

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

2017 ROK

WPROWADZENIE

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nowa” w Jastrzębiu-Zdroju powstała w 1996 r. w celu zapewnienia zasobom mieszkaniowym wydzielonym z majątku Jastrzębskiej Spółki Węglowej prawidłowego zarządzania gwarantującego przede wszystkim niedrogie i bezpieczne zamieszkiwanie a mieszkańcom realizację ich praw, w tym uzyskiwanie własności mieszkań. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi prowadzona jest w ryzach optymalizacji kosztów i wspomagana jest dochodami uzyskiwanymi z dodatkowej działalności gospodarczej Spółdzielni. Zarządzanie Spółdzielnią wspierane jest przez wynikające z przepisów prawa aktywne uczestnictwo Członków w podejmowaniu decyzji istotnych dla Spółdzielni i zarządzanych budynków a także przez nich systematycznie kontrolowane.

Działalność Spółdzielni w 2017 roku stanowiła kontynuację realizacji postawionych celów, w tym przyjętych w planie gospodarczym na 2017 rok oraz zadań zapisanych w przyjętej w 2016 roku Strategii Rozwoju Spółdzielni na lata 2016-2026.

W 2017 roku weszła w życie nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Kodeksu postępowania cywilnego i Prawa spółdzielczego w formie ustawy z dnia 20.07.2017r. Służby naszej Spółdzielni podjęły bezzwłocznie działania zmierzające do wdrożenia nowych przepisów prawa, przede wszystkim związanych z potwierdzeniem nabycia bądź utraty członkostwa wynikających wprost z ustawy i tworzenia odpowiednich rejestrów. Jednocześnie rozpoczęto prace nad dostosowaniem do nowych przepisów statutu spółdzielni, jego projekt będzie przedłożony do zatwierdzenia przez Członków na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, które odbędzie się w pierwszej połowie 2018 roku.

Przyjęte przez Sejm zmiany nie wpłynęły na zdefiniowanie i realizację celów a także na realizację zaplanowanych zadań.

W 2017 roku Spółdzielnia sukcesywnie podwyższała standardy zarządzania oraz:

- kontynuowała opracowaną przed laty politykę kadrową opartą o nowelizowane przepisy Prawa pracy i systematycznie podwyższający kwalifikacje stabilny zespół pracowników,
- wdrażała przedsięwzięcia proekologiczne związane ze zmniejszaniem zużycia energii cieplnej i elektrycznej,
- istotnie wpływała na kondycję i kształt lokalnego rynku usług budowlanych realizując ambitne plany remontów a finansową realizację wspomagała korzystnymi kredytami termomodernizacyjnymi,
- organizowała i finansowała przedsięwzięcia ukierunkowane na integrację środowiska spółdzielczego oraz wspierała członków lokalnej społeczności potrzebujących pomocy i opieki. Istotną rolę w systemie określania zadań i rozliczania ich realizacji pełni coroczne obligatoryjne Walne Zgromadzenie Członków poprzedzane wynikającym z przepisów prawa badaniem sprawozdania finansowego za poprzedni rok.

W lutym 2017 roku wybrana przez Radę Nadzorczą firma – Biuro Rachunkowe i Doradztwo Finansowe Eugenia Maleszewska-Gamoń z Rybnika przeprowadziła obligatoryjne badanie sprawozdania finansowego za 2016 rok. Wydana na zakończenie badania opinia, oprócz pozytywnej oceny rzetelności przedłożonej do badań dokumentacji i pracy służb Spółdzielni, potwierdziła pozytywne wyniki działalności Spółdzielni uzyskane na dzień 31.12.2016 r. i realne możliwości dalszej działalności i rozwoju.

W dniach od 25.04.2017 do 08.06.2017 r. zostało przeprowadzone Walne Zgromadzenie Członków. Odbędzie się w formie siedmiu części. Uczestniczyło w nich 5,14 % uprawnionych. Podsumowania wyników wszystkich głosowań, zgodnie ze Statutem, dokonał Konwent Seniorów w dniu 12.06.2017 r.

Walne Zgromadzenie podjęło uchwały w następujących sprawach:

- zatwierdzenia sprawozdania finansowego, sprawozdania Zarządu i sprawozdania Rady Nadzorczej za 2016 r,
- udzielenia absolutorium Członkom Zarządu z działalności za 2016 r,
- podziału nadwyżki bilansowej za 2016 r,
- zgody na sprzedaż prawa użytkowania wieczystego działki nr 1071/64 w Jastrzębiu-Zdroju wraz z położonym na niej budynkiem Domu Kultury, oraz
- wybrało sześciu nowych Członków Rady Nadzorczej w miejsce Członków Rady kończących kadencję, w tym dwóch na drugą kadencję,
- rozpatrzyło negatywnie dwa indywidualne wnioski lokatorów o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej pozbawiającej ich członkostwa z powodu zaległości.

Jedyny złożony w roku 2017 wniosek w trybie art. 8³ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, wymagający rozpatrzenia przez Walne Zgromadzenie, został przez wnioskodawcę wycofany po drugiej części Walnego.

Główne organy Spółdzielni – Walne Zgromadzenie Członków i Rada Nadzorcza stanowią również istotne elementy spółdzielczego systemu kontroli wewnętrznej. Jednocześnie Spółdzielnia od wielu lat korzysta z możliwości jakie daje nowoczesne narzędzie wspomagające efektywne zarządzanie – System Zarządzania Jakością, który oprócz obowiązkowych kontroli zewnętrznych i wewnętrznych gwarantuje doskonalenie systemu oraz ocenę zadowolenia klientów – mieszkańców zarządzanych zasobów. W 2017 roku przeprowadzony przez zewnętrzną firmę Bureau Veritas w dniach 4 i 5 października audyt recertyfikujący dał podstawę do utrzymania przez naszą Spółdzielnię Certyfikatu w zakresie zarządzania nieruchomościami w oparciu o najnowszą normę ISO 9001:2015. Certyfikację poprzedziły wielokierunkowe działania dostosowujące nasz system zarządzania do wymogów normy. Jej kluczowym elementem jest skategoryzowanie i określenie prawdopodobieństwa wystąpienia różnych rodzajów ryzyka oraz jego wpływu na działalność bieżącą i długoterminową a także zarządzanie nim.

Ponadto działalność Spółdzielni została poddana w 2017 roku ważnej kontroli trzyletniej. W dniach od 12 października do 15 listopada 2017 r. przez lustratora wyznaczonego przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach przeprowadzona została obowiązkowa lustracja działalności Spółdzielni za lata 2014-2016. W liście podsumowującym wyniki lustracji nie zawarto wniosków wskazujących na konieczność wdrożenia działań naprawczych, działalność Spółdzielni została oceniona pozytywnie. List zostanie przedłożony na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

Oczywistą konsekwencją intensywnej termomodernizacji zasobów opartej o wykorzystanie częściowo umarzalnych nisko oprocentowanych kredytów termomodernizacyjnych są kontrole przeprowadzane przez przyznający te kredyty Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach. W 2017 roku trzykrotnie, w dniach 23.05, 13.07 i 28.11.2017r. WFOŚiGW kontrolował prawidłowość wykorzystania udzielonych kredytów termomodernizacyjnych i ich umorzeń, protokoły z kontroli nie zawierają zastrzeżeń.

W dniu 18.07.2017 r. Państwowa Inspekcja Sanitarna poddała kontroli higienę pracy w Spółdzielni nie wnosząc uwag.

W dalszej części sprawozdania prezentujemy dane służące ocenie działalności Spółdzielni w 2017 r. oraz perspektyw kontynuacji działalności i rozwoju.

