

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NOWA”
W JASTRZĘBIU-ZDROJU**

2013 ROK

WPROWADZENIE:

Oprócz realizacji zadań statutowych, w tym sprecyzowanych w zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą planie rzeczowo-finansowym na 2013 r. i przyjętej przez Zebranie Przedstawicieli strategii rozwoju na lata 2005-2015, Spółdzielnia realizowała nowe zadania wynikające ze zmian prawa.

Wdrożenie w życie Ustawy o utrzymaniu porządku i czystości w Gminach od 1.07.2013 r. zmieniającej zasady gospodarowania odpadami było dla Spółdzielni znaczącym przedsięwzięciem organizacyjnym. Nieruchomości wyposażono w niezbędne pojemniki, aby mieszkańcy nie odczuli pogorszenia jakości świadczonych usług. Jednocześnie Zarząd podjął starania o zmianę decyzji władz Gmin Jastrzębie-Zdrój i Żory ustalających wysokość stawek opłat obciążających mieszkańców budynków wielorodzinnych oraz o zmianę organizacji wywozu. Trwa postępowanie administracyjne, pozostające bez wpływu na praktyczną realizację ustawy. Nieruchomości zostały wyposażone na koszt mieszkańców w odpowiednie pojemniki, a firmy wybrane przez obie Gminy wywożą odpady zgodnie z zatwierdzonymi harmonogramami.

W 2013 r. nie zaszły żadne inne istotne zmiany prawa wpływające na realizację planów i zadań statutowych oraz przyszłość Spółdzielni. Natomiast miały miejsce dla funkcjonowania i przyszłości Spółdzielni zdarzenia wynikające z realizacji obowiązujących przepisów.

Należy uznać za zakończoną realizację uchwały nr 14 Walnego Zgromadzenia z 2009 r. w związku z odmową przyjęcia przez Sąd Najwyższy do rozpatrzenia skarg kasacyjnych Spółdzielni. W związku z tym droga sądowa dochodzenia odszkodowań od Skarbu Państwa z powodu utraty majątku w konsekwencji przenoszenia własności mieszkań na podstawie nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 2007 r. została wyczerpana.

W lutym 2013 r. wybrana przez Radę Nadzorczą firma BILANS Sp. z o.o. z Rybnika przeprowadzała wymagane ustawowo badanie sprawozdania finansowego SM „Nowa” na dzień 31.12.2012 r. Spółdzielnia uzyskała pozytywną ocenę pracy służb Spółdzielni w zakresie realizacji zadań statutowych, rzetelności dokumentowania zdarzeń, sporządzenia sprawozdania zgodnie z obowiązującymi przepisami i uzyskanych wyników z działalności.

W dniach 04.04.2013 r. do 18.04.2013 r. w pięciu częściach obejmujących poszczególne osiedla zasobów SM „Nowa” zostało przeprowadzone Walne Zgromadzenie Członków. Z uprawnionych 9 950 Członków brało w nim udział 501 Członków co stanowi 5,03% wszystkich uprawnionych, to jest o 0,12% więcej niż w poprzednim roku. Wyniki wszystkich przeprowadzonych głosowań podsumował Konwent Seniorów, który odbył się 22.04.2013 r.

Walne Zgromadzenie wyłoniło 3 członków Rady Nadzorczej (w związku z zakończeniem poprzedniej kadencji) i podjęło 14 uchwał. Poza decyzjami dotyczącymi oceny roku sprawozdawczego poprzez przyjęcie sprawozdań i udzielenia absolutorium Członkom Zarządu oraz rozpatrzenie odwołań w sprawie utraty członkostwa.

Walne Zgromadzenie:

- dokonało podziału nadwyżki bilansowej za 2012 rok,
- wyraziło zgodę na sprzedaż i przyłączenie trzech świetlic i strychu do przylegających do nich mieszkań,
- zobowiązało Radę do opracowania harmonogramu ociepleń i rozwiązania problemu montażu i finansowania monitoringu w zasobach zarządzanych przez SM „Nowa”.

W dniach 16 i 17 lipca 2013 r. audytor Bueareu Veritas przeprowadził kontrolę funkcjonowania w naszej Spółdzielni Systemu Zarządzania Jakością i jego zgodność z normą ISO 9001:2008 i obowiązującymi przepisami. Skuteczny i systematycznie doskonalony system stanowi istotne narzędzie realizacji zadań statutowych i planów ale przede wszystkim służy budowaniu właściwych relacji z mieszkańcami opartych o zaangażowanie w uzyskanie ich zadowolenia oraz jawności działań i dostępności dokumentacji dotyczącej zarządzania.

Ponadto przeprowadzone zostały trzy zakończone pozytywnie kontrole zewnętrzne:

- w sierpniu Powiatowa Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna kontrolowała stan placów zabaw i piaskownic w naszych zasobach,
- we wrześniu Urząd Marszałkowski Województwa Śląskiego skontrolował realizację projektu współfinansowanego ze środków unijnych, to jest rewitalizację balkonów zawierających azbest w naszych zasobach,
- w październiku Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej skontrolował realizację umowy kredytowej Nr 233/2012 na docieplenie budynków.

ZASOBY SPÓŁDZIELNI:

Powierzchnia użytkowa mieszkań zarządzanych przez Spółdzielnię zwiększyła się w 2013 r. o 21,48 m² w wyniku przyłączenia jednej świetlicy do mieszkania przylegającego do niej i wyniosła **698 884,40 m²** na dzień 31.12.2013 r. Mieszkania położone są w 141 budynkach wielorodzinnych w Jastrzębiu-Zdroju, Żorach, Suszcu i Kaczacach. Ilość mieszkań pozostaje bez zmian i wynosi **12 759**.

W 140 budynkach tworzących 123 nieruchomości, lokatorzy mają możliwość przenoszenia własności na podstawie uchwał Zarządu o określeniu przedmiotu odrębnej własności. W dalszym ciągu oczekujemy na zakończenie procedury zmierzającej do nabycia prawa własności działki, na której częściowo posadowiony jest jeden z budynków mieszkalnych w Żorach, co uniemożliwia realizację art. 42 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i podjęcie uchwały opisanej powyżej.

