

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

2015 ROK

WPROWADZENIE

Rok 2015 – dwudziesty rok działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowa” – był okresem sukcesywnej realizacji zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą planu rzeczowo-finansowego i zadań statutowych, a także Strategii Rozwoju przyjętej na lata 2005-2015.

Nie zakłóciły sprawnej realizacji zadań żadne nieprzewidziane wydarzenia wewnętrzne i zewnętrzne, w tym nie miały miejsca istotne zmiany ustaw okołospółdzielczych, nie zmienił się również Statut Spółdzielni, a zmiany regulaminów wewnętrznych miały głównie charakter doskonalący. Wprowadzono w życie dwa nowe regulaminy:

- regulamin dostępu do korzystania z aplikacji e-kartoteki w ramach doskonalenia ochrony danych osobowych będących w posiadaniu Spółdzielni

oraz

- regulamin przetargu na najem lokalu mieszkalnego jako alternatywę dla kupna mieszkania w związku z odnotowanym spadkiem popytu na mieszkania na niektórych osiedlach.

Wyniki finansowe na poszczególnych rodzajach działalności potwierdzają finansową i rzeczową realizację planu, przede wszystkim planu remontów i harmonogramu ociepleń, które przeprowadzono kompletnie i bez zakłóceń.

Wciąż oczekując prawomocnych wyroków sądowych w sprawach skarg SM „Nowa” na decyzje gmin Jastrzębie-Zdrój i Żory dotyczących gospodarowania odpadami komunalnymi, naliczamy mieszkańcom zarządzanych zasobów sporne stawki uzyskując zaplanowaną zapłatę naliczonych przez gminy należności.

W lutym 2015 r. wybrana przez Radę Nadzorczą firma SIMAR Ltd. sp. z o.o. z Rybnika przeprowadzała wymagane ustawowo badanie sprawozdania finansowego SM „Nowa” na dzień 31.12.2014 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 16.04.2015 r. do 12.05.2015 r. w siedmiu częściach obejmujących poszczególne osiedla zasobów SM „Nowa” zostało przeprowadzone Walne Zgromadzenie Członków. Z uprawnionych 9 641 Członków brało w nim udział 274 Członków co stanowi 2,84 % wszystkich uprawnionych, frekwencja w poprzednim roku wyniosła 3,93 %. Wyniki wszystkich przeprowadzonych głosowań podsumował Konwent Seniorów, który odbył się 14.05.2015 r. Walne Zgromadzenie wyłoniło 3 Członków Rady Nadzorczej, w związku z zakończeniem kadencji przez poszczególnych Członków i podjęło 9 uchwał. Poza decyzjami dotyczącymi oceny roku sprawozdawczego poprzez przyjęcie sprawozdań i udzielenie absolutorium Członkom Zarządu oraz rozpatrzenia odwołań w sprawie utraty członkostwa, Walne Zgromadzenie:

- przyjęło wnioski polustracyjne dotyczące lustracji obligatoryjnej za lata 2011-2013 przeprowadzonej w 2014 r,
- dokonało podziału nadwyżki bilansowej za 2014 rok,
- wyraziło zgodę na odpłatne przyłączenie świetlicy na ul. Turystycznej do mieszkania z nią sąsiadującego,
- rozpatrzyło 11 wniosków złożonych przez Członków w trybie art. 8³ usm, głosując nad przygotowanymi projektami uchwał.

W dniu 29.06.2015 r. odbył się w naszej Spółdzielni audyt kontrolny, czyli kontrola funkcjonowania wdrożonego Systemu Zarządzania Jakością. Kontrolerzy jednostki certyfikującej Bueareu Veritas kontrolowali funkcjonowanie wybranych komórek organizacyjnych Spółdzielni. Zespół kontrolujący potwierdził, że Spółdzielnia utrzymuje System Zarządzania Jakością zgodny z normą ISO 9001:2008 i osiąga wyznaczone cele. Jego funkcjonowanie jest skuteczne i systematycznie doskonalone. Praca komórek organizacyjnych Spółdzielni w zakresie zgodności z Systemem Zarządzania Jakością była też, podobnie jak w roku 2014, kontrolowana w trakcie 17 audytów (kontroli) wewnętrznych.

W 2015 r. przeprowadzona została również jedna nieobligatoryjna kontrola zewnętrzna - kontrola realizacji zadania współfinansowanego przez Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach w formie kredytów umarzalnych. Kontrola została przeprowadzona w dniach 18-19.06.2015 r. Kontrolujący nie wniósł uwag do terminu, jakości i uzyskanego efektu kontrolowanych przedsięwzięć termomodernizacyjnych.

W 2015 r. zakończyliśmy przygotowania formalno-prawne do uzyskania sprzedaży świadectw efektywności energetycznej. Oszczędności energetyczne wynikające z przeprowadzonych termomodernizacji pozwoliły na uzyskanie świadectw o wartości ponad 2 800 000 zł. Ich sprzedaż rozpoczęto w grudniu 2015 r, a zakończono w pierwszym kwartale 2016 r, zyski w kwocie netto zasilą docelowo fundusz remontowy.

ZASOBY SPÓŁDZIELNI:

Powierzchnia użytkowa mieszkań zarządzanych przez Spółdzielnię nie zwiększyła się w 2015 r. i wyniosła **698 964,52 m²** na dzień 31.12.2015 r. Mieszkania położone są w 141 budynkach wielorodzinnych w Jastrzębiu-Zdroju, Żorach, Suszcu i Kaczycach. 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 możliwość nabycia prawa własności działki, na której częściowo posadowiony jest jeden z budynków mieszkalnych w Żorach (al. Wojska Polskiego 7), co blokuje podjęcie uchwały umożliwiającej uzyskiwanie własności przez lokatorów tego budynku. W obecnym stanie prawnym będzie to możliwe za około 10 lat.

