



Spółdzielnia Mieszkaniowa **NADODRZE**

Spółdzielnia Mieszkaniowa Nadodrze

Al. Wolności 19, 67-200 Głogów

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

sekretariat@smnadodrze.pl, www.smnadodrze.pl

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

Rejestracja: Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej
IX Wydział Gospodarczy KRS, Nr KRS: 0000099612

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„NADODRZE”
W GŁOGOWIE
ZA 2017 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	10
3.1. Rozliczenia energii cieplnej	10
3.2. Rozliczenie zużycia wody i odprowadzenia ścieków	11
4. Gospodarka remontowa	12
5. Aktualna sytuacja finansowa Spółdzielni	15
5.1. Wynik z całokształtu działalności na dzień 31.12.2017 r.	15
5.2. Stan funduszu remontowego	16
5.3. Stan wolnych środków na 31.12.2017 r.	16
5.4. Zadłużenia w opłatach za lokale	17
5.5. Podsumowanie sytuacji finansowej Spółdzielni na 31.12.2017 r.	18
6. Ważniejsze zdarzenia w 2017 r.	19
6.1. Zdarzenia wpływające na działalność Spółdzielni w 2017 r.	19
6.2. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju	22
6.3. Zagadnienia dotyczące środowiska naturalnego	22
7. Plany i zamierzenia Spółdzielni w latach następnych	23



Spółdzielnia Mieszkaniowa **NADODRZE**

Spółdzielnia Mieszkaniowa Nadodrze

Al. Wolności 19, 67-200 Głogów

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

sekretariat@smnadodrze.pl, www.smnadodrze.pl

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

Rejestracja: Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej
IX Wydział Gospodarczy KRS, Nr KRS: 0000099612

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NADODRZE” ZA 2017 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 2017 roku powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych i użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej “Nadodrze” w Głogowie wynosiła łącznie 796.091,80 m² w tym:

- zasoby mieszkaniowe obejmujące 14.694 lokale mieszkalne - 763.023,70 m²,
- lokale usługowe - 27.706,10 m²,
- garaże - 5.362,00 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 81. 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	14	1 661	77 697,5
Hutnik	11	1 915	82 161,2
Chrobry	9	2 145	99 840,9
Kopernik A	9	1 869	92 375,2
Kopernik B	9	2 070	119 574,1
Kopernik C	11	2 244	121 258,8
Piastów Śląskich A	9	1 594	96 557,5
Piastów Śląskich B	9	1 196	73 558,5

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 2017 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 za Statutu Spółdzielni poprzez podejmowanie kolegialnych decyzji.

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

Podczas **54** protokołowanych posiedzeń, jakie odbyły się w 2017 r., Zarząd Spółdzielni podjął **1967** kolegialnych decyzji w formie uchwał. Decyzje te dotyczyły w szczególności tematyki z zakresów:

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

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

1.4. Członkowie Spółdzielni i lokale mieszkalne w liczbach

Według stanu na dzień 31.12.2017r. ogólna liczba członków Spółdzielni wynosiła **14.912**. Skład członków przedstawiał się w następujący sposób:

- 12.620 członków posiadających prawo do lokali mieszkalnych,
- 2.137 członków posiadających prawo do lokali mieszkalnych wspólnie z małżonkiem będącym członkiem Spółdzielni ,

- 155 członków, którym przysługuje wyłącznie prawo do lokalu użytkowego lub garażu.

Zgodnie z postanowieniami § 5 Statutu Spółdzielni członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne i prawne, które posiadają lub nabywają prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu położonego w zasobach Spółdzielni. W związku z wejściem w życie z dniem 09 września 2017 r. przepisów Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy –Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2017 r. poz. 1596) zmieniły się zasady uzyskiwania przez osoby uprawnione członkostwa w Spółdzielni. Osoby, którym przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu lub miejsca postojowego a nie będące członkami Spółdzielni, z dniem 09.09.2017 r. nabyły członkostwo z mocy ustawy. Członkostwo z mocy ustawy nabywają również osoby, które nabywają spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. W związku z powyższym do rejestru członków Spółdzielni zostało wpisanych 1.608 nowych członków. Natomiast osoby będące właścicielami lokali mieszkalnych wyodrębnionych na własność oraz lokali użytkowych i garaży, a także osoby nabywające to prawo w celu uzyskania członkostwa w Spółdzielni zobowiązane zostały do złożenia deklaracji przystąpienia do Spółdzielni. Z tego prawa od dnia 09.09.2017r. skorzystało 881 właścicieli lokali. Członkostwo w Spółdzielni nabywają obecnie z mocy ustawy również osoby, które utraciły członkostwo z powodu zalegania z opłatami za swoje lokale, a po uregulowaniu całości zadłużenia wobec Spółdzielni wystąpiły z roszczeniem o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Ogółem w okresie od 09.09.2017 r. do 31.12.2017 r. do rejestru członków Spółdzielni na nowych zasadach zostało wpisanych 2.491 osób, natomiast w całym okresie, tj. od 1.01.2017 r. do 31.12.2017 r. do rejestru członków wpisano 2.667 osób.