Przenoszenie własności odrębnej na lokatorów powoduje, że zmniejsza się majątek Spółdzielni, pozostaje ona w wymienionych powyżej nieruchomościach ich współwłaścicielem. Powierzchnia działek stanowiących nieruchomości objęte docelowo możliwością przenoszenia własności nie zmieniła się i wynosi **724 543,00 m²**,

Udział Spółdzielni we własności tych nieruchomości wynosi **66,26%** na dzień 31.12.2013 r. i zmniejszył się od ubiegłego roku (wynosił 66,74% na dzień 31.12.2012 r.)

Zmniejszenie udziału w mieszkaniach spowodowane przenoszeniem własności odrębnej na lokatorów odzwierciedlone jest również w zmniejszeniu wartości środków trwałych i kapitałów.

Oprócz opisanego udziału we współwłasności Spółdzielnia jest jedynym użytkownikiem wieczystym działek o pow. **95 018 m²** i właścicielem działek o pow. **1 151 m²**. Stanowią one mienie Spółdzielni służące częściowo osiedlom mieszkaniowym (pow. 59 820 m²), a częściowo działalności gospodarczej prowadzonej przez ich dzierżawców (8 134,01 m² pow. dzierżawione na 31.12.2013 r.) lub najemców lokali w będących własnością Spółdzielni pawilonach położonych na tych działkach. Łącznie z lokalami w budynkach mieszkalnych Spółdzielnia wynajmowała na dzień 31.12.2012 r, powierzchnię 10 005,58 m² na prowadzenie działalności gospodarczej. Zarówno wielkość dzierżaw jak i wynajmu są porównywalne z ubiegłorocznymi, generując również stabilne dochody współtworzące nadwyżkę bilansową.

W stosunku do mienia wykazanego na 31.12.2012 r, wielkość gruntów stanowiących mienie zwiększyła się o 379 m², w tym zmniejszyła się o 166 m² poprzez sprzedaż działki Nr 147/5 w Jastrzębiu-Zdroju zabudowanej garażami o pow. 77,36 m², na mocy Uchwały Walnego Zgromadzenia Nr 15 z dn. 28.05.2009 r, a zwiększyła o 545 m² poprzez kupno działki niezabudowanej Nr 2250/185 położonej w Żorach i przeznaczonej na powiększenie parkingu osiedlowego.

CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI I PRAWA DO LOKALI

Wg stanu na dzień 31.12.2013 r. Spółdzielnia liczyła 9 831 członków. Utrzymuje się obserwowana w ostatnich latach tendencja spadkowa, w 2012 r. Spółdzielnia liczyła 9 920, a w 2011 r. 10 233 Członków. W 2013 r. **w poczet członków wstąpiło 305 osób** jednocześnie zrezygnowało 223, te wielkości są stabilne i wyraźnie związane z ilością transakcji sprzedaży na rynku wtórnym, których było w 2013 r. **571** (w 2012 r. 584).

W 2013 r. dochodziło też do utraty członkostwa, która następuje na skutek:

- skreślenia (z powodu śmierci) – 111 osób, w roku 2012 było 151 osób,
- wykreślenia przez Radę Nadzorczą (dotyczy to tych Członków Spółdzielni, którzy nie wykonują obowiązków statutowych np. zalegają z opłatami za użytkowanie mieszkań) – w sprawie wykreślenia podjęto 92 uchwały (w 2012 r. było 157 takich wykreśleń), oraz 2 uchwały w sprawie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu (wraz z utratą członkostwa),

Struktura lokali pod względem tytułów prawnych do lokali kształtowała się następująco:

- odrębna własność z członkostwem – 3 035
- odrębna własność bez członkostwa – 1 217,
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z członkostwem – 6 261,
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu bez członkostwa – 1 479,
- spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego – 157
- najem - 363
- 247 mieszkań zajmowanych było bez tytułu prawnego.

W stosunku do lat ubiegłych zmniejsza się ilość mieszkań zajmowanych na podstawie lokatorskiego prawa do lokalu, zwiększa się ilość własności odrębnych, zwiększa się też ilość mieszkań zajmowanych bez tytułu prawnego – głównie w związku z wdrażanym postępowaniem windykacyjnym. Obserwujemy też niewielki wzrost ilości mieszkań, których lokatorzy posiadają spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub własność odrębną ale nie posiadają członkostwa spółdzielni, głównie w wyniku jego utraty z powodu zaległości w opłatach, często nie starają się o członkostwo również nabywcy w wyniku postępowań spadkowych.

W ramach realizacji żądania przeniesienia własności lokalu ze Spółdzielni na Lokatora zawarto **18** umów notarialnych, podczas gdy w 2012 r. było to 16 aktów notarialnych. Wnioski w tej sprawie realizowane są bez zwłoki, ilość utrzymuje się na niskim poziomie gdyż wszyscy zainteresowani nabyciem tej formy własności dokonali tego w pierwszych latach po wejściu w życie nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w 2007 r.

W 2013 r. zbywano prawa do lokali odzyskane przez Spółdzielnię w wyniku windykacji (lokale wolne w sensie prawnym). Zasady ich zbywania określają Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych i Statut. Na podstawie tych przepisów **15** praw do lokali ustanowiono w drodze przetargu i **3** prawa ustanowiono w wolnej sprzedaży, po przeprowadzeniu bezskutecznie procedury przetargowej. Lokale te uzyskały status odrębnej własności. Sprzedaż większości praw do lokali w przetargu świadczy o zadawalającym popycie na takie mieszkania, co jest istotne dla Spółdzielni uzyskującej bezzwłocznie właściciela, który będzie pokrywał koszty utrzymania mieszkania i przypadające na to mieszkanie koszty utrzymania nieruchomości wspólnej. Ilości są porównywalne z 2012 r.

W Spółdzielni zawarto 18 umów najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony (w 2012 r. było ich 25) po uregulowaniu zaległości i wpłacie kaucji mieszkaniowej i 74 umowy na czas oznaczony (w 2012 r. było ich 63) głównie w przypadkach, gdy po wypowiedzeniu poprzedniej umowy lokator spłacił całe zadłużenie lub uzyskał zgodę na spłatę zadłużenia w ratach, umowa jest też wówczas warunkiem wnioskowania o dodatek mieszkaniowy w gminie.

W naszej Spółdzielni nadal zawarcie umowy najmu jest jedyną drogą uzyskania tytułu prawnego do lokalu zajmowanego dotąd bez tytułu prawnego po utracie poprzedniego prawa do lokalu.