ZASOBY SPÓŁDZIELNI:

Powierzchnia użytkowa mieszkań zarządzanych przez Spółdzielnię zwiększyła się w 2017 r. o 216,64 m² w formie czterech mieszkań uzyskanych po rezygnacji z ich najmu przez przedszkole. Na dzień 31.12.2017 r. powierzchnia zarządzanych **12 763** mieszkań wynosi **699 181,16 m²**. Mieszkania położone są w 141 budynkach wielorodzinnych w Jastrzębiu-Zdroju, Żorach, Suszcu i Kaczycach.

W 140 budynkach tworzących 123 nieruchomości, lokatorzy mają możliwość przenoszenia własności na podstawie uchwał Zarządu o określeniu przedmiotu odrębnej własności. Wciąż 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. Przewidujemy zakończenie procedury po 2026 r.

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 **65,28%** na dzień 31.12.2017r. i zmniejszył się od ubiegłego roku (na dzień 31.12.2016 r. wynosił 65,63%), w trzech nieruchomościach udział spółdzielni jest niższy niż 50%, nie wpłynęło to na tryb podejmowania decyzji zastrzeżonych dla współwłaścicieli nieruchomości i zakres planów remontowych. Nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, którą zaczęliśmy wdrażać od dnia 09.09.2017r., przywracając możliwość odzyskania lokatorskiego prawa do lokalu utraconego przez użytkownika lokalu z powodu zaległości oraz możliwość przeniesienia własności na najemcę lokalu mieszkalnego na korzystnych warunkach finansowych, spowodowała wzrost ilości mieszkań, których własność przenieśliśmy na ich użytkowników, zmniejszając majątek Spółdzielni. Dotyczyło to **24** mieszkań, w tym 10 ze spółdzielczego lokatorskiego prawa a 8 z prawa najmu, podczas gdy w ubiegłym roku przenieśliśmy prawo własności realizując 17 wniosków, w tym żadnego dotyczącego najemcy. W 2018 roku spodziewamy się kolejnych wniosków i ich realizacji.

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

Należy podkreślić, że poza skutkami opisanymi powyżej, przeniesienie własności lokali mieszkalnych na użytkowników nie ma istotnego wpływu na sposób zarządzania, wyniki oraz perspektywy działalności i rozwoju.

Oprócz opisanego udziału we współwłasności Spółdzielnia w dalszym ciągu jest jedynym użytkownikiem wieczystym działek o pow. **91 848 m²** i właścicielem działek o pow. **1 151 m²**. Powierzchnia gruntów w wieczystym użytkowaniu zmniejszyła się w stosunku do ubiegłego roku o 3145 m² w związku ze sprzedażą za 240 000 zł Domu Kultury w Szerokiej w ramach realizacji uchwały nr 8 Walnego Zgromadzenia z 2017 r. oraz o 25 m² w związku z korektą podziału działek zgodnie z pomiarem geodezyjnym. Jednocześnie nastąpiło zmniejszenie o powierzchnię użytkową Domu Kultury (1 065,90 m²) powierzchni stanowiących majątek Spółdzielni wolnostojących pawilonów usługowo – handlowych, na dzień 31.12.2017 r. spółdzielnia posiada 16 takich obiektów o łącznej powierzchni 8 821,55 m². Spółdzielnia nie nabyła w tym czasie żadnych nieruchomości. Mienie Spółdzielni służy częściowo osiedlom mieszkaniowym (pow. 59 921m²), a w pozostałej części działalności gospodarczej prowadzonej przez ich dzierżawców (8 194,51 m² pow. dzierżawione na 31.12.2017r.) lub najemców lokali użytkowych w będących własnością Spółdzielni pawilonach położonych na tych działkach.

Łącznie z lokalami w budynkach mieszkalnych Spółdzielnia wynajmowała na dzień 31.12.2017 r. powierzchnię 9 317,34 m² na prowadzenie działalności gospodarczej. Przychody z mienia wraz z kosztami odzwierciedlone są w tabeli „Analiza finansowa wg rodzajów działalności za 2017 r”. Dzierżawy i wynajem lokali generują stabilne dochody współtworzące nadwyżkę bilansową.

CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI I PRAWA DO LOKALI

Nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która weszła w życie z dniem 9 września 2017 r. spowodowała, że z tym dniem, na mocy ustawy, uzyskali członkostwo wszyscy posiadający spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu oraz ich współmałżonkowie, jeśli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie. Część osób także członkostwo w tym trybie utraciła, część uzyskała możliwość wnioskowania o przywrócenie prawa utraconego na mocy poprzednich przepisów. Służby Spółdzielni są w trakcie weryfikacji posiadanych danych, w tym o aktualnym stanie cywilnym użytkowników mieszkań, co często jest informacją kluczową dla potwierdzenia posiadania członkostwa lub jego utraty. Według stanu na dzień 28.02.2018 członkostwo posiada 11 430 osób (wg stanu na 31.12.2016 Spółdzielnia liczyła 9383 Członków), planujemy zakończyć weryfikację przed rozpoczęciem obowiązkowego Walnego Zgromadzenia Członków w 2018 roku .

Uzyskanie członkostwa nie wiąże się z wpłatą udziału i wpisowego.

Powyższe zmiany nie mają istotnego wpływu na stosowane procedury związane z obsługą mieszkańców i gospodarkę Spółdzielni, ponieważ fundusz udziałowy w naszej Spółdzielni nie miał charakteru strategicznego, zabezpieczającego gospodarkę lecz „symboliczny”, tworzony był z niskich kwot udziału. Na dzień 31.12.2017 r. fundusz udziałowy wynosi 1 037 231,22 zł a zgromadzone na ten dzień wpisy wyniosły 714 920,26 zł. Część nowych członków uzyska prawo udziału w podziale przyszłych nadwyżek finansowych netto wypracowanych przez Spółdzielnię (obejmie ich art.5 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) co wiąże się z niższymi stawkami opłat na eksploatację podstawową i odpisów na fundusz remontowy. Będą to jednak niewielkie zmiany, ponadto nieistotne z punktu widzenia całej gospodarki spółdzielni, bez wpływu na wielkość nadwyżek i sposób ich wykorzystania.

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

- odrębna własność z członkostwem – 2 932 (było 2 903), w tym 4 mieszkania po zlikwidowanym przedszkolu,
- odrębna własność bez członkostwa – 1 477 (było 1 447),
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu – 7 735 (było 7 739),
- spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego – 94 (było 111),
- najem – 314 (było 337),
- 211 mieszkań zajmowanych było bez tytułu prawnego (było 222) .

W prezentacji struktury nie pojawia się już spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu bez członkostwa, w związku z nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie podajemy też danych dotyczących pozbawienia członkostwa lub jego uzyskania w trybie obowiązującym przed nowelizacją.

Mieszkania będące własnością lokatorów (spółdzielcze własnościowe i własność odrębna), stanowią na dzień 31.12.2017 r. 95,15% (w 2016r. było 94,75%) zarządzanych mieszkań.

Poza przenoszeniem własności lokali na ich dotychczasowych użytkowników na mocy ustawy, Spółdzielnia ustanawiała i zbywała prawo własności odrębnej do lokali mieszkalnych odzyskanych między innymi w toku wdrożonych procedur windykacyjnych w związku z zadłużeniem ich właścicieli.