W powyższym okresie 314 członków zostało skreślonych z rejestru członków Spółdzielni w związku ze zbyciem prawa do lokalu, a z tytułu zgonu liczba członków Spółdzielni zmniejszyła się o 151. Na skutek podjętych przez Radę Nadzorczą uchwał w sprawie wykreślenia z członkostwa z powodu zadłużenia w opłatach za lokale członkostwo w Spółdzielni utraciło 17 członków. Ogółem w 2017 r. w stosunku do 2016 r. liczba członków Spółdzielni zwiększyła się o 2.185 członków.

W 2017 r. w prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji lokali mieszkalnych dokonano 346 zmian właścicieli lokali w związku z zawartymi na rynku wtórnym transakcjami kupna – sprzedaży – zamiany lokali oraz 55 zmian w związku z zawartymi umowami darowizny.

W wyniku rozstrzygnięcia przetargów ogłoszonych przez Spółdzielnię w 2017 r. w trybie wynikającym z art. 11 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w związku z wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu zostało sprzedanych 6 lokali.

Na dzień 31.12.2017 r. zasoby Spółdzielni liczyły 14.694 lokali mieszkalnych, w tym:

- 5.413 mieszkania zajmowane na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,

- 8.801 mieszkań wyodrębnionych na własność osób fizycznych,
- 319 mieszkań o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- 53 mieszkania zajmowane przez osoby nie posiadające tytułu prawnego w związku z wygaśnięciem przysługującego im spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i wygaśnięcia umowy najmu,
- 111 mieszkań wyodrębnionych na własność Spółdzielni.

Spółdzielnia w 2017 r. kontynuowała realizację składanych przez członków wniosków o zawarcie umowy przeniesienia własności lokali w trybie ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Zostały złożone i zrealizowane 32 wnioski, w tym:

- 15 wniosków członków, którym przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
- 17 wniosków członków, którym przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

2. Opłaty za mieszkania

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

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

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

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

Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do

wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczenie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.

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

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

Wysokość stawki eksploatacji podstawowej w 2017 r. dla lokatorskiego i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu

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

Wysokość odpisu na fundusz remontowy w 2017 r. (bez odpisu na termomodernizację)

OSIEDLE	NUMER NIERUCHOMOŚCI													
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Śródmieście	1,92	1,57	1,54	1,35	1,67	2,43	2,07	1,90	1,12	2,57	2,07	1,51	1,27	1,67
Hutnik	1,55	1,85	1,65	1,45	2,05	1,35	1,80	1,75	1,40	1,35	1,25			
Chrobry	1,45	1,60	1,50	1,30	1,30	1,35	1,20	0,90	0,95					
Kopernik A	1,67	1,42	1,52	1,67	1,47	1,47	1,52	1,57	1,48					
Kopernik B	1,53	1,53	1,44	1,03	1,43	1,38	1,43	1,53	1,43					
Kopernik C	1,42	1,43	1,64	1,45	1,25	1,28	1,43	1,30	1,35	0,95	0,86			
Piastów Śl. A	1,40	1,29	1,36	0,90	1,38	0,93	1,38	1,37	0,81					
Piastów Śl. B	1,86	1,68	0,81	1,48	1,48	1,19	1,56	0,85	1,44					

Przychody z tytułu opłat wnoszonych przez mieszkańców, jak i dochody z pożytków po opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych nie zawsze pokrywają się z faktycznie poniesionymi w danym roku kosztami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, dlatego też powstałe na poszczególnych wyodrębnionych nieruchomościach nadwyżki lub niedobory pozostają do rozliczenia w 2018 roku.

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.

Koszty zakupu ciepła w sezonie grzewczym 2016/2017 wyniosły 30.532.126,33 zł i były wyższe o 6,5% w stosunku do sezonu 2015/2016. Istotny wpływ na wysokość tych kosztów ma:

- zużycie ciepła, które w sezonie grzewczym 2016/2017 wyniosło 446.522,73 GJ i było wyższe o 7,4% w stosunku do sezonu poprzedniego,
- taryfa dla ciepła – w trakcie sezonu wzrosła o 0,9%, a zmiana dotyczyła opłaty za moc zamówioną,
- długość okresu grzewczego – sezon 2016/2017 rozpoczął się 26 września 2016 r. i trwał do 15 maja 2017 r., tj. 232 dni i był dłuższy od poprzedniego o 8 dni.