W 2013 r. wydano **993 zaświadczenia dotyczące praw do lokalu** mieszkalnego, w tym 266 odpłatnie.

Odpowiedziano komornikom na 165 pism (w tym na 123 odpłatnie) udzielając informacji o mieszkaniach i ich użytkownikach.

ORGANIZACJA PRACY SPÓŁDZIELNI

Skład Zarządu pozostaje bez zmian od 2008 r:

1. Prezes inż. Władysław Dydo
2. Z-ca Prezesa ds. Ekonomicznych mgr Jolanta Grzyb
3. Z-ca Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych mgr inż. Leszek Ranecki

W 2013 r. odbyło się **60 posiedzeń Zarządu** w ramach realizacji planu pracy, ponadto Zarząd podjął **225 uchwał** istotnych dla prawidłowego i efektywnego zarządzania Spółdzielnią, związanych z realizacją przyjętych przez Radę Nadzorczą planów rzeczowo-finansowych, w tym planów remontów oraz uchwał Zebrań Przedstawicieli i Walnych Zgromadzeń a także związanych z realizacją praw mieszkańców zasobów, w zakresie posiadanych kompetencji.

Zatrudnienie pracowników SM „Nowa” zgodne jest ze schematem organizacyjnym zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą i ilościowo nie przekracza zatrudnienia w nim określonego. Struktura zatrudnienia wg stanu na 31.12.2013 r. kształtowała się następująco:

- **77** pracowników umysłowych wraz z trzyosobowym Zarządem, zgodnie z zatwierdzonym schematem organizacyjnym w którym ujęto 77 osób, wakat w dziale technicznym zastąpiono zatrudnieniem na zastępstwo w ADM-2,
- **93** pracowników fizycznych, w tym 61 konserwatorów i 32 sprzątaczy. Zatrudnienie sprzątaczy jest o 1 osobę niższe od planowanego w związku z kontynuacją systematycznego zlecenia utrzymania czystości i porządku w naszych zasobach mieszkaniowych obcym firmom w przypadku przejścia pracownika SM „Nowa” na emeryturę lub rentę, zatrudnienie konserwatorów zmniejszyło się o 1 osobę w stosunku do planu w związku ze zmianą organizacji pracy.

Razem na dzień 31.12.2013 r. zatrudnionych było **170** pracowników, o trzy osoby mniej niż na 31.12.2012 r.. Średni miesięczny zarobek brutto wyniósł 3 811,32 zł. i był o 7,7% wyższy od osiągniętego przez pracowników w 2012 r.

Zarobek brutto trzyosobowego Zarządu wyniósł w 2013 r. 467 197,16 zł. (w 2012 r. wyniósł 455 932,29 zł.) na podstawie uchwały nr 299 i nr 306 Rady Nadzorczej z 2011 r. z uwzględnieniem zaleceń kontroli PIP, a wynagrodzenie brutto 12-osobowej Rady Nadzorczej wyniosło 162 547,99 zł, zależy ono od wysokości minimalnego wynagrodzenia ogłoszonego przez GUS na podstawie uchwały nr 18 Walnego Zgromadzenia z 2007 r.

Łączne wynagrodzenie brutto pracowników wraz z narzutami były niższe od zaplanowanych o 1,9% i wyniosły w 2013 r. **9 363 935,76 zł**, 95% tych kosztów obciąża koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w pozycjach: konserwacja, sprzątanie, transport, utrzymanie administracji, koszty ogólnozakładowe. Pozostałe 5% obciąża koszty innych rodzajów działalności prowadzonych przez Spółdzielnię.

Struktura kosztów eksploatacji podstawowej w 2013 r:

- koszty konserwacji	3 637 897,02 zł
- koszty sprzątanania	2 602 421,55 zł
- koszty utrzymania administracji	2 284 871,64 zł
- koszty ogólnozakładowe	4 340 564,53 zł
- koszty transportu	101 594,54 zł
- koszty utrzymania zieleni	266 723,02 zł
- koszty dodatkowych usług obcych	470 051,98 zł
- koszty energii elektrycznej zużytej w częściach wspólnych nieruchomości	890 028,26 zł
- koszty utrzymania pogotowia awaryjnego	305 233,80 zł

Razem koszty eksploatacji podstawowej (bez wyniku 2012 roku) **14 899 386,34 zł**

to jest średnio **1,78 zł** na 1 m² powierzchni użytkowej zarządzanych mieszkań miesięcznie.

W poprzednim roku koszt ten wyniósł 1,70 zł, a więc wzrósł o 4,8% co zgodne jest z założeniami planu rzeczowo-finansowego na 2013 r.

Koszty rzeczowe uzyskano niższe od 1,2% od zaplanowanych.

Koszty konserwacji, sprzątanania, utrzymania administracji osiedlowych i utrzymania zieleni gromadzone są dla każdej administracji odrębnie i rozliczane na nieruchomości przez nią administrowane, proporcjonalnie do powierzchni mieszkań w nieruchomości, ale koszty usług obcych i materiałów konserwacyjnych gromadzone są dla każdej nieruchomości odrębnie, podobnie jak koszty energii elektrycznej.

REALIZACJA CELÓW JAKOŚCIOWYCH

System Zarządzania Jakością wymaga corocznego zadeklarowania i realizacji celów jakościowych. W naszej Spółdzielni przyjęto zasadę ich realizacji własnymi służbami, zakupom podlegają więc jedynie materiały. W 2013 r. wydatkowano na ten cel kwotę **217 129,10 zł** (w 2012 r. było to 276 293,00 zł), a zaplanowane prace ukierunkowane były, zgodnie z przyjętą polityką jakości, na poprawę bezpieczeństwa mieszkańców, komfortu zamieszkiwania i estetyki otoczenia. Ponadto wyposażono place zabaw w nowe urządzenia o wartości **174 182,72 zł**.

Istotny wkład w poprawę bezpieczeństwa wnoszą mieszkańcy. Z ich inicjatywy zamontowano w 2013 r. monitoring wizyjny w kolejnych 14 klatkach, finansowany jest z dodatkowych opłat mieszkańców tych klatek.

Na dzień 31.12.2013 r. monitoringiem objętych było 51 klatek w budynkach wysokich oraz 13 całych budynków niskich z uwzględnieniem monitorowania parkingów przed nimi.