W pozostałych budynkach wielorodzinnych przenoszenie własności odrębnej na lokatorów powoduje, że zmniejsza się majątek Spółdzielni, pozostaje ona w wymienionych powyżej nieruchomościach ich współwłaścicielem, w tym współużytkownikiem wieczystym gruntów. Powierzchnia działek stanowiących nieruchomości objęte docelowo możliwością przenoszenia własności nie zmieniła się i wynosi **724 543,00 m²**,

Udział Spółdzielni we własności tych nieruchomości wyniósł **65,80%** na dzień 31.12.2015 r. i zmniejszył się nieznacznie od ubiegłego roku (na dzień 31.12.2014 r. wynosił 65,91%)

Zmniejszenie udziału w mieszkaniach spowodowane przeniesieniem własności odrębnej na lokatorów odzwierciedlone jest również w zmniejszeniu wartości środków trwałych i kapitałów prezentowanych w sprawozdaniu finansowym.

Oprócz opisanego udziału we współwłasności Spółdzielnia jest jedynym użytkownikiem wieczystym działek o pow. **95 018 m²** i właścicielem działek o pow. **1 151 m²**. Wielkości te nie uległy zmianie w ostatnich latach. Stanowią one mienie Spółdzielni służące częściowo osiedlom mieszkaniowym (pow. 59 921 m²), a częściowo działalności gospodarczej prowadzonej przez ich dzierżawców (8 139,82 m² dzierżawione na 31.12.2015 r. w 2014 r. było 7 968,86 m²) lub najemców lokali w będących własnością Spółdzielni pawilonach położonych na tych działkach. Łącznie z lokalami w budynkach mieszkalnych Spółdzielnia wynajmowała na dzień 31.12.2015 r. powierzchnię 9 739,06 m² (w 2014 r. było 9 975,62 m²) na prowadzenie działalności gospodarczej. Dzierżawy i wynajem lokali generują stabilne dochody współtworzące nadwyżkę bilansową. Odnotowujemy nieznaczny spadek zainteresowania lokalami wolnymi, przeznaczonymi do wynajmu.

CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI I PRAWA DO LOKALI

Wg stanu na dzień 31.12.2015 r. Spółdzielnia liczyła 9 589 członków. Utrzymuje się obserwowana w ostatnich latach tendencja spadkowa, w 2014 r. Spółdzielnia liczyła 9 791, a w 2013 r. 9 831 Członków. W 2015 r. **w poczet członków wstąpiło 245 osób**, jednocześnie zrezygnowało z członkostwa 218, te wielkości są stabilne i wyraźnie związane z ilością transakcji sprzedaży na rynku wtórnym, których było w 2015 r. 612 (w 2014 r. 598).

W 2015 r. **dochodziło też do utraty członkostwa, która następuje na skutek:**

- skreślenia (z powodu śmierci) – 149 osób, w roku 2014 było 115 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 85 uchwał (w 2014 r. było 81 takich wykreśleń), oraz 1 uchwałę 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 – 2 909 (było 2 967),
- odrębna własność bez członkostwa – 1 402 (było 1 324),
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z członkostwem – 5 953 (było 6 073),
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu bez członkostwa – 1 796 (było 1 681),
- spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego – 122 (było 131),
- najem – 338 (było 344),
- 239 mieszkań zajmowanych było bez tytułu prawnego (bez zmian).

W powyższym podziale zmiany odzwierciedlają sytuację finansową i życiową lokatorów oraz podejmowane przez Spółdzielnię działania windykacyjne (utrata członkostwa z powodu zaległości). Wzrasta ilość mieszkań będących własnością lokatorów, stanowią one na dzień 31.12.2015 r. **94,52 %** (było 94,4%) zarządzanych mieszkań.

Własność odrębną lokalu nieodpłatnie uzyskało na swój wniosek 9 lokatorów (w ubiegłym roku zrealizowano 15 takich wniosków) posiadających dotychczas spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu. Ponadto Spółdzielnia ustanowiła i zbyła prawo własności odrębnej do **11** lokali mieszkalnych (w ubiegłym roku 19) odzyskanych między innymi w toku wdrożonych procedur windykacyjnych w związku z zadłużeniem ich właścicieli,

w przypadku 6 lokali (w ubiegłym roku 4) zbycie nastąpiło w wolnej sprzedaży po bezskutecznej procedurze przetargowej. Odnotowujemy spadek ilości odzyskiwanych mieszkań do sprzedaży, szczególnie jednak zaniepokoił nas wzrost ilości mieszkań sprzedawanych w wolnej sprzedaży po bezskutecznej procedurze przetargowej, może to świadczyć o spadku popytu na wolne mieszkania. Stanowiło to uzasadnienie dla sformalizowania wolnego najmu w miejsce wykupu co opisano we wprowadzeniu do sprawozdania, Spółdzielnia uznała za niezbędną natychmiastową reakcję na zmiany na rynku mieszkań.

W 2015 r. zawierano wzorem lat ubiegłych umowy najmu z użytkownikami lokali, którzy uporali się z zadłużeniem z tytułu opłat za korzystanie z lokalu lub systematycznie spłacają zadłużenie a umowa najmu umożliwia im uzyskanie dodatku mieszkaniowego od gminy, zawarto 57 umów, w tym 22 na czas nieoznaczony (było 12). To istotne potwierdzenie stałej poprawy sytuacji materialnej najemców.

W 2015 r. wydano 653 zaświadczenia dotyczące praw do lokalu mieszkalnego, w tym 166 odpłatnie.

Odpowiedziano komornikom na 90 zapytań (w ubiegłym roku było 174) udzielając informacji o mieszkaniach i ich użytkownikach. Po fali przekształceń w własność odrębną (2007-2008) odnotowaliśmy wzrost zainteresowania komorników nowym majątkiem lokatorów.

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

Członkowie Zarządu poza wykonywaniem bieżących obowiązków wynikających z pełnionej funkcji, na **64 posiedzeniach** jako Zarząd podjęli **226 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 i zgodnie z przyjętym planem pracy. Protokoły posiedzeń i treść uchwał udostępnione są na stronie internetowej Spółdzielni.