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

Sezon grzewczy	2014/2015	2015/2016	2016/2017
Zużycie ciepła [GJ]	412.558,87	415.888,35	446.522,73
Koszty zakupu energii cieplnej [zł]	28.194.074,62	28.673.223,64	30.532.126,33

3.2. Rozliczenie zużycia wody i odprowadzenia ścieków

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

Koszty z tytułu różnic w zużyciu wody pomiędzy wskazaniami wodomierza głównego, a sumą wskazań wodomierzy lokalowych naliczane są zaliczkowo przy każdym odczycie wg dwóch metod tj.:

- proporcjonalnie do wskazań zużycia wody na wodomierzach w poszczególnych lokalach,
- w jednakowej wysokości na poszczególne lokale.

O wyborze metody rozliczania kosztów z tytułu różnic w zużyciu wody decydują członkowie Spółdzielni i właściciele lokali zamieszkali w danej jednostce rozliczeniowej. Wybór metody następuje w wyniku złożenia pisemnej deklaracji przez co najmniej 2/3 uprawnionych członków Spółdzielni i właścicieli zamieszkujących w danej jednostce rozliczeniowej i podjętej na tej podstawie uchwały Rady Osiedla, która obowiązuje wszystkich użytkowników lokali w danej jednostce rozliczeniowej.

Zmiana metody rozliczania kosztów z tytułu różnic w zużyciu wody może nastąpić na podstawie pisemnych deklaracji złożonych najpóźniej do:

- 30 maja – obowiązuje na rok bieżący,
- 30 listopada – obowiązuje od roku następnego.

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.

W 2013 r. rozpoczęliśmy, a w roku 2017 r. zakończyliśmy realizację pięcioletniego planu wdrażania zdalnego odczytu wodomierzy drogą radiową. Zgodnie z założeniami planu wszystkie wodomierze wymieniane w ramach legalizacji wyposażone są w nakładki radiowe umożliwiające zdalny odczyt. Na dzień 31 grudnia 2017 r. zostało zamontowanych i wprowadzonych do ewidencji 37 744 szt. takich wodomierzy.

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 2017, 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 **0,81 zł/m²** do **2,57 zł/m²**, 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 2017 r. w ramach realizacji planów remontowych poszczególnych osiedli wydatkowano łącznie **14.249.141.46 zł**, w tym:

- 13.695.544,87 zł w ramach Funduszu Remontowego Wyodrębnionych Nieruchomości (FRN),
- 427.713,30 zł w ramach Funduszu Remontowego Nieruchomości Przeznaczonych do Wspólnego Korzystania (FRW),
- 125.883,29 zł w ramach Osiedlowego Funduszu Remontowego (OFR).

Koszty działalności remontowej poszczególnych osiedli w 2017 r. przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Osiedle	Fundusz Remontowy Wyodrębnionych Nieruchomości FRN [zł]	Fundusz Remontowy Nieruchomości do Wspólnego Korzystania FRW [zł]	Osiedlowy Fundusz Remontowy OFR [zł]	Wykonanie łączne funduszy remontowych [zł]
1	Śródmieście	1.623.952,56	0,00	2.423,32	1.626.375,88
2	Hutnik	1.913.011,04	21.221,08	27.428,80	1.961.660,92
3	Chrobry	2.411.020,49	88.045,57	4.771,10	2.503.837,16
4	Kopernik A	1.596.167,10	76.245,18	16.936,44	1.689.348,72
5	Kopernik B	1.741.043,62	43.210,05	9.983,30	1.794.236,97
6	Kopernik C	1.917.322,08	68.474,00	8.302,89	1.994.098,97
7	Piastów Śl. A	1.034.322,07	130.517,42	30.497,44	1.195.336,93
8	Piastów Śl. B	1.458.705,91	0,00	25.540,00	1.484.245,91
Razem		13.695.544,87	427.713,30	125.883,29	14.249.141,46

Wykonanie rzeczowe remontów w 2017 roku przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Wyszczególnienie	Wartość [zł]
1	Remonty bieżące – usuwanie awarii	1.001.063,08
2	Remonty budowlane	4.365.248,56
3	Remonty infrastruktury zewnętrznej	1.298.295,11
4	Remonty sanitarne	1.449.639,73
5	Remonty elektryczne	2.748.397,64
6	Remonty wentylacji mechanicznej i grawitacyjnej	883.548,46
7	Remonty dźwigów	582.116,96
8	Prace projektowe i orzeczenia techniczne	86.176,05
9	Koszty programu termomodernizacji	1.436.197,62
10	Remonty lokali użytkowych (dotyczące części wspólnych nieruchomości)	212.482,37
11	Remonty garaży	185.975,88
Razem		14.249.141,46

Koszty remontów lokali użytkowych w najmie stanowiących majątek Spółdzielni obciążają fundusz remontowy tych lokali. W 2017 r. wykonano remonty tych lokali na łączną kwotę 128.479,22 zł.