Analiza finansowa wg rodzajów działalności za 2013 rok

Lp	Rodzaje działalności	przychody	koszty	wynik
1	Gospodarka zasobami mieszkaniowymi			
a)	Eksploatacja podstawowa	15 199 468,58	14 899 386,34	300 082,24
b)	Remonty	14 794 691,45	14 794 691,45	0,00
c)	Podatki	1 010 764,30	571 599,69	439 164,61
d)	Ubezpieczenie części wspólnych	355 819,36	355 819,36	
e)	Nieobowiązkowe ubezpieczenie mieszkań	837 485,85	837 485,85	
f)	Wywóz nieczystości	1 890 155,77	1 508 049,16	382 106,61
g)	Windy	1 001 563,51	889 599,91	111 963,60
h)	Anteny	11 901,60	12 973,20	-1 071,60
i)	Domofony	755 455,68	389 609,54	365 846,14
j)	Wodomierze elektroniczne	289 429,40	289 429,40	0,00
k)	Światło w piwnicach	62 702,22	0	62 702,22
l)	Pomieszczenia dodatkowe	126 744,98	0	126 744,98
	Razem GZM	36 336 182,70	34 548 643,90	1 787 538,80
2	Rozliczenie dostawy mediów			
a)	Woda i ścieki	12 448 758,86	12 448 758,86	0,00
b)	Centralne ogrzewanie	22 989 528,30	22 989 528,30	0,00
c)	Energia elektryczna w mieszkaniach	143 780,81	143 780,81	0,00
	Razem media	35 582 067,97	35 582 067,97	0,00
3	Pożytki z nieruchomości			
a)	Powierzchnie dachowe	109 162,84		109 162,84
b)	Reklama na blokach	11 010,00		11 010,00
	Razem korzyści z nieruchomości	120 172,84	0,00	120 172,84
4	Pożytki z mienia spółdzielni			
a)	Dzierżawa terenu	408 039,84		408 039,84
b)	Lokale użytkowe +dzierżawa terenu	2 008 143,08	1 858 787,58	149 355,50
c)	Reklama na lokalach	2 075,00		2 075,00
	Razem korzyści z mienia spółdzielni	2 418 257,92	1 858 787,58	559 470,34
5	Usługi inne	563 709,75	130 480,23	433 229,52
	Razem usługi inne	563 709,75	130 480,23	433 229,52
6	Pozostałe koszty i przychody operacyjne finansowe			
a)	Pozostałe przychody i koszty operacyjne	4 262 906,12	3 592 969,42	669 936,70
b)	Przychody i koszty finansowe	1 493 634,52	1 371,05	1 492 263,47
c)	zyski nadzwyczajne koszty nadzwyczajne	117 614,55	0,00	117 614,55
	Razem koszty i przychody operacyjne i finansowe	5 874 155,19	3 594 340,47	2 279 814,72
	Razem pozycja 3-6	8 976 295,70	5 583 608,28	3 392 687,42
7	Podatek dochodowy za 2013			536 245,00
	Rezerwa na podatek dochodowy osób prawnych			-1 734,00
8	Wynik netto do podziału przez Walne Zgromadzenie			2 858 176,42

UWAGI DO ANALIZY

Ad.1. Na przychody eksploatacji podstawowej złożyły się mające charakter zaliczkowy opłaty eksploatacyjne naliczane lokatorom w 2013 r. i dodatni wynik uzyskany na 31.12.2012 w kwocie 87 103,26 zł.

Dodatni wynik na 31.12.2013 r. w kwocie **300 082,24 zł** jest sumą wyników uzyskanych na poszczególnych nieruchomościach i podlega rozliczeniu z mieszkańcami tych nieruchomości w 2014 r. poprzez ich ujęcie w kosztach lub przychodach roku 2014 i odpowiednie ustalenie nowych stawek opłat eksploatacyjnych zgodnie z art., 4 i art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Wyniki na nieruchomościach zostaną również skorygowane przychodami z dodatkowych opłat lokatorskich wykazanymi w pkt 1k i 1l. Wyniki na pozostałych składowych kosztach eksploatacyjnych opisane w pkt 1 ppkt od c do j również podlegają rozliczeniu z mieszkańcami w kolejnym okresie rozliczeniowym poprzez odpowiednio skalkulowane dodatkowe mające charakter zaliczkowy opłaty eksploatacyjne uwzględniające wykazany wynik i koszty 2014 r.

Stawki zaliczkowych opłat eksploatacyjnych na 2013 r. zatwierdziła Rada Nadzorcza uchwałą nr 183/2012 z 29.08.2012 r, dla każdej nieruchomości odrębnie, w wysokości od 1,46 zł/m²/m-c do 2,40 zł/m²m-c.

W 51 nieruchomościach stawka została utrzymana w wysokości obowiązującej w 2012 r.

Nie uległy też zmianie stawki opłat za punkt świetlny w piwnicy, konserwację domofonu (bez uwzględnienia monitoringu), za antenę zbiorczą (w budynkach, w których nadal jest konserwowana), za konserwację dźwigów osobowych, a także stawki opłat na podatki i ubezpieczenie majątku i odpisów na fundusz remontowy (bez uwzględnienia odpisów dodatkowych na spłatę ociepleń i balkonów).

Ad.2. Spółdzielnia nie jest sprzedawcą dostarczanych do budynków mediów, zabezpiecza od strony technicznej i eksploatacyjnej ich prawidłową dostawę instalacjami wewnętrznymi pośrednicząc w rozliczeniu należności za dostawę na poszczególnych użytkowników lokali dla każdego budynku odrębnie. Różnice pomiędzy należnościami podlegającymi rozliczeniu, a naliczonymi mieszkańcom zaliczkami nie stanowią więc wyniku na działalności. Uwidocznione są w sprawozdaniu finansowym w następujących kwotach na 31.12.2013 r, podlegających rozliczeniu na koniec przyjętego dla danego medium i budynku terminu kolejnego rozliczenia:

- centralne ogrzewanie i ciepła woda użytkowa: + **3 600 230,31 zł** (na 31.12.2012 r. było + 2 913 746,31 zł)
- woda i ścieki: + 368 680,35 zł
- energia elektryczna: 0 (dotyczy zasobów w Kaczycach).