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 31.12.2015 r. kształtowała się następująco:

- **75** pracowników umysłowych wraz z trzyosobowym Zarządem, zgodnie z zatwierdzonym schematem organizacyjnym, w którym ujęto 75 osób,
- **88** pracowników fizycznych, w tym 62 konserwatorów i 26 sprzątaczk. Zatrudnienie sprzątarek jest o 4 osoby niższe od planowanego (26 zamiast 30) 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 pozostaje bez zmian.

Razem na dzień 31.12.2015 r. zatrudnionych było **163** pracowników, o 4 osoby mniej niż na 31.12.2014 r.

Zarobki brutto poszczególnych grup pracowników wg stawek osobistego zaszeregowania z uwzględnieniem odpisów na Pracowniczy Fundusz Emerytalny wyniosły **7 834 530, 23 zł** w tym:

Zarząd	427 881,25 zł
Pracownicy umysłowi	4 011 724,23 zł
Sprzątaczk	833 450,38 zł
Konserwatorzy	2 561 474,37 zł (w tym 194 960,00 zł zaliczono do kosztów wykonania remontów zaplanowanych w ramach realizacji celów jakościowych)

Poza powyższymi zarobkami pracownicy pobrali dodatkowe wynagrodzenia w wysokości **432 110,43 zł**, w tym:

Nagrody jubileuszowe	307 089,87 zł
Odprawy emerytalne	63 569,09 zł
Dodatkowe premie	39 150,00 zł
Godziny nadliczbowe	20 677,47 zł
Dodatek energetyczny dla sprzątarek	1 630,00 zł

Łączne zarobki brutto osób zatrudnionych w SM „Nowa” za 2015 r. wyniosły **8 266 646,66 zł**, a średni miesięczny zarobek na osobę wyniósł **4 177,00 zł**. W związku z zatrudnieniem

pracowników, Spółdzielnia jako pracodawca naliczyła i odprowadziła narzuty w formie składki emerytalnej i rentowej, wypadkowej, odpisu na Fundusz Pracy i Fundusz Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych kwotę **1 424 938,07 zł** a więc łączne koszty zatrudnienia pracowników wyniosły w 2015 r. **9 691 584,73 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. Koszty rzeczywiste były niższe od zaplanowanych o 2,98 %. Łączne wynagrodzenia brutto członków Rady Nadzorczej w 2015 r. wyniosły **160 912,50 zł** i były niższe od ubiegłorocznych o 4,1%.

KOSZTY EKSPLOATACJI PODSTAWOWEJ

W 2015 r. kontynuowaliśmy dostosowywanie struktury kosztów eksploatacyjnych do zmieniających się zadań.

Koszty eksploatacyjne zgrupowane w celu umożliwienia ich porównania z generowanymi w poprzednich latach kształtują się następująco:

- materiały eksploatacyjne i konserwacyjne	234 396,86 zł
- energia elektryczna zużyta w częściach wspólnych budynków	682 412,92 zł
- usługi obce konserwacyjne, budowlane, eksploatacyjne	358 922,89 zł
- przeglądy obowiązkowe	109 843,17 zł
- podatki od części wspólnej i opłata za wieczyste użytkowanie części wspólnej gruntów	196 375,58 zł
- utrzymanie administracji osiedlowych	3 151 738,16 zł
- konserwacja własna	3 101 539,71 zł
- koszty ogólnozakładowe	4 509 625,14 zł
- sprzątanie części wspólnych nieruchomości (bez schodów)	2 425 548,75 zł
- transport	89 935,07 zł
- pogotowie awaryjne	308 286,16 zł

Razem

15 168 624,41 zł

(średnio 1,81 zł /m²/mc tak jak w poprzednim roku)

Koszty te stanowią sumę kosztów utrzymania poszczególnych nieruchomości. Są wyższe od wykazanych w 2014 roku o 0,2 %, pokrywane są lokatorskimi opłatami na eksploatację podstawową, z uwzględnieniem art. 5 i 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Poza tymi kosztami, do kosztów eksploatacyjnych zaliczyliśmy następujące koszty pokrywane dodatkowymi opłatami eksploatacyjnymi naliczanymi mieszkańcom:

- sprzątanie schodów:	369 329,76 zł
- abonament za wodomierz główny	66 991,52 zł
- odczyty wodomierzy mieszkaniowych	45 749,48 zł
- koszty stałe eksploatacji dźwigów	278 746,92 zł
- ubezpieczenie majątku wspólnego	347 945,48 zł
Razem	1 108 763,16 zł

Pozostałe koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz koszty dostawy mediów wyszczególnione są w tabeli „Analiza finansowa wg rodzajów działalności za 2015 rok”.

Analiza finansowa wg rodzajów działalności za 2015 rok

I. Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi						
Lp	Rodzaje działalności	przychody	koszty	wynik	wynik roku 2014	wynik narastająco
a)	Eksploatacja podstawowa	16 293 113,50	16 277 387,57	15 725,93	858 174,67	873 900,60
b)	Podatek od nieruchomości	621 582,00	719 458,12	-97 876,12	688 940,85	591 064,73
c)	Wywóz nieczystości	4 221 551,86	3 236 599,34	984 952,52	-822 436,41	162 516,11
d)	Domofon	718 043,45	552 954,30	165 089,15	602 478,93	767 568,08
e)	Wodomierze	289 199,25	289 199,25	0,00	0,00	0,00
f)	Dźwigi	943 592,99	549 714,45	393 878,54	145 401,88	539 280,42
g)	Fundusz remontowy	15 981 522,48	15 981 522,48	0,00	0,00	0,00
h)	Światło w piwnicach	62 926,75	0	62 926,75	0,00	62 926,75
i)	Pomieszczenia dodatkowe	133 388,95	0	133 388,95	0,00	133 388,95
	Razem GZM	39 264 921,23	37 606 835,51	1 658 085,72	1 472 559,92	3 130 645,64

II. Rozliczenie Mediów				
Lp	Rodzaje działalności	przychody	koszty	wynik
a)	Woda i ścieki	12 520 431,84	12 520 431,84	0,00
b)	Centralne ogrzewanie i ciepła woda użytkowa	21 595 055,24	21 595 055,24	0,00
c)	Energia elektryczna w mieszkaniach (Kaczyce)	146 876,91	146 876,91	0,00
	Razem media	34 262 363,99	34 262 363,99	0,00