5. Aktualna sytuacja finansowa Spółdzielni

5.1. Wynik z całokształtu działalności na dzień 31.12.2017 r.

W 2017 roku w poszczególnych rodzajach działalności uzyskano następujące wyniki:

Wyszczególnienie	Kwota
1) z gospodarki zasobami mieszkaniowymi	(-) 2 149 874,37
<i>w tym:</i>	
- na eksploatacji lokali mieszkalnych	(-) 2 191 164,92
- na eksploatacji garaży spółdzielczych własnościowych	(+) 3 379,98
- na eksploatacji garaży wyodrębnionych na pełną własność	(+) 1 899,43
- na eksploatacji lokali użytkowych spółdzielczych własnościowych	(+) 14 460,93
- na eksploatacji lokali użytkowych wyodrębnionych na pełną własność	(+) 21 550,21
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	(+) 2 541 986,84
<i>w tym :</i>	
- z pożytków wyodrębnionych nieruchomości	(+) 1 171 935,47
- z pozostałej działalności operacyjnej wyodrębnionych nieruchomości	(+) 258 767,28
- dochody z pozostałej działalności administracji osiedlowych	(+) 15 664,96
- z najmów i dzierżaw majątku Spółdzielni	(+) 1 642 115,11
- z działalności Centrum Technicznego Spółdzielni	(+) 181 547,03
- z tytułu usług zleconych (w tym m.in. administrowanie wspólnotami, inkaso opłat za posiadanie psów)	(+) 163 427,51
- z pozostałej działalności operacyjnej i finansowej	(+) 1 129 340,03
- koszty ZOiKS	(-) 1 951 240,48
- koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej	(-) 69 570,07

Pozostała działalność gospodarcza została opodatkowana podatkiem dochodowym od osób prawnych w wysokości 408.118,00 zł. Zatem wynik z pozostałej działalności gospodarczej netto wynosi 2.133.868,84 zł.

Wynik netto z **pozostałej działalności gospodarczej (+) 2.133.868,84 zł** składa się:

- z dochodu z tytułu pożytków i pozostałej działalności operacyjnej i finansowej na poszczególnych nieruchomościach w kwocie (+) 1.289.498,44 zł,
- z dochodu z pozostałej działalności gospodarczej w kwocie (+) 844.370,40 zł.

Narastająco na dzień 31.12.2017 r. nadwyżka przychodów nad kosztami w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi wynosi (+) 1.492.289,27 zł i obejmuje:

- BO 2017 r. – (+) 1.620.939,52 zł,
- pożytki z nieruchomości za 2016 r. – (+) 1.252.124,05 zł,
- przeznaczenie dochodu z pozostałej działalności gospodarczej za 2016 r. na zmniejszenie kosztów eksploatacji – (+) 769.100,07 zł,
- nadwyżkę kosztów nad przychodami na poszczególnych nieruchomościach za 2017 r. – (-) 2.149.874,37 zł.

Na wysokość wyniku z pozostałej działalności gospodarczej za rok 2017 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 31.12.2017 r. wyniósł (+) 4.194.642,20 zł. Stan tych środków uwzględnia:

- BO na 01.01.2017 r. w wys. (+) 4.248.661,41 zł,
- przychody funduszu w 2017 roku w wys. (+) 15.206.470,76 zł,
- wydatki funduszu w 2017 roku w wys. (-) 15.260.489,97 zł.

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

5.3. Stan wolnych środków na 31.12.2017 r. przedstawia się następująco:

- 1) Fundusz zasobowy – wolne środki (+) **9.309.288,08 zł**.
- 2) Fundusz zasobowy w środkach obrotowych – wpisowe (+) **1.182.297,53 zł**.

5.4. Zadłużenia w opłatach za lokale

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

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

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

- wysłano 7.992 zawiadomienia o zadłużeniu,
- skierowano do sądu 450 pozwów o zapłatę,
- skierowano do postępowania egzekucyjnego 432 nakazy zapłaty
- na wniosek dłużników zawarto 473 ugody na spłatę zadłużenia.