We wrześniu 2013 r. wraz z wykonaniem rozliczeń indywidualnych kosztów ogrzania budynków za okres od 1.06.2012 r. do 31.05.2013 r. uchwałą Rady Nadzorczej Nr 105 z 26.06.2013 r. ustalono nowe zaliczki indywidualne przeznaczone na pokrycie kosztów kolejnego okresu z uwzględnieniem przewidywanego wzrostu kosztów o 15%.

W przypadku dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz dostawy energii elektrycznej (w Kaczycach) uchwałami Zarządu Nr 76 z dn. 25.04.2013 r. i Nr 123 z dn. 27.06.2013 r. oraz Nr 30 z 11.02.2013 r. przeniesiono na użytkowników lokali ceny obowiązujące u dostawców tych mediów.

Ad.3. Kwota pożytków z nieruchomości ustalona dla każdej nieruchomości, w której powstała, zostanie przeznaczona na pokrycie kosztów utrzymania tej nieruchomości w rozliczeniu na współwłaścicieli tej nieruchomości, zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przeznaczenie nadwyżki uwzględnione zostanie w projekcie uchwały Walnego Zgromadzenia dotyczącej podziału i przeznaczenia nadwyżki bilansowej za 2013 r. (za 2012 r. była to kwota 118 141,12 zł).

Ad.4. Kwota przychodów z mienia Spółdzielni współtworzy w kwocie netto nadwyżkę bilansową, która podlega rozliczeniu zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, do uwzględnienia w projekcie uchwały o podziale i przeznaczeniu nadwyżki bilansowej (za 2012 r. była to kwota 265 299,96 zł).

Ad.5. Na pozostałe usługi świadczone odpłatnie przez Spółdzielnię, nie zaliczone do powyżej opisanych a związane z zarządzaniem budynkami wielorodzinnymi i mieniem Spółdzielni i współtworzące nadwyżkę bilansową, złożyły się w 2013 r. głównie:

- obsługa programu indywidualnych ubezpieczeń mieszkań	+ 101 577,62 zł
- udostępnienie zasobów telewizjom kablowym	+ 47 607,70 zł
- udostępnienie zasobów sieciom internetowym	+ 73 594,93 zł
- reklamy w biuletynie spółdzielczym i i reklamy na tablicach ogłoszeń	+ 14 383,33 zł
- sprzedaż materiałów przetargowych	+ 13 414,50 zł
- zarządzanie obcymi wspólnotami na zlecenie	+ 168 979,26 zł

Ad.6.

a) Głównymi pozycjami przychodów operacyjnych tworzących nadwyżkę bilansową są:

- kwoty uzyskane ze sprzedaży mieszkań odzyskanych w wyniku działań windykacyjnych	+ 1 221 755,54 zł
- sprzedaż działki zabudowanej garażem na ul. Mazowieckiej w Jastrzębiu-Zdroju	+ 127 000,00 zł
- otrzymane kary i odszkodowania	+ 69 192,43 zł
- uzyskane zwroty kosztów komorniczych poniesionych w związku z działaniami windykacyjnymi	+ 149 519,97 zł
- uzyskana spłata zadłużeń (rozwiązanie aktualizacji)	+ 2 613 638,77 zł

Przy kosztach, z których należy wymienić następujące:

- założoną aktualizację należności (niezapłacone zaległości dłużników)	- 3 346 308,16 zł
--	-------------------

oraz

- koszty postępowań sądowych (głównie w sprawie uzyskania spłaty zaległości i odzyskania mieszkań)	- 167 557,71 zł
--	-----------------

Różnica pomiędzy kosztami i przychodami operacyjnymi jest niższa od ubiegłorocznej, pomimo wyższych przychodów. Wpłynęły na to znacznie wyższe od ubiegłorocznych koszty wynikające z aktualizacji należności.

b) Przychody z działalności finansowej stanowią główne źródło nadwyżki bilansowej, przede wszystkim dzięki możliwości inwestowania środków funduszu zasobowego powstałego z wpłat przy uzyskiwaniu przez użytkowników mieszkań spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu do roku 2007. Fundusz przeznaczany jest częściowo na realizację zadań remontowych ujętych w decyzjach kolejnych Zebrań Przedstawicieli i Walnych Zgromadzeń, co opisano szczegółowo w części sprawozdania „gospodarka remontowa”. W związku z tymi wydatkami stan funduszu na dzień 31.12.2013 r. wynosi **19 175 064,37 zł** (na dzień 31.12.2012 r. była to kwota 23 103 835,25 zł).

Inwestycje finansowe środków „okresowo wolnych” przyniosły w 2013 r. w formie odsetek od lokat kwotę **1 110 902,83 zł**. Jest to mniej niż w ubiegłym roku (było 1 502 665,08 zł), ze względu na systematyczny spadek oprocentowania lokat. Nie należy jednak tej tendencji oceniać negatywnie, bo jest odbiciem stabilizacji rynku i równolegle obserwujemy niższy niż w poprzednich latach wzrost cen usług i materiałów.

Stałą składową przychodów finansowych są też zapłacone przez dłużników odsetki za zwłokę w opłatach. W 2013 r. uzyskano tytułem zapłaty odsetek kwotę **382 731, 69 zł** (w 2012 r. była to kwota 406 061,91 zł.).

W 2013 r. Spółdzielnia podejmowała jak co roku działania ukierunkowane na krzewienie zasad spółdzielczości i samorządności, w tym głównie poprzez organizowanie

i współfinansowanie przedsięwzięć integracyjnych dla członków Spółdzielni i ich rodzin oraz wspieranie części mieszkańców potrzebujących pomocy.

Zgodnie z wieloletnią tradycją Spółdzielni:

- zorganizowała i współfinansowała VIII zawody wędkarskie o Puchar Prezesa Zarządu, w dniu 18.05.2013 r. na stawie Papierok w Żorach łowiło ryby 85 osób,
- zorganizowała i sfinansowała XI konkurs na najlepiej ukwiecony i zadbany ogródek przy budynku, w którym uczestniczyli opiekunowie 44 ogródków,
- zorganizowała i współfinansowała wyjazd grupy 175 osób niepełnosprawnych i ich opiekunów na XI Piknik Osób Niepełnosprawnych z zasobów spółdzielczych województwa, który odbył się w dniu 8.06.2013 r. jak co roku w Siewierzu-Warężynie,
- zorganizowała i współfinansowała wyjazd grupy 86 mieszkańców zasobów na XXXII Złaz Rodzinny Mieszkańców Osiedli Spółdzielczych w Jurze Krakowsko-Częstochowskiej.