III. Pozostałe rodzaje działalności				
Lp	Rodzaje działalności	przychody	koszty	wynik
1	Pożytki z nieruchomości			
a)	Powierzchnie dachowe	111 226,38		111 226,38
b)	Reklama na blokach	9 141,29	1 011,93	8 129,36
	Razem pożytki z nieruchomości	120 367,67	1 011,93	119 355,74
2	Pożytki z mienia spółdzielni: w tym dzierżawy, lokale użytkowe i reklamy	2 256 093,40	1 443 786,54	812 306,86
	Razem pożytki z mienia spółdzielni	2 256 093,40	1 443 786,54	812 306,86
3	Pozostała sprzedaż towarów i usług	592 100,52	166 945,12	425 155,40
	Razem pozostała sprzedaż	592 100,52	166 945,12	425 155,40
4	Działalność operacyjna i finansowa	4 321 749,91	3 580,457,66	741 292,25
	Razem koszty i przychody operacyjne i finansowe	4 321 749,91	3 580 457,66	741 292,25
	Razem pozostałe rodzaje działalności	7 290 311,50	5 192 201,25	2 098 110,25
	Podatek dochodowy za 2015			460 617,00
	Rezerwa na podatek dochodowy osób prawnych			-2 744,00
	Wynik netto do podziału przez Walne Zgromadzenie			1 640 237,25

UWAGI DO ANALIZY

Ad. I.

a) Wynik na eksploatacji podstawowej jest w rzeczywistości sumą wyników poszczególnych nieruchomości, dla których SM „Nowa” rozlicza koszty eksploatacji podstawowej. Wynik ten będzie dodatkowo skorygowany rozliczonymi na każdą nieruchomość:

- wynikiem uzyskanym na 31.12.2014 w wysokości +858 174,67 zł.
- pozostałymi opłatami lokatorskimi z nieruchomości w formie opłaty za światło i wynajem pomieszczeń dodatkowych wykazanymi w poz. 1h i 1i za 2015 r.

Rada Nadzorcza zatwierdziła na 2015 r. wysokość nowych zaliczkowych stawek opłaty na eksploatację podstawową dla poszczególnych 141 budynków - dla **25** nastąpiło zmniejszenie stawki a dla 61 podwyższenie, pozostałe 55 - bez zmian.

Uwzględniając prognozowane pozytywne wyniki na 31.12.2015 r. przy zatwierdzaniu nowych stawek na 2016 r, Rada obniżyła **51** stawek przy 67 utrzymanych w dotychczasowej wysokości. Przy obniżonych opłatach lokatorskich koszty pokryte zostaną zgromadzonymi nadwyżkami zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

b) wynik na podatkach odzwierciedla wykonane przez Spółdzielnię „przegrupowanie” kosztów związane z koniecznością obciążenia eksploatacji podstawowej podatkami i wieczystym użytkowaniem części wspólnych nieruchomości, które powinny obciążać wszystkich użytkowników nieruchomości. Spowodowało to konieczność sporządzenia nowej kalkulacji opłaty na podatki i wieczyste użytkowanie obciążającej użytkowników mieszkań stanowiących własność Spółdzielni „Nowa”. Obniżone stawki opłaty lokatorskiej obowiązujące od 01.01.2015 r., zaskutkowały zniwelowaniem nadwyżki przychodów nad kosztami, co odzwierciedla „wynik narastająco”, oczekiwać należy całkowitej likwidacji nadwyżki w następnych latach.

c) wynik na wywozie nieczystości odzwierciedla zaszłości związane ze sporem sądowym Spółdzielni z gminą Jastrzębie-Zdrój w sprawie interpretacji ustawy i ze skutkami wdrożenia ustawy o utrzymaniu czystości porządku w gminach. W związku z długotrwałym oczekiwaniem na sądowe rozstrzygnięcie sporu, Spółdzielnia naliczyła i odprowadziła do Gminy Jastrzębie-Zdrój należność za sporny okres, natomiast decyzją Rady Nadzorczej rozłożyła należność do spłaty przez lokatorów w ratach do 31.03.2016 r, co odzwierciedlają wyniki – za 2014 i 2015 rok.

d) dodatni wynik na domofonach w części odzwierciedla różnicę w okresie spłaty instalacji monitoringowych w stosunku do zaliczenia jej w koszty w formie amortyzacji a w części związanej w konserwacją instalacji domofonowej, zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przechodzi na rok następny i przeznaczony jest na pokrycie odpowiednich kosztów w latach następnych w ramach rozliczenia wyniku na eksploatacji.

e) naliczane lokatorom opłaty przeznaczone na pokrycie kosztów obsługi systemu wodomierzy mieszkaniowych z odczytem radiowym przeznaczone są na pokrycie sukcesywnie przenoszonych kosztów z rozliczeń międzyokresowych kosztów.

f) dodatni wynik konserwacji dźwigów zgodnie z art. 6 ust 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przechodzi na rok następny i przeznaczony jest na pokrycie kosztów utrzymania dźwigów w latach następnych w ramach rozliczenia wyniku na eksploatacji. Od czerwca 2016 r. Spółdzielnia likwiduje opłaty na konserwację naliczane od osoby.

g) kwota przedstawiona w tym punkcie jest kwotą naliczonych lokatorom odpisów na fundusz remontowy, zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielni mieszkaniowej obciążają one koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Rzeczywiste wykorzystanie odpisów lokatorskich

i innych wpływów na fundusz remontowy czyli wydatków na remonty, prezentowane jest w części niniejszego sprawozdania zatytułowanej „Gospodarka remontowa”.

Ad. II.