W 2017 r. sprzedano prawo własności odrębnej do 22 lokali (w ubiegłym roku również 22), w przypadku 10 lokali zbycie nastąpiło w wolnej sprzedaży po bezskutecznej procedurze przetargowej a w przypadku 4 lokali na mocy decyzji Walnego Zgromadzenia. Wprawdzie bezskuteczność procedury przetargowej świadczy o słabościach lokalnego rynku mieszkań, jednak docelowo sprzedano wszystkie wolne lokale i nie było konieczności uruchamiania „awaryjnej” procedury przetargu na najem lokalu jako alternatywy dla sprzedaży.

Na rynku wtórnym odnotowano 623 transakcje sprzedaży, jest to wielkość bardzo stabilna, w ubiegłym roku odnotowano ich 619.

W 2017 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, do 09.09.2017 zawarto 30 nowych umów, w tym 17 na czas nieoznaczony. Jednocześnie część umów wygasła lub jest wypowiedziana z powodu zaległości, co odnotowano w części sprawozdania „windykacja”. Od dnia nowelizacji ustawy nowe umowy nie są zawierane w oczekiwaniu na zadowalające interpretacje skutków prawnych takich czynności.

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 70 **posiedzeniach** jako Zarząd podjęli **242 uchwały** istotne dla prawidłowego i efektywnego zarządzania Spółdzielnią, związane z realizacją przyjętych przez Radę Nadzorczą planów rzeczowo-finansowych, w tym planów remontów oraz uchwał Zebrań Przedstawicieli i Walnych Zgromadzeń a także związane 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 wraz z innymi istotnymi informacjami na tematy bieżące Spółdzielni, protokołami posiedzeń Rady Nadzorczej i aktami prawnymi regulującymi działalność Spółdzielni.

Zatrudnienie pracowników SM „Nowa” zgodne jest ze schematem organizacyjnym zatwierdzanym corocznie przez Radę Nadzorczą i ilościowo nie przekracza zatrudnienia w nim określonego. W 2017r. Zarząd zatwierdził dostosowany do nowych przepisów prawnych Regulamin pracy, został on zaaprobowany przez Zakładową Organizację Związkową. Nowy regulamin nie wiąże się ze zmianą struktury i wielkości zatrudnienia oraz kosztami wynagrodzeń. Struktura zatrudnienia w SM „Nowa” odzwierciedla wieloletnie kierunki rozwoju – w tym ograniczenie zatrudnienia dzięki wspomaganie realizacji zadań przez nowoczesne technologie i zmianę zasad utrzymania czystości i porządku w nieruchomościach w oparciu o usługi zewnętrzne. Zatrudnienie wg stanu na 31.12.2017 r. kształtowało się następująco:

- **73** pracowników umysłowych wraz z trzyosobowym Zarządem, zgodnie z zatwierdzonym schematem organizacyjnym zatrudnienie może osiągnąć 74 osoby na etatach umysłowych,
- **70** pracowników fizycznych, w tym 59 konserwatorów i 11 sprzątaczek. Zatrudnienie sprzątaczek było o 10 osób niższe od planowanego, a konserwatorów zgodnie z planowanym. W 2018r. przewidujemy kolejne zmniejszenia liczby sprzątaczek

w związku z nabyciem praw emerytalnych i przekazanie ich zakresu obowiązków firmie zewnętrznej.

Podstawowe zadania związane z administrowaniem zasobami, to jest utrzymaniem ich w prawidłowym stanie oraz obsługą mieszkańców, realizowane są poprzez 6 oddziałów terenowych (Administracji), w tym administrowanie zasobami w Kaczycach (Administracja Nr 6) zlecono firmie zewnętrznej, Administracja nr 4 funkcjonuje w formie dwóch filii (os. Pawlikowskiego i Sikorskiego w Żorach). We wszystkich Administracjach zatrudnionych było na dzień 31.12.2017 r. 27 pracowników umysłowych (technicy, administratorzy, kierownicy) i 70 fizycznych (konserwatorzy i sprzątaczkę).

Zarobki brutto poszczególnych grup pracowników wg stawek osobistego zaszeregowania z uwzględnieniem składek na Pracowniczy Program Emerytalny wyniosły **8 093 918,66 zł** w tym:

Zarząd	480 948,28 zł	
Pracownicy umysłowi	4 330 340,81 zł	
Sprzątaczkę	468 567,77 zł	
Konserwatorzy	2 814 061,80 zł	(w tym 160 080,00 zł nie obciążało kosztów eksploatacji, zaliczono je do kosztów wykonania remontów zaplanowanych w ramach realizacji celów jakościowych i planu remontów)

Poza powyższymi zarobkami pracownicy pobrali dodatkowe wynagrodzenia w wysokości **463 022,47 zł**, w tym:

Nagrody jubileuszowe	226 275,93 zł
Odprawy emerytalne	174 183,46 zł
Dodatkowe premie	40 150,00 zł
Godziny nadliczbowe	5 535,92 zł
Dodatek energetyczny dla sprzątaczek	320,00 zł
Inne dodatki	16 557,16 zł

Łączne zarobki brutto osób zatrudnionych w SM „Nowa” za 2017 r. wyniosły **8 556 941,13 zł**, a średni miesięczny zarobek brutto na osobę wyniósł **4 748,00 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 **1 247 022,46 zł** a więc łączne koszty zatrudnienia pracowników wyniosły w 2017 r. **9 803 963,59 zł**, około 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 0,41 %, przy czym w planie uwzględniono wzrost płac o 2,9% przede wszystkim w związku ze wzrostem minimalnego wynagrodzenia ogłaszanego przez GUS. Łączne wynagrodzenia brutto członków Rady Nadzorczej w 2017 r. wyniosły **187 200,00 zł**, wynagrodzenie Członków Rady zależne jest wprost od wysokości ogłoszonego przez GUS minimalnego wynagrodzenia na dany rok.

KOSZTY EKSPLOATACJI PODSTAWOWEJ

Koszty eksploatacyjne za 2017r zgrupowane w celu umożliwienia ich porównania z generowanymi w poprzednich latach kształtują się następująco:

- materiały eksploatacyjne i konserwacyjne	243 298,60 zł
- energia elektryczna zużyta w częściach wspólnych budynków	557 599,39 zł
- usługi obce konserwacyjne, budowlane, eksploatacyjne	335 525,00 zł
- przeglądy obowiązkowe	110 606,40 zł
- podatki i opłata za wieczyste użytkowanie gruntów związanych z infrastrukturą osiedli	209 746,56 zł
- utrzymanie administracji osiedlowych	3 138 772,24 zł
- konserwacja własna	3 384 819,20 zł
- koszty ogólnozakładowe	4 674 874,42 zł
- sprzątanie części wspólnych nieruchomości (bez schodów)	2 713 912,42 zł
- transport	97 495,62 zł
- pogotowie awaryjne	339 114,76 zł
- utrzymanie zimowe	227 435,26 zł

Razem

16 033 199,87 zł

(średnio 1,91 zł /m²/mc,
w poprzednim roku było
1,81 zł/m² /mc)

Koszty te stanowią sumę kosztów utrzymania poszczególnych nieruchomości. Są wyższe od wykazanych w 2016 roku o 4,2 %, pokrywane są lokatorskimi opłatami na eksploatację podstawową, z uwzględnieniem art. 5 i 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Do kosztów eksploatacji podstawowej poszczególnych nieruchomości od 2016 r. zaliczamy koszty utrzymania dźwigów osobowych stanowiących część wspólną tych nieruchomości, w związku z likwidacją osobnej opłaty lokatorskiej przeznaczonej na utrzymanie dźwigów koszty, które w 2017 r. wyniosły 839 653,35 zł, pokrywane są opłatami lokatorskimi na eksploatację podstawową.