Jak co roku Spółdzielnia uczestniczyła również w realizacji przedsięwzięć przygotowywanych przez organizacje powołane do pomocy biednym, chorym, niepełnosprawnym, emerytom, rencistom, dzieciom. Darowizny środków finansowych na realizację konkretnych działań i imprez na podstawie obowiązującego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowa” Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi wyniosły łącznie **23 169,10 zł** i obciążły koszty operacyjne Spółdzielni, nie obciążając eksploatacji podstawowej przenoszonej na opłaty lokatorskie. Ponadto **20 000,00 zł** przekazano dla Straży Pożarnej w Jastrzębiu-Zdroju.

WSKAŹNIKI EKONOMICZNE

Dla oceny kondycji Spółdzielni, efektów działania i zabezpieczenia jej działalności w najbliższej przyszłości prezentujemy wybrane przyjęte w międzynarodowych standardach wskaźniki ekonomiczne:

1. Płynność finansowa III stopnia:

$$\frac{\text{inwestycje krótkoterminowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}} \times 100 = \frac{30\,974\,952,41 \text{ zł}}{11\,377\,077,87 \text{ zł}} \times 100 = \mathbf{272,26\%}$$

Wskaźnik ten pomaga ocenić zdolność finansową Spółdzielni do wywiązania się ze spłaty zobowiązań krótkoterminowych, wybrano płynność III stopnia jako narzucającą najostrejsze warunki szybkiego spieniężenia posiadanych aktywów – a więc środków pieniężnych w bankach.

Spółdzielnia posiada w związku z tym nadpłynność, charakterystyczną dla spółdzielni mieszkaniowych gospodarujących funduszami tworzonymi z wpłat związanych z uzyskaniem praw do mieszkań.

Spółdzielnia przestrzega również wymagań ostrzejszych od objętych powyższym wskaźnikiem to jest utrzymywania sumy **wszystkich** swoich zobowiązań na poziomie nie przekraczającym posiadanych inwestycji krótkoterminowych (wskaźnik > 100%) jako gwarantujących bezpieczne funkcjonowanie w przyszłości.

2. Rentowność netto:

Ponieważ Spółdzielnia prowadzi dwie podstawowe grupy działalności, pod względem rentowności zasadniczo się różniące – to jest gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi wraz z dostawą mediów mieszkańcom – prowadzoną zgodnie z prawem bezwynikowo oraz inne rodzaje działalności nie związane bezpośrednio z zasobami mieszkaniowymi, które mogą prawnie generować zysk, obliczamy rentowność wyłącznie dla drugiej grupy działalności:

$$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{przychody ze sprzedaży (bez GZM i mediów) + pozostałe przychody operacyjne i finansowe}} \times 100 =$$

$$= \frac{2\,858\,176,42 \text{ zł}}{8\,976\,295,70 \text{ zł}} \times 100 = \mathbf{31,8\%}$$

Wskaźnik ten określa procent zysku przypadający na 100 zł osiągniętego obrotu. Od wielu lat prowadzona przez Spółdzielnię dodatkowa działalność o wysokiej rentowności wspiera bezwynikową działalność podstawową, zasilając zyskiem fundusz remontowy.

3. Spływ należności (w dniach)

$$\frac{\text{Średnioroczny stan ogółu należności z tytułu dostaw i usług}}{\text{Przychód netto ze sprzedaży produktów oraz towarów i materiałów}} \times 365 =$$

$$= \frac{7\,609\,134,62 \text{ zł}}{75\,020\,391,18 \text{ zł}} \times 365 = \mathbf{37,02 \text{ dni}}$$

Wskaźnik ten oznacza uśrednioną zwłokę w opłatach wynoszącą 37 dni, wskaźnik ten spójny jest z prezentowanym w sprawozdaniu stosunkiem zaległości do rocznych należności (7,8%) i świadczy o braku zagrożenia dla zachowania wypłacalności Spółdzielni z powodu zaległości i spóźnień w opłatach, które powinna otrzymać Spółdzielnia.

WINDYKACJA ZALEGŁOŚCI I MIESZKAŃ

Zaległości w opłatach za korzystanie z mieszkań wyniosły **5 668 186,31 zł** na dzień 31.12.2013 r. w tym zaległości większe niż 1.000,00 zł miało 994 mieszkańców i wyniosły one **4 794 692,87 zł**, wzrosły o 11% w stosunku do stanu na 31.12.2012 r. (w poprzednim roku wzrost wyniósł 5,3%). Wzrost zaległości nie wiąże się ze wzrostem ilości osób zadłużonych (w 2012 r. było to 989 mieszkań). Pogłębia się zadłużenie osób, które mają poważne problemy życiowe i finansowe, stabilna pozostaje grupa osób terminowo regulujących należności. Utrzymuje się corocznie również stosunek zadłużenia do rocznych naliczeń należności lokatorskich i wynosi **7,8%** (w ubiegłym roku było 7,6%).

Podejmowane przez Spółdzielnię czynności windykacyjne zdeterminowane są w znacznym stopniu tytułem prawnym do lokalu, którego dotyczy windykacja. Rosnący udział mieszkań będących własnością odrębną (286 zalegających ponad 1000 zł) i zajmowanych na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (496 zalegających ponad 1000 zł) pozbawia Spółdzielnię możliwości uzyskania sądowego wyroku eksmisyjnego i skutkuje intensyfikacją windykacji komorniczej poprzez zajęcie dochodów i licytacji prawa do lokalu.

W celu realizacji takiego postępowania w 2013 r.:

- wysłano **247** wezwań do zapłaty,
- wysłano **505** przedsądowych wezwań do zapłaty (w 2012 r. było 532),
- skierowano do sądów **123** pozwy o zapłatę (w 2012 r. 191),
- komornicy realizowali **243** nakazy zapłaty z dochodów dłużników, przekazując na konto Spółdzielni kwotę **752 201,87 zł**.

Skierowano do komorników 27 nowych wniosków o wszczęcie egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa lub własności odrębnej, 55 spraw jest w toku na 31.12.2013 r.