Dostawa mediów prezentowana jest w wysokości rocznych rzeczywistych kosztów dostawy poszczególnych mediów i przychodów z części zaliczek naliczanych lokatorom na pokrycie tych kosztów. Nadwyżki naliczonych zaliczek obliczone na 31.12.2015 r. przeniesione są na konto rozliczeń z lokatorami w 2016 roku i przeznaczone na pokrycie kosztów 2016 roku a docelowo **do zwrotu lokatorom w rozliczeniu** rocznym (centralnego ogrzewania) i kwartalnym (woda i ścieki) i wyniosły one:

Centralne ogrzewanie i c.w.u.	+ 4 877 182,31 zł (w ubiegłym roku było + 4 464 594,26 zł)
	do rozliczenia z lokatorami na 31.05.2016 r.
Woda i ścieki	+ 450 478,35 zł (w ubiegłym roku było 338 978,48 zł).

Ad. III.

1. Kwota netto pożytków z nieruchomości w rozbiciu na poszczególne nieruchomości podlega decyzji Walnego Zgromadzenia na podstawie art.5 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, corocznie przekazywana jest na pokrycie kosztów utrzymania tych nieruchomości w formie zaliczenia na fundusz remontowy nieruchomości, na których te pożytki powstały.

2. Dochód netto z dodatkowej działalności Spółdzielni związanej z gospodarką własnym mieniem, to jest z wynajmu lokali użytkowych i dzierżaw terenów przeznaczony jest corocznie na podstawie art. 5 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na zasilenie funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości na pokrycie remontów w części dotyczącej członków Spółdzielni.

3. Spośród innych usług świadczonych przez Spółdzielnię a nie zaliczonych od gospodarki zasobami mieszkaniowymi ani mieniem Spółdzielni, jako przynoszące największe przychody należy wskazać:

- zarządzanie nieruchomościami obcymi na zlecenie + **109 215,77 zł**,
- obsługa systemu ubezpieczeń indywidualnych + **113 822,37 zł**,
- opłaty za udostępnienie zasobów obcym firmom + **123 719,69 zł**.

4. Na wynik istotnie wpływa obowiązek corocznego obciążenia kosztów operacyjnych aktualizacją należności naliczonych ale niezapłaconych, która za rok 2015 wyniosła 3 188 878,02 zł przy uznaniu przychodów zapłaconymi przez dłużników należnościami objętymi aktualizacją w poprzednich latach na kwotę 2 296 825,88 zł.

Znaczącą pozycję stanowi dochód ze sprzedaży mieszkań wolnych w sensie prawnym w kwocie netto **520 481,64 zł**.

Przychody finansowe stanowią:

- uzyskane odsetki i prowizje z inwestycji finansowych środków okresowo wolnych na kwotę **828 482,09 zł**,
- zapłacone przez dłużników odsetki za nieterminowe uregulowanie należności na kwotę **343 277,46 zł**.

Środki okresowo wolne to głównie fundusz zasobowy wynoszący na dzień 31.12.2015 r. **22 093 757,34 zł**.

W skład kosztów operacyjnych weszła kwota **21 406,34 zł** darowizn przekazanych w 2015 r. na podstawie podjętych przez Zarząd i Radę Nadzorczą uchwał organizacjom powołanym do prowadzenia działalności na rzecz integracji lokalnej społeczności, pomocy ubogim i niepełnosprawnym mieszkańcom naszych zasobów i otoczenia.

Ponadto wydatkowano na mocy uchwał Rady Nadzorczej kwotę **21 766,65 zł** na doposażenie tworzonych przez władze miasta Żory placów zabaw, a 5 000,00 zł przekazano Państwowej Straży Pożarnej w Jastrzębiu-Zdroju na zakup dodatkowego wyposażenia.

Jak co roku Spółdzielnia organizowała kolejną edycję zainicjowanych przez aktywnych członków Spółdzielni konkursów:

- X zawody wędkarskie o Puchar Prezesa w dniu 23.05.2015 r, łowiło 97 wędkarzy,
- XII konkurs na najlepiej ukwiecony i zadbane ogródek, który zgromadził 35 uczestników indywidualnych i zbiorowych,
- II konkurs na najładniejszą dekorację świąteczną na balkonach, w tym nowym konkursie „uczestniczyło” 30 balkonów (w ubiegłym roku 26).

Od wielu lat Spółdzielnia współorganizuje imprezy, w których biorą udział spółdzielnie województwa śląskiego:

- XIII Piknik osób niepełnosprawnych w Podlesicach na jurze krakowsko-częstochowskiej w dniu 13.06.2015 r, w którym uczestniczyło 665 osób, w tym 176 osób z SM „Nowa”,
- XXXIV Złaz Mieszkańców Spółdzielni Mieszkaniowych Województwa Śląskiego w Szczyrku, w którym uczestniczyło ponad 1500 mieszkańców budynków spółdzielczych w tym 56 osób z naszej Spółdzielni.

Darowizny i koszty organizacji imprez nie obciążają kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Uwzględniona w Statucie działalność społeczna i oświatowa polegająca na krzewieniu zasad spółdzielczości i samorządności oraz współpraca z organizacjami samorządowymi odgrywają istotną rolę w budowaniu wizerunku spółdzielni mieszkaniowej jako wspólnoty.

WSKAŹNIKI EKONOMICZNE

Dla oceny kondycji Spółdzielni, efektów działania i zabezpieczenia jej działalności w najbliższej przyszłości prezentujemy wybrane przyjęte w międzynarodowych standardach wskaźniki ekonomiczne, obliczane także w poprzednim roku.

1. Płynność finansowa III stopnia:

$$\frac{\text{inwestycje krótkoterminowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}} \times 100 = \frac{34\,284\,608,39 \text{ zł}}{26\,948\,760,38 \text{ zł}} \times 100 = \mathbf{127,22\%}$$

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

Spółdzielnia posiada ciągle nadpłynność, charakterystyczną dla spółdzielni mieszkaniowych gospodarujących funduszami tworzonymi z wpłat związanych z uzyskaniem praw do mieszkań (głównie fundusz zasobowy).