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

– sprzątanie schodów:	432 653,46 zł
– abonament za wodomierz główny	106 774,55 zł
– odczyty wodomierzy mieszkaniowych	46 044,93 zł
– ubezpieczenie <u>majątku wspólnego</u>	<u>333 363,40 zł</u>
Razem	918 836,34 zł

Łączne koszty eksploatacyjne były w 2017r. wyższe o 3% od planowanych ze względu na wzrost o 8,1% wynagrodzenia minimalnego jako głównej podstawy kształtowania kosztów usług eksploatacyjnych kupowanych przez Spółdzielnię. Zmiana wysokości minimalnego wynagrodzenia i zmiany cen usług miały miejsce po przyjęciu planu gospodarczego na 2017r.

Zarządzanie ukierunkowane na optymalizację kosztów pozwoliło na ograniczenie wpływu tej podwyżki na wzrost kosztów i kalkulację stawek opłat lokatorskich. Na ograniczenie bezpośredniego przeniesienia wzrostu kosztów na opłaty lokatorskie miały też wpływ

przeznaczone do rozliczenia z użytkownikami lokali na podstawie art.6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych a zgromadzone przed 2017r. nadwyżki przychodów nad kosztami.

Gospodarkę zasobami mieszkaniowymi, dostawę mediów oraz pozostałe rodzaje działalności przedstawiono w kolejnych tabelach i uwagach do nich.

Analiza finansowa wg rodzajów działalności za 2017 rok (w zł)

I. Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi						
Lp	Rodzaje działalności	przychody	koszty	Przebieganie wyników	wynik roku 2016	wynik narastająco
a)	Eksploatacja podstawowa	16 138 986,81	17 791 689,56	746 147,98	1 341 236,25	434 681,48
b)	Podatek od nieruchomości	890 033,64	942 132,98		317 320,10	265 220,76
c)	Opłata śmieciowa	4 433 033,15	4 301 541,33	-159 017,78	382 236,59	354 710,63
d)	Domofon	729 362,49	727 279,95	-587 130,20	950 364,71	365 317,05
e)	Wodomierze	289 452,11	289 452,11		0,00	0,00
f)	Fundusz remontowy	15 966 815,17	15 966 815,17		0,00	0,00
g)	Światło w piwnicach	63 585,84	0		0,00	63 585,84
h)	Pomieszczenia dodatkowe	139 312,19	0		0,00	139 312,19
	Razem GZM	38 650 581,40	40 018 911,10	0,00	2 991 157,65	1 622 827,95

II. Rozliczenie Mediów				
Lp	Rodzaje działalności	przychody	koszty	wynik
a)	Woda i ścieki	12 618 249,38	12 618 249,38	0,00
b)	Centralne ogrzewanie	22 054 863,19	22 054 863,19	0,00
c)	Energia elektryczna w mieszkaniach	132 130,61	132 130,61	0,00
	Razem media	34 805 243,18	34 805 243,18	0,00

III. Pozostałe rodzaje działalności				
Lp	Rodzaje działalności	przychody	koszty	wynik
1	Pożytki z nieruchomości			
a)	Powierzchnie dachowe	118 169,71		118 169,71
b)	Reklama na blokach	8 649,03	1 601,18	7 047,85
	Razem pożytki z nieruchomości	126 818,74	1 601,18	125 217,56

2	Mienie spółdzielni: w tym dzierżawy, lokale użytkowe i reklamy	2 198 885,14	1 786 869,19	412 015,95
	Razem mienie spółdzielni	2 198 885,14	1 786 869,19	412 015,95
3	Usługi inne			
a)	Zarządzanie zasobami obcymi	63 455,99	24 459,33	38 996,66
b)	obsługa ubezpieczeń przy czynszu	111 864,65	0,00	111 864,65
c)	Usługi lokatorskie	280 145,07	74 083,94	206 061,13
	Razem usługi inne	455 465,71	98 543,27	356 922,44
4	Działalności: operacyjna i finansowa			
a)	Białe Certyfikaty	376 221,66	236 624,85	139 596,81
b)	Umorzenie pożyczek z WFOŚiGW	1 027 937,20	0,00	1 027 937,20
c)	Pozostałe przychody i koszty operacyjne	3 082 710,52	2 095 872,99	986 837,53
d)	Przychody i koszty finansowe	756 489,69	183,55	756 306,14
	Razem koszty i przychody operacyjne i finansowe	5 243 359,07	2 332 681,39	2 910 677,68
	Razem pozostałe rodzaje działalności	8 024 528,66	4 219 695,03	3 804 833,63
	Podatek dochodowy za 2017			308 340,00
	Rezerwa na podatek dochodowy osób prawnych			-2 419,00
	Wynik netto do podziału przez Walne Zgromadzenie			3 498 912,63

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 został dodatkowo skorygowany rozliczonymi na każdą nieruchomość:

- wynikami uzyskanymi na 31.12.2016 r, których suma wynosi + 1 341 236,26 zł.
- pozostałymi opłatami lokatorskimi z nieruchomości w formie opłaty za światło i wynajem pomieszczeń dodatkowych wykazanymi w poz. 1g i 1h za 2017 r. w łącznej kwocie 202 898,03 zł.

- nadwyżkami przychodów nad kosztami powstałymi do 31.12.2016 r. na innych kosztach eksploatacyjnych, rozliczanych zgodnie z art.4 i art.6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, to jest konserwacja domofonów (rozliczenie zużytej energii elektrycznej) i wywóz nieczystości (rozliczenie kosztów dodatkowych wywozów i utrzymania pojemników) łącznie kwota 746 147,98 zł.

Uwzględniając konieczność rozliczenia z użytkownikami lokali poszczególnych nieruchomości uzyskanych wyników, co wynika z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Rada Nadzorcza uchwałą nr 109 z dn. 31.08.2016 r. zatwierdziła nowe stawki obowiązujące od 1.01.2017 r. w wysokości uwzględniającej uzyskanie dodatkowych przychodów. Zaskutkowało to obniżeniem stawki w 33 budynkach, utrzymaniem dotychczasowej stawki w 83 budynkach, zaledwie w 8 budynkach nieznacznie podwyższono stawki ze względu na utrzymujący się wynik ujemny na zakończenie roku. Uzyskano spodziewany rezultat w formie obniżenia sumy wyników na dzień 31.12.2017 r. W sierpniu 2017 r. Rada Nadzorcza zatwierdziła stawki obowiązujące od 1.01.2018 r, obniżono stawki w 10 budynkach, w celu rozliczenia ponownie powstałych nadwyżek przychodów, podwyższono je w przypadku 58 budynków w związku z całkowitym skonsumowaniem wcześniej wygoszparowanych nadwyżek oraz utrzymano dotychczasowe stawki w 56 budynkach. Wzrost stawki ograniczono do 0,20 zł/m² w celu złagodzenia skutków niezbędnych podwyżek lokatorom, przenosząc rozliczenie spodziewanego związanego z tym niedoboru przychodów na przyszłe okresy rozliczeniowe. W kalkulacji stawek uwzględniono koszty utrzymania wind, co przewidywała Uchwała Rady Nadzorczej Nr 11/2016 dotycząca likwidacji odrębnej opłaty lokatorskiej przeznaczonej na utrzymanie wind.

b) Wynik na podatkach obrazuje sukcesywne rozliczanie powstałych w poprzednich okresach nadwyżek przychodów z rosnącymi systematycznie kosztami opłat lokalnych i kosztów wieczystego użytkowania pokrywanymi odrębnymi opłatami lokatorskimi. Nadwyżki powstały w związku ze zmianami w przepisach prawnych określających zakres obowiązków użytkowników posiadających własność odrębną lokalu.