Komornicy sprzedali 6 mieszkań w licytacji, a 13 lokatorów spłaciło zadłużenie przed licytacją. Zadłużeni właściciele mieszkań korzystają też z możliwości sprzedania zadłużonego mieszkania i pokrycia zaległości.

Natomiast w 2013 r. skierowano do właściwych sądów tylko **8** nowych pozwów (w 2012 r. było 24) o eksmisję, dotyczy to wyłącznie zadłużonych mieszkań, których użytkownicy nie są właścicielami.

Sądy wydały **13** wyroków eksmisyjnych, w tym 9 z prawem do lokalu socjalnego (w 2012 r. było to odpowiednio 25 i 18). Natomiast w 2013 r. możliwa była realizacja **9** eksmisji do lokali wskazanych przez gminy.

Na realizację, ze względu na brak lokali socjalnych, oczekuje **148** wyroków, w tym w Jastrzębiu-Zdroju 114, w pozostałych Gminach ilość oczekujących jest niewielka i stabilna. Za niedostarczenie lokali socjalnych na eksmisje Gminy zobowiązane są pokrywać comiesięczne koszty utrzymania mieszkań zajmowanych przez rodziny z prawomocnym wyrokiem. W 2013 r. Gminy w Jastrzębiu i Żorach przelały z tego tytułu na konto Spółdzielni kwotę **476 607,89 zł**. Takim postępowaniem objęte były w 2013 r. **103** mieszkania (w ubiegłym roku było ich 101).

Lokatorom o niskich dochodach Gminy przyznawały dodatki mieszkaniowe, z tego tytułu wpłynęła na konto Spółdzielni w 2013 r. kwota **862 483,12 zł** (w 2012 r. było 779 222,93 zł).

Dodatki otrzymywało miesięcznie ponad 300 rodzin.

Opracowano także nową formę postępowania windykacyjnego – **zawarcie ugody w wyniku mediacji** za pośrednictwem kancelarii prawnej i uzyskanie w uproszczonej procedurze sądowego nadania klauzuli wykonalności dla takiej ugody jak dla nakazu zapłaty. W 2013 r. zawarto **64** takie ugody, z czego w 8 przypadkach uzyskano klauzule wykonalności i skierowano tytuł wykonawczy do egzekucji komorniczej.

Dział windykacji przygotowuje także dokumentację niezbędną do wdrożenia procedur zmierzających do pozbawienia lokatora członkostwa z powodu zaległości, w 2013 r. Zarząd skierował do Rady Nadzorczej **117** wniosków w tej sprawie (w 2012 r. było 184), zaproszono na posiedzenia Komisji Mieszkaniowej Rady Nadzorczej 706 osób (w ubiegłym roku było 824), a na posiedzenia Rady Nadzorczej **143** osób (było 226), które nie wywiązały się z zobowiązań spłaty złożonych przed Komisją, pozbawiono członkostwa za zaległości **94** osoby (w 2012 r. było 164)

Łącznie w wyniku różnorodnych działań windykacyjnych uzyskano spłatę zadłużenia na kwotę ponad **3 400 000,00 zł**.

GOSPODARKA REMONTOWA

W 2013 r. na funduszu remontowym zgromadzono następujące środki przeznaczone na realizację związanych z budynkami mieszkalnymi przedsięwzięć remontowych, ujętych w planie remontów na 2013 r.:

1. odpisy lokatorskie 2013	11 647 158,26 zł
2. nadwyżka bilansowa za 2011 r., zgodnie z Uchwałą Nr 7 Walnego Zgromadzenia z dn. 24.04.2012 r.	1 572 028,62 zł
3. pożytki z nieruchomości za 2011 r., zgodnie z Uchwałą Nr 7 Walnego Zgromadzenia z dn. 24.04.2012 r.	98 010,15 zł
4. przychody 0,11zł/m ² za rok 2011, różnica w wysokości odpisów obowiązująca lokatorów niebędących członkami spółdzielni	185 960,43 zł

Razem 13 503 157,46 zł

Środki z dodatkowych źródeł niestanowiące odpisów naliczanych lokatorom to 12,4% całości wpływów na fundusz remontowy.

Całość przychodów na fundusz remontowy (poz. 1-4) podzielono zgodnie ze statutem SM Nowa na fundusze osiedlowe. W ramach funduszy osiedlowych wydzielono podfundusze:

- podstawowy	7 471 780,63 zł
- awaryjno - interwencyjny	495 020,11 zł
- termorenowacyjny	670 888,47zł
- malarski	1 090 193,77zł
- na remont balustrad i inne cele remontowe utworzony z odpisów 0,29zł/m ² na osiedlach, które zakończyły spłatę poprzednich modernizacji oraz z dodatkowych wpływów przeznaczonych na ten cel. Kwota ta, ustalona jest odrębnie dla poszczególnych nieruchomości, uwzględniona jest przy projektowaniu i rozliczeniu kosztów remontów balkonów i ociepleń w budynkach, których lokatorzy przeprowadzili referendum, jako środki już zgromadzone na realizację przedsięwzięcia.	3 775 274,48zł

Dodatkowo lokatorzy budynków, w których zakończono i rozliczono remonty lub zgodnie z przeprowadzonym referendami planowane jest wykonanie remontu, spłacają lub zbierają środki dodatkowymi comiesięcznymi odpisami, gromadzonymi na funduszu celowym.

W roku 2013 łączne wpływy na fundusz celowy wyniosły **2 380 367,97 zł**

Poza powyższym część osiedli kontynuowała spłatę modernizacji wykonanych przed 2007 r. Na ten cel łącznie naliczono lokatorom kwotę **549 672,11zł**. Na dzień 31.12.2013 r., z uwzględnieniem korekt rozliczeń budynków kończących spłatę, lokatorom tych budynków pozostaje do spłaty kwota **2 808 180,26zł**.

Ponieważ mieszkańcom naszych zasobów niebędącym członkami Spółdzielni naliczane są odpisy na fundusz remontowy wyższe o 0,11 zł/m² miesięcznie, ze względu na konieczność wyrównania udziału w pokryciu kosztów przedsięwzięć remontowych w stosunku do członków Spółdzielni, którzy uzyskują dodatkowe zasilenie funduszu remontowego nadwyżkami bilansowymi, w 2013 r., wpływy funduszu z tytułu różnicy w stawce odpisu wyniosły: **217 493,11 zł**.