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

Nieodzownym elementem pomocy finansowej dla użytkowników lokali mieszkalnych są dodatki mieszkaniowe. Zasady i tryb przyznawania dodatków mieszkaniowych oraz ustalanie ich wysokości określa Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych. W roku 2017 z dofinansowania do opłat w formie dodatków mieszkaniowych skorzystało 821 rodzin na łączną kwotę 809.872,93 zł.

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

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
01.01.2017 r.	4.447.842,26	2.285.105,17	1.884.149,52	22.985,08	235.676,86	19.925,63
31.12.2017 r.	4.399.845,60	2.254.088,48	1.969.897,40	16.013,55	133.996,68	25.849,49
zmiana	-47.996,66	-31.016,69	+85.747,88	-6.971,53	-101.680,18	+5.923,86

Wskaźniki zadłużenia w opłatach w latach 2015-2017 kształtowały się następująco:

	2015 r.	2016 r.	2017 r.
zadłużenia ogółem	5,59 %	5,34 %	5,14 %
zadłużenia za lok. mieszkalne	5,63 %	5,41 %	5,29 %
zadłużenia za lok. użytkowe	5,15 %	4,32 %	2,90 %

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

5.5. Podsumowanie sytuacji finansowej Spółdzielni na 31.12.2017 r.

1) Nadwyżka na działalności eksploatacyjnej narastająco	1.492.289,27 zł
2) Stan funduszu remontowego	4.194.642,20 zł
3) Fundusz wolnych środków obrotowych	9.309.288,08 zł
4) Fundusz zasobowy w środkach obrotowych - wpisowe	1.182.297,53 zł
5) Wynik netto za rok bieżący z pozostałej działalności gospodarczej	2.133.868,84 zł

Stan środków finansujących działalność bieżącą na 31.12.2017 r. (poz. 1 do 5) 18.312.385,92 zł

Zaległości w opłatach za użytkowanie lokali mieszkalnych, użytkowych oraz w spłacie kredytów i odsetek (-) 4.399.845,60 zł

Stan finansowy na 31.12.2017 r. 13.912.540,32 zł

W 2017 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 odchyleń w stosunku do założeń.

Stan środków finansowych w 2017 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 2017 r.

6.1. Zdarzenia wpływające na działalność Spółdzielni w 2017 r.

Rok 2017 był ważnym rokiem w działalności Spółdzielni, gdyż podjęto decyzje lub rozpoczęto realizację decyzji podjętych wcześniej, które będą miały istotny wpływ na najbliższe lata. Są to zarówno decyzje inwestycyjne, remontowe jak i organizacyjne i majątkowe.

Do najważniejszych decyzji związanych z nowymi inwestycjami należy zaliczyć rozpoczęcie realizacji budynku mieszkalnego z lokalami użytkowymi przy ul. Strzeleckiej oraz przystąpienie do adaptacji zakupionego budynku po spółdzielni „Kapciuszek” na budynek biurowy. W tym zakresie wykonano pełną dokumentację techniczną dostosowując budynek do obecnych wymogów bezpieczeństwa oraz przystąpiono do realizacji robót wykonawczych.

Podjęto również decyzję o kontynuowaniu realizacji komercyjnych parkingów na osiedlach: Kopernik C, Kopernik A oraz Chrobry i zlecono opracowanie niezbędnej dokumentacji w tym zakresie, tak aby realizację rozpocząć w pierwszym kwartale 2018 r.

Przystąpiono do realizacji termomodernizacji 29 budynków z wykorzystaniem środków unijnych, w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Dolnośląskiego 2014-2020 „Działanie 3.3. Efektywność energetyczna w budynkach użyteczności publicznej w sektorze mieszkaniowym”. W drodze przetargu wybrano wykonawców na wszystkie zadania. Niestety musieliśmy w wielu przypadkach powtórnie ogłaszać przetargi ponieważ wyraźnie zaznaczył się już problem z brakiem wykonawców oraz znacznym wzrostem cen w budownictwie. Część z wykonawców przystąpiła do robót dociepleniowych jeszcze w 2017 roku.

W minionym roku zakończyła się kolejna kadencja Rady Nadzorczej i przeprowadzono wybory członków nowej Rady. W związku z tym odbyły się dwa Walne Zgromadzenia Członków. Jedno zwyczajne w maju w ośmiu częściach (każda część obejmowała jedno osiedle mieszkaniowe), na którym wybrano kandydatów na członków Rady oraz Walne nadzwyczajne w jednej części, na którym ostatecznie spośród kandydatów wybrano skład Rady na kadencję 2017 – 2020.

W roku 2017 wprowadzono dalsze zmiany w strukturze organizacyjnej Spółdzielni dostosowując ją do nowych wymogów prawnych narzucanych na Spółdzielnię przez nowe lub nowelizowane ustawy. Wyodrębniono m.in. Sekretariat jako odrębną jednostkę organizacyjną wraz z obsługą korespondencji wewnętrznej i zewnętrznej, rejestrem umów zawieranych przez Spółdzielnię oraz prowadzeniem archiwum.