Od 2017 r, w związku ze zmianą regulaminu rozliczania kosztów w SM „Nowa” wprowadzającą rozliczenie kosztów podatków na poszczególne nieruchomości, obowiązują nowe stawki opłat skalkulowane odrębnie dla każdej nieruchomości, część z nich objętych zostało podwyżką opłaty.

c) Wynik na wywozie nieczystości wyraża różnicę pomiędzy rzeczywistymi kosztami dodatkowych wywozów i utrzymania pojemników ponoszonymi przez spółdzielnię, a opłatami naliczanymi na ten cel użytkownikom lokali, gdyż część opłaty lokatorskiej naliczana zgodnie z deklaracjami dotyczącymi liczby osób zamieszkających w lokalach przeznaczona jest na odprowadzenie w całości do gminy.

Wyniki na poszczególnych nieruchomościach rozliczane są częściowo w ramach rozliczenia kosztów eksploatacji podstawowej (159 017,78 zł) w związku z obciążaniem eksploatacji podstawowej dodatkowymi kosztami wywozu i utrzymania pojemników nie objętymi opłatą odprowadzaną do gminy, w pozostałych kwotach przechodzą do rozliczenia w następnym roku, zgodnie z art.6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W 2017r tylko Gmina Kaczyce podwyższyła opłatę za gospodarowanie odpadami, w pozostałych gminach (Jastrzębie-Zdrój, Żory, Suszec) opłaty nie zmieniły się.

d) 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 i monitoringu, 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 (w 2017r rozliczeniu z kosztami eksploatacji podstawowej podlega kwota 587 130,20 zł).

e) Naliczane lokatorom opłaty przeznaczone na pokrycie kosztów obsługi systemu wodomierzy mieszkaniowych z odczytem radiowym (1,70 zł/wodomierz miesięcznie) przeznaczone są na pokrycie kosztów sukcesywnie przenoszonych z rozliczeń międzyokresowych kosztów.

f) Kwota przedstawiona w tym punkcie jest kwotą naliczonych użytkownikom lokali odpisów na fundusz remontowy, zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych obciążają one koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi i obowiązują niezależnie od tytułu prawnego do lokalu. Rzeczywiste wykorzystanie odpisów lokatorskich i innych wpływów na fundusz remontowy czyli wydatków na remonty, prezentowane jest w części niniejszego sprawozdania zatytułowanej „Gospodarka remontowa”. Stawki lokatorskich odpisów na podstawowy fundusz remontowy nie zostały zmienione w 2017r. Użytkownikom budynków, w których zakończono termomodernizację naliczono na podstawie uchwał Rady Nadzorczej dodatkowe odpisy na fundusz remontowy (celowy).

g i h) Stawka opłaty za punkt świetlny w 2017r. nie zmieniła się, a opłata za dodatkową piwnicę uzależniona jest od stawki opłaty eksploatacyjnej i odpisu na fundusz remontowy danej nieruchomości. Powyższe opłaty naliczane są lokatorom zgodnie z art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w wielkościach netto zaliczane są na pokrycie kosztów eksploatacyjnych odpowiednich nieruchomości i obniżają koszty uwzględnione w kalkulacji opłaty eksploatacyjnej nieruchomości.

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 31.12.2017 r. przeznaczone są do rozliczenia z lokatorami w 2018 roku w rozliczeniu rocznym (centralnego ogrzewania) i kwartalnym (woda i ścieki) i wyniosły one:

Woda i ścieki + 293 376,56 zł (w ubiegłym roku było + 397 831,36 zł).

Centralne ogrzewanie i c.w.u. + 3 552 599,78 zł (w ubiegłym roku było +3 248 816,05 zł)
do rozliczenia z lokatorami na 31.05.2018 r.

Spodziewamy się, że nadwyżka pozostająca na dzień 31.12.2017 r. zabezpieczy wraz z bieżącymi zaliczkami pokrycie spodziewanych do 31.05.2018 r. kosztów.

Nadmienić należy, że sukcesywna planowa termomodernizacja budynków owocuje zmniejszeniem zużycia ciepła a w konsekwencji również kosztów ogrzania. Odzwierciedla to również tzw. „moc zamówiona”, stanowiąca podstawę obciążania nas opłatami stałymi przez dostawcę ciepła, którą zmniejszamy po każdym przedsięwzięciu skutkującym zmniejszeniem zapotrzebowania na ciepło, w 2017 roku ocieplono 12 budynków. Moc zmniejszana jest również dla budynków, których mieszkańcy zaaprobowali zmianę sposobu rozliczania kosztów ogrzania budynku na opartą o wskazania podzielników kosztów, od 2017 roku rozliczane tak będą 2 kolejne budynki, łącznie jest ich 58 na 140, dla których kupowane lub produkowane jest ciepło. Od 1.12.2017 zmniejszono moc zamówioną o 0,61106 MW, a od roku 1999 łącznie zmniejszyliśmy moc zamówioną o ponad 41 %, ma to istotny i trwały wpływ na koszty ogrzania, ponieważ opłaty stałe stanowią obecnie, przy wciąż ograniczonym zużyciu, prawie połowę całkowitych kosztów ogrzania budynków. Uzyskane zmniejszenie zapotrzebowania na ciepło udokumentowane audytami energetycznymi stanowi też podstawę uzyskania tzw. Białych

Certyfikatów, dochody z ich sprzedaży zasilają fundusz remontowy i przyspieszają spłatę ociepleń budynków.

Ad. III.

1. Przeznaczenie kwoty 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 na podstawie art. 5 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zasila corocznie fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości i przeznaczany jest na spłatę 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 wyszczególniliśmy w pkt 3a zarządzanie nieruchomościami obcymi na zlecenie i w 3b obsługę ubezpieczeń przy czynszu, a z ujętych w pkt. 3c należy wymienić :

- opłaty za udostępnienie zasobów obcym firmom + **100 458,93 zł.**

4. Na wynik istotnie wpływa obowiązek corocznego obciążenia kosztów operacyjnych aktualizacją należności naliczonych ale niezapłaconych, która za rok 2017 wyniosła 1 271 351,81 zł, kwota ta jest o jeden milion niższa od ubiegłorocznej, co pozwala pozytywnie ocenić przyrost zaległości lokatorskich zagrożonych nieściągalnością. Jednocześnie w przychodach uwzględniono kwotę 1 087 145,74 zł zapłaconych przez dłużników należności objętych aktualizacją w poprzednich latach (w poprzednim roku była to kwota 1 553 410,22 zł).

Znaczącą pozycję stanowi dochód ze sprzedaży mieszkań wolnych w sensie prawnym w kwocie netto **1 090 716,50 zł.**

Z typowych, corocznie uzyskiwanych dochodów z działalności operacyjnej wyszczególniliśmy w poz. 4b uzyskane umorzenie kredytów z WFOŚiGW przeznaczonych na termomodernizację budynków, zostanie ono przeznaczone na kolejne termomodernizacje, co uwzględnione zostanie przy podziale nadwyżki bilansowej.

W pozycji 4a natomiast wyszczególniliśmy, pomimo niskiej wykazanej kwoty dochodu, koszty i wycenę na dzień 31.12.2017r. uzyskanych już przez Spółdzielnię ale jeszcze nie sprzedanych, ze względu na niską cenę, Białych Certyfikatów (ilość 726,992 ton oleju ekwiwalentnego). Zostaną sprzedane po uzyskaniu satysfakcjonującej ceny, a zysk zasili fundusz remontowy budynków mieszkalnych, analogicznie do ubiegłego roku.

