycia 6 lokali użytkowych. W 2019 roku sprzedano 1 lokal mieszkalny i trzy lokale użytkowe o łącznej wartości 718 tys. zł. Trzy mieszkania sprzedano w ramach realizacji budynku przy ul. Strzeleckiej i przychody uwzględniono w rozliczeniach inwestycji.

Od 1 lipca 2019 r. Spółdzielnia jako podmiot zatrudniający co najmniej 250 osób zobowiązana była do utworzenia i wdrożenia programu Pracowniczych Planów Kapitałowych (PPK). Zarząd Spółdzielni wraz z przedstawicielami Związków Zawodowych dokonali wyboru instytucji finansowej - PKO Bank Polski TFI S.A., która będzie zarządzała programem w Spółdzielni oraz przeprowadził akcję informacyjną wśród pracowników. W trakcie procesu wdrożeniowego Spółdzielnia musiała także przygotować system kadrowo-płacowy pod kątem naliczania wpłat do PPK oraz generowania raportów ze składkami na potrzeby ich rozliczania. Na dzień zawarcia umowy z PKO tj. 04.11.2019 r. do programu PPK przystąpiło 24 pracowników.

Rok 2019 upłynął pod znakiem różnorodnych zmian w przepisach podatkowych. Ustawodawca uchwalił trzy rewolucyjne nowelizacje ustawy o podatku od towarów i usług. Już od września funkcjonuje tzw. „biała lista podatników”. Pracownicy Spółdzielni zostali zobligowani do weryfikacji kontrahentów w wykazie przed dokonaniem płatności. W listopadzie 2019 roku zlikwidowano procedurę odwrotnego obciążenia, którym podlegały tzw. towary i usługi wrażliwe, np. stal czy usługi budowlane. Nie spowodowało to jednak zmniejszenia obowiązków sprawozdawczych. W zamian wprowadzono „mechanizm podzielonej płatności” („split payment”). Pracownicy Spółdzielni zostali zobowiązani do przeanalizowania każdej transakcji i podjęcia decyzji, czy podlega MPP.

Ponadto w 2019 roku zgodnie z nowelizacją ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych został zlikwidowany 18% podatek dla osób, które nie ukończyły 26 roku życia. Wiązało się to ze zmianą programu płacowego - nowego sposobu wyliczania wynagrodzeń oraz bardzo czasochłonnego i szczegółowego wystawiania dla tych osób PIT-11.

Analizując wizję działalności Spółdzielni, Zarząd podjął decyzję o konieczności wprowadzenia **Zintegrowanego Systemu Informatycznego** wspomagającego zarządzanie.

Zarząd wystąpił do dwóch firm, które są liderem w obsłudze spółdzielni mieszkaniowych w Polsce, z zapytaniem ofertowym na dostawę, wdrożenie i obsługę informatyczną Zintegrowanego Systemu Informatycznego tj.:

- do „UNISOFT” z siedzibą w Gdyni, ul. Pułaskiego 8,

- do „SOFT HARD S.A.” z siedzibą w Płocku, ul. Graniczna 27.

W celu dokładnej oceny obu programów podjęto szereg działań tj.:

- zorganizowano kilka spotkań przedstawicieli każdej firmy z pracownikami poszczególnych działów Spółdzielni celem prezentacji konkretnych modułów,
- zorganizowano wizyty w spółdzielniach, które posiadają wdrożone programy obu firm celem zasięgnięcia opinii na temat ich funkcji użytkowych,
- powołano zespół, który na podstawie zgromadzonych danych miał określić, który z programów należałoby wdrożyć w naszej Spółdzielni,
- wystąpiono o przedłożenie projektów umów celem dopracowania wzajemnych stosunków merytorycznych, prawnych i formalnych.

W oparciu o powyższe działania Zarząd podjął decyzję o wyborze Zintegrowanego Systemu Informatycznego firmy „UNISOFT”, z którą w lutym 2019 r. podpisano Umowę Informatyzacji. Następnie powołano zespół wdrożeniowy zabezpieczający pod względem organizacyjnym i merytorycznym sprawne przeprowadzenie wdrożenia. Do 31.12.2019 r. wdrożono systemy Kadry i Płace w zakresie niezbędnym do obsługi wynagrodzenia za styczeń.

W 2019 r. w ramach modernizacji wind polegającej na likwidacji tzw. przedziałów meblowych, otwarcia całej kabiny do użytkowania i wymiany zespołów napędowych wykonano roboty na 11 dźwigach.

Jak co roku w okresie wakacyjnym zorganizowano na terenach osiedli prace porządkowe dla młodzieży w ramach programu „Wakacyjna praca dla młodych”. W okresie od 1 do 12 lipca oraz od 15 do 26 sierpnia 2019 r. zatrudniono 100 osób w dwóch dwutygodniowych turach.

6.2. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

Spółdzielnia nie jest jednostką, która statutowo jest zobowiązana do prowadzenia badań mających na celu zdobycie nowej wiedzy oraz umiejętności w celu usprawniania, ulepszania czy doskonalenia produktów lub usług. Jednak w ramach swojej działalności prowadzimy pewne działania mające na celu wdrożenie nowych rozwiązań i technologii lub udoskonalanie już istniejących - badamy ich przydatność w długim okresie użytkowania i efektywność ich zastosowania. Celem tych działań jest przede wszystkim wykorzystanie istniejącego zasobu wiedzy dla znaczącego ulepszenia istniejących już technologii lub usług, które następnie możemy wprowadzić do działalności Spółdzielni.