W 2017 roku Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP przeprowadził kompleksową lustrację działalności Spółdzielni za lata 2014- 2016. Lustracja we wszystkich aspektach działalności nie wykazała uchybień i nie wystosowała żadnych wniosków polustracyjnych. Świadczy to o wysokim poziomie merytorycznym i fachowym pracowników Spółdzielni. Lustratorzy ponadto podkreślili również duże doświadczenie kadry, wymieniając je jako dużą wartość Spółdzielni.

W trakcie roku weszła kolejna nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i była ona praktycznie dużą rewolucją w stosunku do dotychczasowych przepisów. Z mocy prawa przyznano członkostwo wszystkim osobom posiadającym spółdzielcze prawa do lokali i ich współmałżonkom bez konieczności wnoszenia udziałów i wpisowego. Również zwolniono z wnoszenia udziałów i wpisowego właścicieli lokali, którzy wyrażą wolę bycia członkami. W tej sytuacji Spółdzielnia musiała uaktualnić rejestr członków o osoby nabywające członkostwo z mocy prawa oraz przyjąć na członków tych właścicieli, którzy złożyli deklaracje. Wiązało się to z dużym nakładem dodatkowej pracy. Liczba członków Spółdzielni z tytułu nowelizacji ustawy zwiększyła się o kolejne 2491 osób. Ponadto należy podkreślić, że takie rozwiązanie jest niesprawiedliwe wobec osób, które nabywając członkostwo wносиły określone wpłaty i tworzyły tym samym majątek. Obecnie dochody z tego majątku będą dzielone na znacznie większą ilość osób, a więc dodatkowe dochody zmniejszające dla członków wysokość opłat za mieszkania będą znacznie mniejsze.

W dalszym ciągu porządkujemy również sprawy terenowe i lokalowe głównie w zakresie lokali mało atrakcyjnych i nie przynoszących dochodów. Zarząd Spółdzielni realizując strategię przyjętą przez Radę Nadzorczą Spółdzielni wyznaczył do zbycia lokale użytkowe, które od dłuższego czasu nie miały najemców. Zostaną one przedstawione na kolejnych Walnych Zgromadzeniach w celu zaakceptowania tych decyzji i podjęcia odpowiednich uchwał. W 2017 r. za zgodą Walnego Zgromadzenia Członków sprzedano dwa lokale użytkowe o łącznej powierzchni 115,7 m² za kwotę 211.800,00 zł oraz drogę przy ul. Południowej 8 za kwotę 33.000,00 zł.

Wykonaliśmy analizę naszych terenów nie należących do wyodrębnionych nieruchomości, szczególnie analizę tzw. nieruchomości do wspólnego korzystania - na ile są one przydatne dla mieszkańców, na ile gwarantują zabezpieczenie dotychczasowych warunków zamieszkiwania, a na ile są one głównie obciążeniem w opłatach za mieszkania. W bieżącym roku zamierzamy podjąć kroki prawne w celu rozwiązania umów wieczystego użytkowania w stosunku do tych terenów, które są wykorzystywane przez wszystkich mieszkańców, a które dla Spółdzielni stanowią tylko obciążenie.

W 2017 r. kontynuujemy modernizację naszych wind, polegającą na likwidacji tzw. przedziałów meblowych i otwarcia całej kabiny do użytkowania. Związane to jest z wymianą zespołu napędowego na nowy z większym udźwigniem oraz wymianą innych podzespołów m.in.: ramy kabiny z chwytaczami, ramy przeciwwagi, lin nośnych i modernizacją aparatury sterowej dźwigu. Wymiana zespołów napędowych i likwidacja przedziałów meblowych poprawiły warunki swobodnego korzystania z dźwigów przez mieszkańców bez konieczności wzywania osoby uprawnionej. W sumie Spółdzielnia zrealizowała takie remonty w 24 windach, podnosząc przy tym poziom bezpieczeństwa, zmniejszając zużycie energii oraz likwidując hałasy i drgania emitowane przez stare zespoły napędowe.

Kontynuujemy nasze wspólne przedsięwzięcie z Towarzystwem Ubezpieczeń UNIQA S.A. w zakresie ubezpieczenia mieszkań przed zdarzeniami losowymi. Opłaty za ubezpieczenie są dodatkowym składnikiem opłat za mieszkania, a więc nie muszą być wnoszone jednorazowo, a wszystkie formalności można załatwić w ADM-ach Spółdzielni. Dzięki takiemu rozwiązaniu zwiększa się stale liczba lokali z pełnym ubezpieczeniem.