W przychodach w pozycji 4c uwzględniono sprzedaż Domu Kultury za 240 000 zł.

Przychody finansowe stanowią:

- zapłacone przez dłużników odsetki za nieterminowe uregulowanie należności na kwotę **283 833,99 zł.**

- uzyskane odsetki i prowizje z inwestycji finansowych środków okresowo wolnych na kwotę **472 655,70 zł,**

Odnotowujemy spadek przychodów z inwestycji finansowych (w ubiegłym roku uzyskano przychód 664 110,39 zł) ze względu na znaczący spadek oferowanego przez banki oprocentowania lokat oraz okresowe związanie środków realizacją termomodernizacji w oczekiwaniu na przelew przyznanego przez WFOŚiGW kredytu termomodernizacyjnego. Środki okresowo wolne to głównie fundusz zasobowy, który powstał z kwot wpłacanych przy

uzyskaniu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przed 2007 r. oraz z kwot wpłacanych przez najemców mieszkań, na których przenosimy własność odrębną na mocy znowelizowanej obowiązującej od 9.09.1017 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Saldo funduszu zasobowego powstałego z opisanych powyżej wpłat wynosi 20 456 714,06 zł na dzień 31.12.2017 r. Wydatki z tego funduszu zatwierdzone przez poprzednie Zebrania Przedstawicieli Członków opisane są w części „Gospodarka remontowa”.

W skład kosztów operacyjnych weszła kwota **38 161,92 zł** darowizn przekazanych w 2017 r. na podstawie podjętych przez Zarząd uchwał organizacjom powołanym do prowadzenia działalności na rzecz integracji lokalnej społeczności, pomocy ubogim i niepełnosprawnym mieszkańcom naszych zasobów i otoczenia. Ponadto na podstawie uchwał Rady Nadzorczej przekazano darowizny na łączną kwotę **20 000,00 zł** na rzecz Komendy Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej w Jastrzębiu-Zdroju z przeznaczeniem na realizację projektu „Wspólna Strażnica”.

Spółdzielnia przywiązuje dużą wagę do realizacji zadania krzewienia ideałów spółdzielczości i integracji lokalnych środowisk oraz rozszerzania współpracy z lokalnymi samorządami.

Jak co roku, Spółdzielnia sfinansowała organizację i zakup nagród w kolejnych edycjach konkursów dla mieszkańców zarządzanych zasobów. Konkursy zainicjowane były przez aktywnych spółdzielców i przeprowadzane z ich udziałem oraz Członków Rady Nadzorczej:

- XII zawody wędkarskie o Puchar Prezesa w dniu 27.05.2017 r, jak co roku na stawie Papierok w Żorach, uczestniczyło w zawodach 72 wędkarzy,
- XV konkurs na najlepiej ukwiecony i zadbany ogródek, w którym oceniano 33 ogródki,
- IV konkurs na najładniejszą dekorację świąteczną na balkonach, uczestniczyło w nim 28 osób.

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

- XV Piknik osób niepełnosprawnych w Podlesicach na jurze krakowsko-częstochowskiej w dniu 10.06.2017 r, w którym uczestniczyło 10 Spółdzielni i około 500 osób, w tym 134 osoby z SM „Nowa”,
- XXXV Zjazd Mieszkańców Spółdzielni Mieszkaniowych Województwa Śląskiego w Podlesicach w dniu 2.09.2017 r, w którym uczestniczyło jak co roku ponad 1400 mieszkańców budynków spółdzielczych, w tym razem z 23 Spółdzielni województwa śląskiego, 92 osoby z naszej Spółdzielni.

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

WSKAŹNIKI EKONOMICZNE

Poniżej prezentujemy przyjęte w międzynarodowych standardach wskaźniki ekonomiczne wybrane do oceny i zobrazowania kondycji Spółdzielni, efektów działania i zabezpieczenia jej działalności w najbliższej przyszłości.

1. Płynność finansowa III stopnia:

$$\frac{\text{inwestycje krótkoterminowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}} \times 100 = \frac{23\,519\,745,10 \text{ zł}}{15\,904\,225,17 \text{ zł}} \times 100 = \mathbf{147,88\%}$$

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 2017 r. wskaźnik znacznie korzystniejszy od ubiegłorocznego (było 129,07%) . Niższe niż ubiegłoroczne inwestycje finansowe to to konsekwencja sfinansowania ociepleń przejściowo, w oczekiwaniu na przelew kredytu termomodernizacyjnego oraz intensywnej gospodarki remontowej. Znacznie niższe niż ubiegłoroczne zobowiązania krótkoterminowe świadczą o sprawnej gospodarce – terminowym regulowaniu bieżących zobowiązań z tytułu gospodarki zasobami oraz terminowej spłacie rat kredytów , których stan na 31.12.2017r. wynosi 8 885 789,67 zł, w tym krótkoterminowe 3 586 605,14 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 trzeciej grupy działalności, odnosząc do niej cały wynik finansowy netto jako generowany wyłącznie przez tę działalność. Jednocześnie z kosztów i przychodów tej działalności odjęto dane dotyczące białych certyfikatów i umorzeń kredytów jako niestanowiących stałej działalności Spółdzielni, a więc oceniliśmy wyłącznie rentowność stałej dodatkowej działalności wspomagającej działalność podstawową:

$$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{przychody ze sprzedaży + pozostałe przychody (bez GZM i mediów) operacyjne i finansowe}} \times 100 = \frac{2\,331\,378,62 \text{ zł}}{6\,620\,369,80 \text{ zł}} \times 100 = \mathbf{35\%}$$

Wskaźnik ten określa procent zysku przypadający na 100 zł osiągniętego obrotu (w ubiegłym roku było 34%).

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)

$$\frac{\text{średnioroczny stan ogółu należności z tytułu dostaw i usług}}{\text{przychód netto ze sprzedaży produktów oraz towarów i materiałów}} \times 365 = \frac{8\,947\,992,47 \text{ zł}}{76\,074\,477,36 \text{ zł}} \times 365 = \mathbf{42,71 \text{ dni}}$$

Wskaźnik ten oznacza uśrednioną zwłokę w opłatach, nie uległ istotnej zmianie w stosunku do ubiegłorocznego (było 44,29) 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 aktualnie użytkujących mieszkania zarządzane przez SM „Nowa” wyniosły **5 650 472,15 zł** na dzień 31.12.2017 r. i są niższe o ponad 250 000,00 zł od zaległości na dzień 31.12.2016 r. podanych w sprawozdaniu za rok 2016 w kwocie 5 907 012,50 zł, jest to również mniej niż wykazane na dzień 31.12.2015 r, wykazaliśmy w sprawozdaniu za 2015 rok kwotę 6 211 093,53 zł.

Jednocześnie o ponad 150 000,00 zł wzrosło zadłużenie poprzednich użytkowników mieszkań, którzy zmuszeni byli je opuścić w wyniku utraty prawa do lokalu głównie drogą licytacji komorniczej. Te „pozostawione” nam zaległości w kwocie **2 607 531,47 zł** podlegają dalszej windykacji, natomiast należy podkreślić, że wzrosły one w znacząco mniejszym stopniu niż w poprzednim roku (za 2016 odnotowaliśmy przyrost o ponad 500 000,00 zł). Tak więc łączne zaległości w obu grupach użytkowników - aktualnych i byłych – zmniejszyły się o 1,4 % w stosunku do stanu na 31.12.2016 r. (w ubiegłym roku wzrost w stosunku do roku 2015 wyniósł 2,8%).