Uzyskano w 2015 r. wskaźnik mniej korzystny od ubiegłorocznego (było 192,5%), jednak wyłącznie z powodu uwzględnienia dodatkowo w zobowiązaniach odpisów lokatorskich na fundusz remontowy gromadzonych za zgodą lokatorów na przyszłe remonty (około 9 mln zł).

2. Rentowność netto:

Ponieważ Spółdzielnia prowadzi dwie podstawowe grupy działalności, pod względem rentowności zasadniczo się różniące – gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi wraz z dostawą mediów mieszkańcom – rozliczane **bezwynikowo** oraz inne rodzaje działalności nie związane bezpośrednio z zasobami mieszkaniowymi, które mogą prawnie generować zysk, obliczamy rentowność wyłącznie dla drugiej grupy działalności, odnosząc do niej cały wynik finansowy netto jako generowany wyłącznie przez tę działalność:

$$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{przychody ze sprzedaży + pozostałe przychody (bez GZM i mediów) operacyjne i finansowe}} \times 100 = \frac{1\,640\,237,25}{7\,290\,311,50} \times 100 = \mathbf{22,5\%}$$

Wskaźnik ten określa procent zysku przypadający na 100 zł osiągniętego obrotu (w ubiegłym roku było 35,7%).

Od wielu lat prowadzona przez Spółdzielnię dodatkowa działalność o wysokiej rentowności wspiera bezwynikową działalność podstawową, zasilając zyskiem fundusz remontowy.

Spółdzielnia jest zarządzana bezpiecznie – bez angażowania środków będących własnością Członków Spółdzielni w przedsięwzięcia o wyższej rentowności ale znacznie podwyższonym ryzyku. Zachowaniu bezpieczeństwa finansowego służą również wysokie kwoty aktualizacji należności.

3. Spływ należności (w dniach)

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

$$= \frac{9\,224\,395,45}{74\,491\,862,11} \times 365 = \mathbf{45,2 \text{ dni}}$$

Wskaźnik ten oznacza uśrednioną zwłokę w opłatach wynoszącą 45 dni i świadczy o braku zagrożenia dla zachowania wypłacalności Spółdzielni z powodu zaległości i spóźnień w opłatach, które powinna otrzymać Spółdzielnia.

WINDYKACJA ZALEGŁOŚCI I MIESZKAŃ

Całkowite zaległości lokatorów aktualnie korzystających z mieszkań zarządzanych przez SM „Nowa” wyniosły **6 211 093,53 zł** na dzień 31.12.2015 r i nie wzrosły w stosunku do stanu na 31.12.2014 r, wykazaliśmy w sprawozdaniu za ubiegły rok kwotę 6 284 789,70 zł.

Jednocześnie jednak pozostaliśmy z niezapłaconymi zaległościami w kwocie 376 893,62 zł poprzednich użytkowników mieszkań, którzy zmuszeni byli je opuścić w wyniku zbycia prawa do lokalu głównie za pośrednictwem licytacji komorniczej. Te zaległości „pozostawione” nam do dalszej windykacji powodują, że wzrost zaległości szacujemy na 4,8% w stosunku do stanu na 31.12.2014 r.

Analizując zaległości aktualnych lokatorów z uwzględnieniem tytułu prawnego do lokalu i okresu zadłużenia dokonaliśmy następujących ocen:

- stabilna pozostaje kwota zaległości nieprzekraczających trzymiesięcznych należności (do 1 000 zł) oraz niedopłat i wynosi **832 953,42 zł** (w ubiegłym roku było to 973 000,00 zł)
- pozostałe zaległości w kwocie **5 378 140,11 zł** należą do grupy 957 lokatorów i objęte są procedurami windykacyjnymi począwszy od przedsądowego wezwania do zapłaty poprzez egzekucję komorniczą nakazów zapłaty z dochodów, do licytacji mieszkania w przypadku własności odrębnej i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz eksmisji w pozostałych przypadkach.

Prawie 95% zarządzanych mieszkań w naszej Spółdzielni to mieszkania stanowiące własność ich użytkowników (posiadających własność odrębną lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu). Podobnie jak w ubiegłym roku spośród 12 060 takich użytkowników 787 (6,2%) jest zadłużonych, a ich łączne zadłużenie wynosi **4 349 388,18 zł** czyli ponad 70% całego

zadłużenia. Z tą grupą musimy więc wiązać wszelkie przedsięwzięcia zmierzające do rozszerzenia i intensyfikacji procedur windykacyjnych w ramach obowiązujących przepisów prawa. Możliwość skompensowania zaległości podlegających zwrotowi z wartością lokalu przy przymusowej sprzedaży jest często trudna do zrealizowania:

- hipoteki tych mieszkań często obciążone są niespłaconym kredytem bankowym. W 2015 r. pomimo sprzedaży mieszkań w licytacji komorniczej, w przypadku 14 mieszkań nie uzyskaliśmy spłaty ich zaległości w opłatach na kwotę 312 854,73 zł co opisano na wstępie rozdziału,
- odnotowujemy spadek ilości chętnych do nabycia takich mieszkań, pomimo obniżonych cen, szczególnie, gdy mieszkanie jest nadal zajmowane przez rodzinę dłużnika.

Rosnącym problemem są przypadki gdy śmierć właścicieli mieszkań powoduje konieczność wszczęcia przez Spółdzielnię zmułnego i długotrwałego postępowania o ustalenie spadkobierców. Na dzień 31.12.2015 r. jest 12 takich mieszkań, związane z nimi zaległości wynoszą **365 367,54 zł** (w ubiegłym roku było 228 958,07 zł).