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

Ponadto nowelizacja „Ordynacji Podatkowej” nałożyła na podatników szereg nowych obowiązków sprawozdawczych. Wprowadzono wymóg generowania i przesyłania organom skarbowym danych z systemów informatycznych podmiotów gospodarczych, tzw. jednolitych plików kontrolnych. Na żądanie organów podatkowych winny być przesyłane m.in.: księgi rachunkowe, wyciągi bankowe, dane magazynowe, faktury sprzedaży VAT - oczywiście w odpowiednich strukturach. Wprowadzono również obowiązek comiesięcznego raportowania danych obejmujących ewidencje zakupu i sprzedaży (JPK VAT). W związku z tym, iż Spółdzielnia jest czynnym podatnikiem VAT oraz „dużym przedsiębiorcą”, została objęta nowymi procedurami już od lipca 2016 r. Zarząd Spółdzielni powołał zespół pracowników do koordynowania prac przygotowawczych. Najważniejszym zadaniem było wprowadzenie nowoczesnych rozwiązań informatycznych. Dostawcom oprogramowania zlecono dokonanie zmian funkcjonalnych w programach służących do wystawiania faktur, tj. w programie dla Działu Rozliczania Wody, dla Zespołu ds. Lokali Użytkowych oraz dla Działu Rozliczania Opłat, a także w programie wykorzystywanym w ośmiu administracjach Spółdzielni, w Centrum Technicznym oraz w Zakładzie Obsługi i Koordynacji Spółdzielni. Zaktualizowano także program rachunkowo-księgowy. Zespół ds. informatyki przystosował system oraz sprzęt komputerowy do nowych funkcjonalności oraz zainstalował stosowne aplikacje. Zmiana przepisów spowodowała konieczność przeszkolenia pracowników pod względem merytorycznym oraz z zakresu obsługi zaktualizowanych programów. Głównym celem wprowadzenia JPK było uszczelnienie systemu podatkowego poprzez usprawnienie kontroli. Zatem Spółdzielnia zintensyfikowała prace nad prawidłowością sporządzania i przesyłania plików raportowanych co miesiąc, tj. rejestrów VAT. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nadodrze” sprostała nowym wymogom sprawozdawczości VAT. W 2017 roku zakończyła proces przystosowawczy i na bieżąco wywiązuje się z nałożonych obowiązków.

W mijającym roku Spółdzielnia za swoją działalność uzyskała nominację do tytułu „Filar Spółdzielczości 2017” oraz nominację do tytułu „Dobra Spółdzielnia 2017”.

6.2. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

W 2017 r. został wdrożony system zdalnego odczytywania wodomierzy domowych dzięki zastosowaniu specjalnych nakładek elektronicznych na wodomierze. Wdrożono odpowiedni program komputerowy i przyjęto jednolite zasady zdalnego odczytu w Spółdzielni. Wprowadzane wodomierze z nakładkami przystosowanymi do zdalnego odczytu pozwoliły na dokładniejszą analizę występowania różnic we wskazaniach wodomierzy domowych i głównego oraz szybkiego wyłapywania różnych usterek, błędów czy ingerencji lokatora. Wskazania różnic w odczytach wodomierza głównego na budynku i sumy wodomierzy mieszkaniowych znacząco się zmniejszyły. Obecnie zamierzamy przetestować stosowanie koncentratorów budynkowych umożliwiających przesyłanie danych drogą kablową bezpośrednio do działu.

W minionym roku zakończono również połączenia lokalnej sieci komputerowej ZOiKS z lokalnymi sieciami na każdej administracji. Znacznie poprawi to poziom obsługi mieszkańców bezpośrednio na administracjach oraz przepływ danych i informacji pomiędzy poszczególnymi jednostkami Spółdzielni.

Kontynuowaliśmy również modernizacje kominów wentylacyjnych przy wykorzystaniu obrotowych nasad kominowych, które są urządzeniami dynamicznie wykorzystującymi siłę wiatru do wspomagania ciągu kominowego. W 2017 r. wykonano modernizację na 21 budynkach. Zasadność stosowania tych rozwiązań jest jednak bezpośrednio związana z zabezpieczeniem dopływu powietrza zewnętrznego do mieszkań, co potwierdziły wszystkie badania, obserwacje i pomiary. Konieczne jest więc zastosowanie nawiewników okiennych i to w odpowiedniej ilości w stosunku do wielkości mieszkania. Niestety takie rozwiązanie nie spotyka się ze zrozumieniem mieszkańców i większość z nich nie wyraża w dalszym ciągu zgody na ich montaż.