Najmniej niepokojące są zaległości osób spóźniających się z zapłatą comiesięcznych należności o jeden lub 2 miesiące, pomimo bardzo korzystnych dla mieszkańców naszej spółdzielni terminów płatności, to jest do ostatniego dnia miesiąca, za który naliczono należność. Jest to około 2000 użytkowników z łącznymi zaległościami na kwotę około 380 000,00 zł. Płatność w następnym miesiącu likwiduje problem i nie wpływa w istotny sposób na płynność finansową Spółdzielni.

Stabilna pozostaje grupa lokatorów, których zadłużenie nie przekracza należności za trzy miesiące. Na 31.12.2017r. takich osób było 845, a ich zadłużenie to około 675 000,00 zł. Wraz z pozostałymi zadłużonymi oraz lokatorami spóźniającymi się z comiesięcznym regulowaniem należności objęci są wstępną procedurą upominawczą. W 2017r. dział czynszów wysłał ponad 2 000 upomnień. Pozostałe zaległości obejmują więcej niż trzy miesiące, w tym grupa 573 użytkowników zalega z opłatami dłużej niż 6 miesięcy, a ich łączne zadłużenie wynosi 6 786 329,55 zł , kwota obejmuje również zaległości mieszkań odzyskanych w wyniku działań windykacyjnych. Zaległości objęte są procedurami windykacyjnymi począwszy od przedsądowego wezwania do zapłaty poprzez egzekucję komorniczą z dochodów, do licytacji mieszkania w przypadku własności odrębnej i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz eksmisji w pozostałych przypadkach.

Przed wdrożeniem postępowania sądowego zawsze proponujemy dłużnikom zawarcie ugody w sprawie spłaty zaległości w ratach, w wysokości wynegocjowanej z Zarządem.

Satysfakcjonującą skuteczność odnotowujemy w sprawach przekazywanych współpracującej z nami firmie windykacyjnej o poszerzonych możliwościach komunikacji i negocjacji, monitorowania sytuacji dłużnika, współpracy z dłużnikiem oraz z gminą w przypadku trudności z uzyskaniem lokalu na eksmisję.

W 2017 roku czteroosobowa komórka windykacyjna wspierana przez dwóch prawników i pracę Komisji Mieszkaniowej Rady Nadzorczej przeprowadzającej z dłużnikami wstępne ustalenia przed dalszym postępowaniem oraz firmę windykacyjną, realizowała następujące kluczowe etapy procedur windykacyjnych:

- zawarto **29** ugód przedsądowych dotyczących rozłożenia spłaty zadłużenia na raty,
- skierowano **4** nowe pozwy o eksmisję (w przypadku mieszkań zadłużonych zajmowanych bez tytułu prawnego),

- wykonano **10** eksmisji w tym 3 bez konieczności przygotowania lokalu socjalnego lub tymczasowego,
- uzyskano **3** nowe orzeczenia o eksmisji. Na dzień 31.12.2017 r. w zarządzanych przez Spółdzielnię budynkach było 109 mieszkań zajmowanych przez rodziny z wyrokiem eksmisyjnym (w przypadku 97 rodzin eksmisja może być przeprowadzona wyłącznie do lokalu wskazanego przez gminę). Zgodnie z polityką władz miasta Jastrzębie-Zdrój, które jest zobowiązane do wskazania 84 lokali socjalnych bardziej zasadne jest wspieranie tych rodzin niż budowa nowych lokali w celu zaspokojenia zapotrzebowania na lokale eksmisyjne.

W związku z tym Gmina Jastrzębie-Zdrój zawiera ze Spółdzielnią umowy najmu mieszkań objętych wyrokiem eksmisyjnym, regulując terminowo comiesięczne należności za rodziny zamieszkujące te mieszkania, zapłaciła w 2017r. kwotę **451 256,01 zł**, zadłużone rodziny zobowiązując umowami podnajmu do zapłaty czynszu w gminie.

Gmina Suszec zapłaciła kwotę **563,44** zawierając ze Spółdzielnią umowę najmu dotyczącą jednego takiego mieszkania, pozostałe wyroki zostały zrealizowane lub zaległości zostały spłacone.

Gmina Żory zapewnia sukcesywnie niezbędne do przeprowadzenia eksmisji lokale (10 rodzin objętych wyrokiem).

- skierowano do komorników **20** nowych wniosków (53 sprawy w toku) o licytację mieszkania w celu uzyskania spłaty zadłużenia, 1 lokal przejęła Spółdzielnia po bezskutecznej licytacji komorniczej,
- wysłano **649** wezwania do zapłaty, w tym 446 przedsądowych,
- wezwano **697** dłużników na posiedzenie Komisji Mieszkaniowej. W związku z nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych po 9.09.2017 Rada Nadzorcza nie będzie już podejmować decyzji w sprawie utraty członkostwa przez zadłużonego lokatora. Dalsza procedura odbywać się będzie bezpośrednio na drodze sądowej, dziś jeszcze trudno oszacować skutki likwidacji możliwości pozbawienia członkostwa w procedurze wewnętrznej na skuteczność windykacji, Spółdzielnia będzie realizować kolejne etapy procedur windykacyjnych,
- wypowiedziano **5** umów najmu z powodu zaległości,
- zapłacono 255 382,64 zł kosztów sądowych i komorniczych warunkujących podjęcie przez Sąd i komornika odpowiednich czynności,
- skierowano do sądów **131** nowych pozwów o zapłatę,
- **210** sądowych nakazów zapłaty jest realizowanych u komorników, wpływy z egzekucji w 2017 r. wyniosły **943 836,96 zł**,
- uzyskano spłatę ponad **1 185 236** zł windykowanych należności w wyniku postępowań prowadzonych przez Komisję Mieszkaniową i Radę Nadzorczą oraz zwrot kwoty 118 648,63 zł kosztów sądowych i komorniczych.
- zewnętrzna firma windykacyjna prowadzi 284 sprawy dotyczące uzyskania spłaty, w tym 76 po bezskutecznym postępowaniu komorniczym, pozostałe na etapie przed rozpoczęciem postępowania sądowego, 5 w sprawie eksmisji, w 2017r. firma przeprowadziła 4 eksmisje, w 2017 r. w wyniku jej działań dłużnicy spłacili zadłużenie w wysokości 181 814 zł,
- skierowano 8 wniosków o wpis zadłużenia do hipoteki lokalu,
- wpisano 19 dłużników do Krajowego Rejestru Długów.

Stosowane w Spółdzielni modyfikowane w miarę pojawiających się możliwości formalnych i prawnych procedury zabezpieczają kompleksowe działania zmierzające do uzyskania spłaty zadłużenia, odzyskania mieszkań i monitorowania terminowości regulowania należności, uwzględniają poszukiwanie form pomocy rodzinom w trudnej sytuacji życiowej, skutkując ograniczeniem wzrostu zaległości w opłatach za użytkowanie mieszkań, co dokumentują

podane liczby i ocena tendencji . Struktura praw do lokali przesądza o rodzaju stosowanych procedur. Zmniejsza się ilość spraw związanych z uzyskaniem i realizacją wyroku eksmisyjnego, zwiększa się ilość spraw o licytację i egzekucję komorniczą z dochodów. Zwracamy jak co roku uwagę na względnie nowe zjawisko przy tej strukturze zasobów, które ponadto się starzeją - w przypadku 19 mieszkań Spółdzielnia musiała wszcząć postępowanie o ustalenie spadkobierców, to długotrwała i skomplikowana procedura, a zadłużenie tych nieustalonych lub potencjalnych spadkobierców na dzień 31.12.2017 wyniosło 498 835,27 zł.