Do takich działań możemy zaliczyć m.in.:

- wybór optymalnej metody usprawnienia zbiorczej wentylacji grawitacyjnej poprzez zastosowanie nasad kominowych typu turbowent ,
- cyfryzacja pomiaru i odczytu zużycia wody i ciepła,
- stosowanie masztów odgromowych dla ochrony budynków i urządzeń zamontowanych na dachach,
- badanie trwałości i walorów eksploatacyjnych okładzin i płytek kamiennych w miejsce ceramicznych i betonowych.

6.3. Zagadnienia dotyczące środowiska naturalnego

Od wielu już lat realizujemy różne programy mające na celu oszczędność energii. Jest to program docieplania budynków, program wymiany głowic termostatycznych na głowice z nastawami od 16 °C, program wymiany oświetlenia na typu LED, program wymiany wciągarek windowych z falownikami.

W minionym roku ociepliliśmy 3 budynki o łącznej powierzchni ścian 4.101,95 m², wymieniliśmy 9.339 szt. głowic termostatycznych, wymianę oświetlenia wykonano w 29 klatkach na kondygnacjach nadziemnych oraz w 16 klatkach w piwnicach – łącznie 949 punkty świetlne.

W roku 2019 wykonano remonty 11 szt. dźwigów osobowych polegających na wymianie zespołów napędowych oraz powiększeniem powierzchni kabiny poprzez likwidację drzwi przedziału meblowego i zwiększeniem udźwigu z 450 kg na 1000 kg.

Zakres remontów obejmował m.in. wymianę: zespołu napędowego, ramy kabiny z chwytaczami, ramy przeciwwagi, wymianę lin nośnych, montaż falownika oraz modyfikację aparatury sterowej dźwigu.

W 2019 r. kontynuowano rewitalizację terenów zielonych wokół budynków polegającą m.in. na wymianie drzewostanu, krzewów, trawników wraz z rekultywacją przydeptów i miejsc zniszczonych przez samochody. Ogółem posadzono 4.341 krzewów i 112 drzew. W tym okresie wycięto 92 drzewa o złym stanie zdrowotnym lub wrastające korzeniami w budynki lub sieci podziemne.

W zakresie gospodarki odpadami prowadziliśmy akcje informacyjne i edukacyjne, wprowadzono 14 nowych punktów selektywnej zbiórki odpadów oraz gabarytów. Na bieżąco usuwamy odpady wielkogabarytowe i tzw. „zielone” (liście , trawa, itd.) z naszych osiedli.

7. Plany i zamierzenia Spółdzielni w latach następnych

Jednym z najważniejszych zadań w roku 2020 będzie zakończenie wdrażania nowego **Zintegrowanego Systemu Informatycznego** obejmującego wszystkie jednostki organizacyjne Spółdzielni i połączenie osiedli z ZOiKS.

W 2020 roku zakończymy przystosowywanie lokalu użytkowego przy Al. Wolności 19 na potrzeby administracji osiedla „Śródmieście” i przeprowadzimy przeniesienie siedziby tej administracji. Planujemy również przystosowanie opuszczonych przez ZOiKS biur w budynku przy Al. Wolności 19 na mieszkania. Obecnie trwają niezbędne uzgodnienia i pozwolenia.

Będziemy kontynuowali programy termomodernizacji oraz modernizacji wind i instalacji elektrycznych. Planujemy również budowę parkingów komercyjnych oraz dalszą modernizację naszych lokali użytkowych.

W 2020 roku przystąpimy również do opracowania wieloletniego programu funkcjonowania Spółdzielni na lata 2021 – 2025. Zamierzamy wykonać dużą ankietę dotyczącą oczekiwań członków i oceny naszej pracy, która będzie podstawą tego programu.

Podjęliśmy również niezbędne działania aby w 2020 roku rozpocząć realizację programu dostępności naszych budynków dla osób z ograniczonymi możliwościami ruchowymi.

W 2020 roku Spółdzielnię Mieszkaniową czekają kolejne wyzwania w obszarze ewidencji księgowej. Jako duży przedsiębiorca już od kwietnia 2020 r. Spółdzielnia podlega przepisom, które likwidują deklarację VAT i wprowadzają obowiązek przesyłania do fiskusa nowych plików JPK. Uznano, iż jednolite pliki kontrolne są skutecznym narzędziem identyfikowania oszustw i nieprawidłowości w rozliczeniach. Instrument zostanie rozbudowany. W plikach pojawią się nowe elementy, oznaczenia faktur. Spółdzielnia Mieszkaniowa będzie zobowiązana do raportowania szczegółowych danych ze swoich rejestrów VAT.

Dalej będziemy prowadzić szeroką działalność społeczno-edukacyjną oraz współpracę i wspomaganie lokalnych instytucji, organizacji i inicjatyw.

Głogów, 2020-03-23

Opracowała:

Izabela Wieleba

Zarząd Spółdzielni

P R E Z E S

1.
mgr inż. Mirosław Dąbrowski

Z-ca PREZESA

2.
mgr Anna Nahorska

Z-ca PREZESA

3.
mgr inż. Jerzy Zimny