~ Prowadziliśmy również analizę zasadności i efektywności instalacji fotowoltaicznych zamontowanych przez inne spółdzielnie. Zapoznaliśmy się z kosztami, problemami z montażem i bieżącą eksploatacją tych urządzeń oraz ich efektywnością. Z danych jakie zdołaliśmy zebrać wynika, że jest to rozwiązanie bardziej na przyszłość i wymaga jeszcze wielu uregulowań prawnych oraz tego aby te regulacje były stabilne. W związku z tym podjęliśmy decyzję o przesunięciu naszych instalacji na rok 2019.

6.3. Zagadnienia dotyczące środowiska naturalnego

Za najważniejsze działania w zakresie ochrony środowiska uznajemy kontynuowanie programów mających na celu oszczędność energii. Jest to program docieplania budynków, które takiego procesu jeszcze nie przeszły oraz program wymiany głowic termostatycznych z blokadą uniemożliwiającą mieszkańcom schładzanie mieszkań poniżej 16 st.C. Program ten decyzją Rady

Nadzorczej jest częściowo finansowany (50 %) ze środków Centralnego Funduszu Remontowego. Jednak jego wdrożenie zależy od decyzji mieszkańców danej nieruchomości i pomimo, że zastosowanie tego typu głowic stabilizuje temperatury w budynku i ma pozytywny wpływ na zużycie ciepła nie wszyscy mieszkańcy wyrażają zgodę na montaż takich głowic.

Kontynuowano wymianę oświetlenia klatek schodowych i świateł administracyjnych na ledowe, zużywające znacznie mniej energii elektrycznej. W minionym roku wymianę oświetlenia wykonano w 46 klatkach, a wymianę oświetlenia w piwnicach w 9 budynkach.

Po opracowaniu wymaganych dokumentacji technicznych, złożyliśmy wnioski o przyznanie nam tzw. „ Białych certyfikatów”, czyli świadectw efektywności energetycznej, potwierdzających działania służące poprawie efektywności energetycznej. W wyniku rozstrzygnięcia przetargu Spółdzielnia w 2017 r. uzyskała kwotę 458.341,99 zł brutto. Dofinansowanie uzyskały prace związane z termomodernizacją budynków, na które nie pozyskano premii termomodernizacyjnej oraz wymiana oświetlenia na klatkach schodowych i w piwnicach.

W 2017 r. kontynuowano rewitalizację terenów zielonych wokół budynków polegającą m.in. na wymianie drzewostanu, krzewów, trawników wraz z rekultywacją przydeptów i miejsc zniszczonych przez samochody. Czynnici pomagamy również w prowadzeniu gospodarki odpadami na osiedlach. Wprowadzamy nowe punkty selektywnej zbiórki odpadów oraz na bieżąco usuwamy odpady wielkogabarytowe i tzw. „zielone” (liście , trawa, itd.).

7. Plany i zamierzenia Spółdzielni w latach następnych

W 2018 r. planujemy zakończenie adaptacji budynku po spółdzielni „Kapciuszek” na biura Spółdzielni. Tym samym wszystkie działy ZOiKS oraz Zarząd zostaną przeniesione do nowej siedziby. Dotychczasowe pomieszczenia biurowe, które zostały przystosowane z mieszkań odzyskują swoje pierwotne przeznaczenie. Planujemy odzyskanie 11 mieszkań w atrakcyjnej części Głogowa.

Planujemy również zakończenie rozpoczętej realizacji budynku mieszkalnego przy ul. Strzeleckiej wraz z lokalami użytkowymi. Już dzisiaj trwa nabór na przyszłych właścicieli lokali w tym budynku.

W 2018 roku zamierzamy przenieść biura ADM Hutnik do pustego lokalu użytkowego, na który nie ma chętnego ani na najem, ani na nabycie. Natomiast dotychczasowe biura administracji zostaną przekształcone na dwa mieszkania z dostępem dla osób niepełnosprawnych.

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

Konsekwentnie będziemy realizować przyjętą strategię działania Spółdzielni na lata 2016–2020. Podejmiemy próbę zbycia pustych lokali użytkowych oraz zbędnych terenów zewnętrznych (na zbycie których zgodę wyrazi Walne Zgromadzenie Członków). Będziemy kontynuować dobrą współpracę z Urzędem Miejskim w zakresie utrzymania terenów zewnętrznych, szczególnie dotyczącą infrastruktury obsługującej mieszkańców.

Spółdzielnia dalej będzie prowadzić szeroką działalność społeczno-edukacyjną oraz współpracę i wspomaganie lokalnych instytucji, organizacji i inicjatyw.

Głogów, 2018-03-12

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

mgr inż. Jerzy Zimny

3.