W 2015 roku czteroosobowa komórka windykacyjna wspierana przez dwóch prawników i pracę Komisji Mieszkaniowej Rady Nadzorczej przeprowadzającej z dłużnikami wstępne ustalenia przed postępowaniem w sprawie wykluczenia z członkostwa, realizowała następujące kluczowe etapy procedur windykacyjnych:

- skierowano 8 nowych pozwów o eksmisję (w przypadku mieszkań zadłużonych bez tytułu prawnego),
- wykonano 6 eksmisji do pomieszczeń wskazanych przez gminy i innych pomieszczeń tymczasowych,
- skierowano do komorników 21 nowych wniosków (49 spraw w toku) o licytację mieszkania w celu uzyskania spłaty zadłużenia, 8 lokatorów spłaciło zadłużenie po rozpoczętej procedurze,
- wysłano 699 wezwania do zapłaty, w tym 426 przedsądowych,
- wezwano 634 dłużników na posiedzenie Komisji Mieszkaniowej, a 122 na posiedzenie Rady Nadzorczej po stwierdzeniu braku poprawy sytuacji czyli spłaty,
- 86 członków Spółdzielni wykluczono z powodu notorycznego nieregulowania należności za mieszkanie,
- zapłacono 113 378,43 zł kosztów sądowych i komorniczych warunkujących podjęcie przez Sąd i komornika odpowiednich czynności.
- skierowano do sądów 155 nowych pozwów o zapłatę (w ubiegłym roku było 145),
- 215 sądowych nakazów zapłaty jest realizowanych u komorników, wpływy z egzekucji w 2015 r. wyniosły 751 351,54 zł,
- uzyskano spłatę ponad 1 126 170,91 zł windykowanych należności i zwrot przez dłużników kwoty 102 410,49 zł kosztów sądowych i komorniczych.

Ponadto:

- Gmina Jastrzębie zapłaciła **465 670,71 zł** tytułem należności za mieszkania zajmowane przez 92 rodziny oczekujące na lokal socjalny przysługujący im w zasobach gminy,
- Gmina Żory zapłaciła **3 558,54 zł** za 1 taki lokal, dostarczając niezbędne lokale na eksmisję, w 2016 r. Gmina zagwarantowała lokale dla 8 rodzin czyli wszystkim zalegającym z opłatami z prawomocnym wyrokiem eksmisyjnym,
- w Kaczycach brak jest mieszkań z zaległościami, które można byłoby objąć procedurą eksmisyjną, a z Gminą Suszec jesteśmy w trakcie sporu sądowego o zapłatę odszkodowań za niedostarczenie 10 lokali socjalnych na eksmisję,
- mieszkańcom naszych zasobów przyznano w 2015 r. dodatki mieszkaniowe na łączną kwotę **973 909,07 zł**, otrzymywało dodatki średnio 320 rodzin miesięcznie.

W 2015 r. rozpoczęto **współpracę z firmą windykacyjną** przekazując im 56 spraw windykacji zaległości po zakończonych bezskutecznych działaniach komorników oraz trudne w realizacji eksmisje. Do 31.12.2015 r. uzyskano spłatę zaległości na kwotę **39 068,40 zł**.

GOSPODARKA REMONTOWA

W 2015 r. na funduszu remontowym zgromadzono następujące środki przeznaczone na realizację związanych z budynkami mieszkalnymi przedsięwzięć remontowych, ujętych w planie remontów na 2015 r.:

1. odpisy lokatorskie w 2015 r.	12 801 902,54 zł
2. nadwyżka bilansowa za 2013 r. zgodnie z Uchwałą Nr 7 Walnego Zgromadzenia z dn. 15.05.2014 r.	2 692 885,64 zł
3. pożytki z nieruchomości za 2013r. zgodnie z Uchwałą Nr 7 Walnego Zgromadzenia z dn. 15.05.2014 r.	97 340,00 zł
4. przychody 0,11zł/m ² za rok 2013, różnica w wysokości odpisów obowiązująca lokatorów niebędących członkami spółdzielni	<u>217 493,11 zł</u>
Razem	15 809 621,29 zł

Środki z dodatkowych źródeł niestanowiące odpisów naliczanych lokatorom (poz. 2-3) to 17,65 % 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	8 725 988,45 zł
- awaryjno - interwencyjny	499 285,63 zł
- malarski	1 341 858,05zł
- na remont balustrad i inne cele remontowe utworzony z odpisów 0,29zł/m ² lub 0,39zł /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	5 242 489,16 zł

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

W roku 2015 łączne wpływy na fundusz celowy wyniosły **2 688 028,50 zł**

Poza powyższym część osiedli kontynuowała spłatę modernizacji wykonanych przed 2007 r. Na ten cel łącznie naliczono lokatorom kwotę **237 925,72 zł** na dzień 31.12.2015 r., z uwzględnieniem korekt rozliczeń budynków kończących spłatę, lokatorom tych budynków pozostaje do spłaty kwota **2 332 116,32 zł**.

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 2015 r. wpływy funduszu z tytułu różnicy w stawce odpisu wyniosły **253 665,72 zł.**

Kwota ta zostanie ujęta w rozliczeniu na poszczególne nieruchomości, przy tworzeniu planu przychodów i projektu planu remontów na 2017 rok.

Głównym dokumentem określającym zakres realizowanych remontów jest plan remontów na 2015r. zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 154/2014 z dn. 26.11.2014 r.

W 2015 roku Spółdzielnia wykonała następujące prace remontowe i termomodernizacyjne:

- w 7 budynkach w Jastrzębiu-Zdroju oraz w 6 budynkach w Żorach wykonano docieplenia ścian frontowych budynków. Są to budynki przy ul. Szkolnej 2-20, 22-40, 42-60, ul. Jasnej 1-19, 102-120, 122-140, przy ul. Turystycznej 11-21 oraz budynki na os. Gwarków 32, 34, os. Powstańców Śl. 3, os. Sikorskiego 29, przy ul. Szeptyckiego 1-3. W jednym przypadku na os. Sikorskiego 32 wykonano docieplenie budynku połączone z wymianą balustrad balkonowych. Ponadto w 3 budynkach zostały wymienione balustrady balkonowe tj. w Jastrzębiu-Zdroju przy ul. Malchera 1-5 oraz w Żorach na os. Pawlikowskiego 9 oraz Sikorskiego 24. Łączny koszt ww. wykonanych remontów wyniósł **9 376 349,09 zł.**

Na wykonanie części ww. zadania Spółdzielnia pozyskała pożyczkę z WFOŚiGW w wysokości **3 793 707,00 zł.** Pożyczka ta ma preferencyjne oprocentowanie, (w dniu podpisania umowy oprocentowanie pożyczki wyniosło 3,00 %) a dodatkowo może zostać umorzona po spłacie 60% zadania pod warunkiem przeznaczenia umorzonej kwoty na inne zadanie termomodernizacyjne.