Kwota ta zostanie ujęta w rozliczeniu na poszczególne nieruchomości, przy tworzeniu planu przychodów i projektu planu remontów na 2015 rok.

Głównym dokumentem określającym zakres realizowanych remontów jest plan remontów na 2013r. zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 244/2012 z dn. 28.11.2012r.

Ponadto:

- w 2 budynkach w Jastrzębiu-Zdroju i 8 budynkach z Żorach wykonano ocieplenia ścian frontowych budynków, po przeprowadzonych z wynikiem pozytywnym referendach. Są to budynki przy ul. Turystycznej 5-7 i 30-32 w Jastrzębiu-Zdroju oraz budynki na os. Powstańców Śl. 5, 7, 11, 12, 17 i na Al. Wojska Polskiego 9 i 11 w Żorach. W 1 budynku na os. Sikorskiego 32A w Żorach wykonano docieplenie budynku połączone z wymianą balustrad balkonowych. Łączny koszt wykonanych remontów wyniósł 5 512 698,83zł. Na powyższe zadanie Spółdzielnia otrzymała pożyczkę z WFOŚIGW w wysokości 2 618 509,00zł. Pożyczka ta ma preferencyjne oprocentowanie, a dodatkowo może zostać umorzona po spłacie 60% zadania pod warunkiem przeznaczenia umorzonej kwoty na inne zadanie termomodernizacyjne.

- W 2 budynkach w Jastrzębiu-Zdroju, tj. w budynku na ul. Wodeckiego 2-4 i ul. Katowickiej 1-3 wykonano docieplenie ściany balkonowej i wymianę balustrad balkonowych. Koszt remontu tych budynków wyniósł 1 616 134,04zł. Docieplenie balkonów zostało w części sfinansowane z umorzenia pożyczki z WFOŚiGW. Umorzenie zostało przyznane na podstawie rozliczenia dociepleń budynków wykonanych w 2011 roku i wyniosło 207 536,98zł.
- w 4 budynkach w Żorach, tj. na os. Pawlikowskiego 1, 19, 20 oraz os. Sikorskiego 25 zostały wymienione balustrady balkonowe za łączną kwotę 2 626 439,21zł..

Na spłatę w/w remontów przeznaczono środki z odpisów i innych źródeł już zgromadzonych przez lokatorów tych budynków. Pozostała część spłacana będzie odpisami lokatorskimi na fundusz celowy oraz odpisami z funduszu podstawowego w najbliższych latach.

W ramach realizacji zadania „Poprawa jakości życia mieszkańców osiedli w Jastrzębiu-Zdroju i Żorach – eliminacja i utylizacja azbestu Spółdzielnia otrzymała dotację z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego. Po ostatecznym rozliczeniu zadania dotacja zostanie przeznaczona na spłatę wykonanych i planowanych do realizacji remontów balustrad balkonowych.

W roku 2013 spłacono należne raty zaciągniętych w poprzednich latach oraz w bieżącym roku kredytów i pożyczek na łączną kwotę **2 586 831,10 zł**.

Stan kredytów do spłaty na dzień 31.12.2012 wynosi **16 205 547,40 zł**.

Naliczone przez banki odsetki od wszystkich kredytów i pożyczek, zapłacone w 2013 r. wyniosły **742 028,74 zł** i uwzględnione będą przy rozliczeniu kosztów zadań z lokatorami budynków, w których przeprowadzono te remonty.

W roku 2013 wydatkowano kwotę **49 543,12zł** na projekty i wykonanie podjazdów dla wózków inwalidzkich przy ul. Wrocławskiej 23; ul. Wielkopolskiej 63 i ul. Turystycznej 29 w ramach realizacji Uchwały Nr 45 Zebrania Przedstawicieli Członków z 2004 r. w sprawie likwidacji barier architektonicznych ze środków funduszu zasobowego. Zadanie to wykonane zostało przy finansowym współudziale Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Jastrzębiu-Zdroju w wysokości 5 000,00zł oraz Fundacji Ochrony Zdrowia i Pomocy Społecznej w Jastrzębiu-Zdroju w wysokości 15 000,00zł.

W roku 2013 rozliczono uchwały realizowane w ostatnich latach ze środków funduszu zasobowego. Zgodnie z uchwałą nr 12 ZP z 2007 roku dotyczącą wykonania remontu dźwigów osobowych w latach 2010-2012 wydatkowano na ten cel łącznie środki w wysokości **3 479 385,07zł**. Zgodnie z uchwałą nr 45 ZP z 2004 roku dotyczącą likwidacji barier architektonicznych rozliczono wykonane w latach 2010-2013 podjazdy dla wózków inwalidzkich na łączną kwotę **253 498,37zł**. Na realizację zadań związanych w wykonaniem decyzji Państwowej Straży pożarnej w zakresie ochrony przeciwpożarowej zgodnie z uchwałą ZP nr 17 z 2007 roku wydatkowano kwotę **174 009,50zł**.

Saldo funduszu remontowego na dzień 31.12.2013 r. **Wn 18 624 006,34 zł** jest sumą sald dla poszczególnych nieruchomości a odzwierciedla realizację remontów (wymiana balustrad balkonowych i ocieplenia) z wieloletnim planem uzyskiwania przychodów na spłatę.

PODSUMOWANIE

Prezentowane w sprawozdaniu informacje, kwoty i wskaźniki potwierdzają utrzymującą się od wielu lat bardzo dobrą kondycję Spółdzielni, brak zagrożeń dla realizacji kolejnych ambitnych planów.

Plany te tworzone są w oparciu o przyjętą politykę jakości w ramach funkcjonującego w Spółdzielni Systemu Zarządzania Jakością stanowiącego rękojmię wysokiej jakości obsługi zarządzanych zasobów i ich mieszkańców, a w szczególności Członków Spółdzielni - właścicieli olbrzymiego majątku.

Głównym zadaniem pozostaje utrzymanie zasobów w stanie gwarantującym bezpieczeństwo i komfort w powiązaniu z optymalizacją kosztów utrzymania.

Inicjatywa i zaangażowanie mieszkańców, dzięki którym w latach poprzednich zrealizowano wielomiliardowe remonty związane z usuwaniem azbestu i rewitalizacją balkonów, dziś dają podstawę do podejmowania kolejnych zadań – ocieplania budynków, skutkującego ograniczeniem zużycia ciepła i poprawą estetyki, coraz bardziej docenianej.