Część prac termomodernizacyjnych została wykonana z wykorzystaniem umorzenia wcześniejszych pożyczek zaciągniętych w WFOŚiGW. Całkowite rozliczenie umorzenia nastąpi w 2016 roku, a umorzona kwota zostanie uwzględniona w nadwyżce bilansowej 2016 roku.

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 roku 2015 spłacono należne raty zaciągniętych w poprzednich latach oraz w bieżącym roku kredytów i pożyczek na łączną kwotę **3 444 912,60 zł.**

Stan kredytów do spłaty na dzień 31.12.2015 wynosi **16 274 883,93 zł.**

Naliczone przez banki odsetki od wszystkich kredytów i pożyczek zapłacone w 2015 r. wyniosły **593 100,65 zł** i uwzględnione będą przy rozliczeniu kosztów zadań z lokatorami budynków, w których przeprowadzono te remonty.

Ponadto w 2015 roku Spółdzielnia przystąpiła do przetargu organizowanego przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki w kategorii przedsięwzięć służących poprawie efektywności energetycznej, polegających na zwiększeniu oszczędności energii przez odbiorców końcowych, w celu pozyskania świadectw efektywności energetycznej tzw. „białych certyfikatów”. Zostało złożonych 5 deklaracji przetargowych, z czego 4 dotyczyły budynków mieszkalnych wielorodzinnych ocieplonych w latach 2011-2015, natomiast jedna dotyczyła modernizacji oświetlenia. W efekcie tych działań Spółdzielnia otrzymała świadectwa efektywności energetycznej na łączną sumę 2 345 toe (tona oleju ekwiwalentnego). W kolejnym etapie Spółdzielnia wystawiła na sprzedaż „białe certyfikaty” na Towarowej Giełdzie Energii. W grudniu 2015 roku Spółdzielnia sprzedała pierwsze 30 toe, natomiast w styczniu 2016 roku kolejne 2 315 toe na łączną kwotę **2 812 671,75 zł brutto.**

Na realizację zadań związanych z wykonaniem decyzji Państwowej Straży Pożarnej w zakresie ochrony przeciwpożarowej zabezpieczenia budynków wielorodzinnych w zakresie

ochrony przeciwpożarowej, zgodnie z uchwałą ZP nr 17 z 26.05.2007r. w 2015 roku wydatkowano z funduszu zasobowego kwotę **829 077,36 zł.**

Saldo funduszu remontowego na dzień 31.12.2015 r. **Wn 20 157 393,46 zł** jest sumą sald dla poszczególnych nieruchomości a odzwierciedla realizację remontów (wymiana balustrad balkonowych i ocieplenia) z wieloletnim planem uzyskiwania przychodów na spłatę.

Wzorem poprzednich lat Spółdzielnia wyznaczyła i realizowała **cele jakościowe** zgodnie z wymogami prawidłowo funkcjonującego Systemu Zarządzania Jakością.

W 2015 r. na ich realizację wydzielono w funduszu remontowym kwotę **624 686,00 zł.** Określono zadania związane z poprawą bezpieczeństwa i estetyki, kierując się oczekiwaniami artykułowanymi przez mieszkańców. Prace wykonywano w większości siłami własnymi administracji.

Doposażono ponadto place zabaw atestowanymi urządzeniami o wartości **167 059,74 zł**, ogrodzono na życzenie mieszkańców 4 place zabaw, wykonano nasadzenia roślin o wartości **30 712,60 zł.** W 11 klatkach wykonano instalację domofonową, a w 14 klatkach wykonano modernizację tej instalacji łącznie na kwotę **56 922,81 zł.**

Nie maleje wśród mieszkańców zainteresowanie montażem monitoringu. Pozytywne wyniki sondaży dały podstawę do podjęcia decyzji o montażu monitoringu w 2015 r. w kolejnych 21 klatkach – zamontowano 262 kamery, a łączny koszt instalacji, którą zgodzili się spłacić mieszkańcy, wyniósł **287 496,00 zł.**

PODSUMOWANIE

Rokiem 2015 zamknęliśmy XX lat działalności Spółdzielni „Nowa”. Zakończyliśmy też realizację przyjętej przez Zebranie Przedstawicieli Strategii Rozwoju na lata 2005-2015. Budowane w latach siedemdziesiątych dwudziestego wieku budynki poddane zostały gruntownym i kosztownym zabiegom rewitalizacyjnym i modernizacyjnym.

W 2016 r. wchodzimy z zatwierdzonym planem rzeczowo-finansowym, w tym z szeroko zakrojonym planem remontów i wieloletnim harmonogramem ociepleń i remontów balkonów obejmującym w 2016 r. 18 budynków.

Prezentowane w sprawozdaniu dane i wskaźniki świadczą o dobrej, stabilnej sytuacji finansowej i braku zagrożeń wewnętrznych dla realizacji zadań statutowych i planów. Zarówno owocna wieloletnia współpraca z WFOŚiGW w zakresie preferencyjnego kredytowania przedsięwzięć jak i uzyskiwane sukcesywnie umorzenia wspomagające finansowo kolejne termomodernizacje oraz nowe źródło środków – białe certyfikaty, dają podstawę do odważnego planowania i realizacji kolejnych przedsięwzięć, w tym opracowywanej Strategii Rozwoju na lata 2016-2026.

Nasze ambitne zamierzenia ukierunkowane są na dalszą poprawę komfortu zamieszkiwania i bezpieczeństwa oraz unowocześnienie budynków.

Wspierają nasze działania mieszkańcy i Rada Nadzorcza współdecydując o planach.

Realizuje zadania doświadczona i kompetentna kadra pracownicza, wspomaga nas System Zarządzania Jakością – nowoczesne narzędzie kontroli i doskonalenia obsługi zasobów i mieszkańców.