Kładziemy nacisk na systematyczne informowanie użytkowników, głównie poprzez wydawany przez Spółdzielnię biuletyn informacyjny, o prawach i obowiązkach użytkowników, skutkach nieregulowania należności, a także o pomocy jaką mogą uzyskać od Spółdzielni i Gminy.

Niezależnie od powyższego, dzięki systematycznie corocznie przeprowadzanym aktualizacjom należności i ich rozwiązaniu w przypadku uzyskania spłaty (stan aktualizacji na 31.12.2017 r. 7 332 174,40 zł), uzyskujemy istotne ograniczenie wpływu zaległości na kondycję finansową Spółdzielni – to jest zabezpieczenie finansowania bieżącej obsługi nieruchomości i realizację przyszłych zamierzeń i planów.

Zaległe opłaty objętej windykacją grupy użytkowników nie obciążają opłat lokatorskich naliczanych pozostałym użytkownikom lokali.

GOSPODARKA REMONTOWA

W 2017 r. na funduszu remontowym zgromadzono następujące środki przeznaczone na realizację związanych z budynkami mieszkalnymi przedsięwzięć remontowych, ujętych w planie remontów na 2017 r.:

1. odpisy lokatorskie w 2017 r.	13 291 556,48 zł
2. nadwyżka bilansowa za 2015 r. zgodnie z Uchwałą Nr 7 Walnego Zgromadzenia z dn. 09.06.2016 r.	1 543 559,10 zł
3. pożytki z nieruchomości za 2015r. zgodnie z Uchwałą Nr 7 Walnego Zgromadzenia z dn. 09.06.2016 r.	96 678,15 zł
4. przychody 0,11zł/m ² za rok 2015, różnica w wysokości odpisów obowiązująca lokatorów niebędących członkami spółdzielni	253 665,72 zł

Razem 15 185 459,45 zł

Środki z dodatkowych źródeł niestanowiące odpisów naliczanych lokatorom (poz. 2,3) to około 25 % 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 105472,41zł
- awaryjno - interwencyjny	406 564,82 zł
- malarski	1 342 011,89 zł
- dźwigowy	1 190 490,75 zł
- 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 **4 140 919,58 zł**

Ponadto lokatorzy budynków, w których zakończono i rozliczono remonty lub zgodnie z przeprowadzonym referendumentem planowane jest wykonanie remontu, spłacają lub zbierają środki dodatkowymi comiesięcznymi odpisami, gromadzonymi na funduszu celowym. W roku 2017 łączne wypływy na fundusz celowy wyniosły **2 175 190,81 zł**

Część osiedli kontynuowała spłatę modernizacji wykonanych przed 2007 r. Na ten cel łącznie naliczono lokatorom kwotę **226 163,12zł**, na dzień 31.12.2017r., z uwzględnieniem korekt rozliczeń budynków kończących spłatę, lokatorom tych budynków pozostaje do spłaty kwota **1 868 142 ,29 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 2017 r. wpływy funduszu z tytułu różnicy w stawce odpisu wyniosły **273 904,76 zł**. Kwota ta zostanie ujęta w rozliczeniu na poszczególne nieruchomości, przy tworzeniu planu przychodów i projektu planu remontów na 2019 rok. Głównym dokumentem określającym zakres realizowanych remontów jest plan remontów na 2017r. zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 146/2016 z dn. 30.11.2016r.

W 2017 roku Spółdzielnia wykonała następujące prace remontowe i termomodernizacyjne:

- w 8 budynkach w Jastrzębiu-Zdroju oraz w 2 budynkach w Żorach wykonano docieplenia ścian frontowych budynków. Są to budynki przy ul. Małopolskiej 21-39, 61-79, ul. Beskidzkiej 3-17, 35-49, ul. Wielkopolskiej 2-16, ul. Turystycznej 10-12, 18-20, na os. 1000-lecia 21-24 oraz na os. Sikorskiego 28 i os. Powstańców Śl. 15. W 1 budynku w Jastrzębiu-Zdroju tj. przy ul. Ruchu Oporu 1-11 wykonano docieplenie budynku połączone z wymianą balustrad balkonowych, malowaniem balkonów oraz remontem posadzek na balkonach. Łączny koszt ww. wykonanych remontów wyniósł **8 724 208,13 zł**. Na wykonanie części ww. zadania Spółdzielnia poczyniła starania o pozyskanie na preferencyjnych warunkach pożyczki z WFOŚiGW w wysokości **6 078 439,00 zł**. Kwota pożyczki zostanie przelana na konto Spółdzielni do 15.03.2018 roku. Dodatkowo pożyczka ta może zostać do 40% umorzona po spłacie 50% zadania, pod warunkiem przeznaczenia umorzonej kwoty na inne zadanie termomodernizacyjne;
- w 3 budynkach w Żorach na os. Sikorskiego 21, 22,23 przeprowadzono generalny remont balkonów, łączna kwota remontu wyniosła **1 787 175,56 zł**;
- w 1 budynku w Jastrzębiu-Zdroju tj. w budynku przy ul. Turystycznej 25-35 wykonano docieplenie ściany frontowej. Łączny koszt remontu wyniósł **1 782 673,48 zł** i został częściowo wykonany z umorzenia wcześniejszych pożyczek zaciągniętych w WFOŚiGW. Całkowite rozliczenie umorzenia nastąpi w 2018 roku, a umorzona kwota zostanie uwzględniona w nadwyżce bilansowej 2018 roku;
- ponadto Spółdzielnia w 2017 roku odnowiła elewację budynku i wymieniła barierki balkonowe na os. 1000-lecia 7 w Jastrzębiu -Zdroju, a także dokończyła remonty rozpoczęte w 2016 roku, były to roboty polegające na dociepleniu ściany szczytowej budynku w Żorach przy ul. Garncarskiej 9-13, wymianie balustrad balkonowych w Żorach przy ul. Wojska Polskiego 6, a także prace związane z wymianą balkonów i malowaniem elewacji na os. 1000-lecia 5 oraz 1000-lecia 6. Koszt ww. zadań w 2017 roku wyniósł **741 776,02 zł**.

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 2017 spłacono należne raty zaciągniętych w poprzednich latach oraz w bieżącym roku kredytów i pożyczek na łączną kwotę **3 463 163,17 zł**.

Stan kredytów do spłaty na dzień 31.12.2017 wynosi **8 885 789,67 zł**.

Naliczone przez banki odsetki od wszystkich kredytów i pożyczek zapłacone w 2017 r. wyniosły **370 493,09 zł** i uwzględnione będą przy rozliczeniu kosztów zadań z lokatorami budynków, w których przeprowadzono te remonty.

Ponadto w 2016 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”. W efekcie tych działań Spółdzielnia otrzymała w 2017 roku świadectwo efektywności energetycznej o wartości 672,363 toe (tona oleju ekwiwalentnego).

W roku 2017 wydatkowano ze środków funduszu zasobowego kwotę **41 684,25 zł** na montaż podnośnika platformy pionowej dla osób niepełnosprawnych przy budynku wielorodzinnym w Żorach na os. Powstańców Śl. 6 w ramach realizacji uchwały nr 45 Zebrania Przedstawicieli Członków z 2004r. w sprawie likwidacji barier architektonicznych. Zadanie to zostało wykonane przy finansowym współudziale Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Żorach w wysokości 15 000,00zł.

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 2017 roku wydatkowano z funduszu zasobowego kwotę **89 790,00 zł**.

Saldo funduszu remontowego na dzień 31.12.2017 r. **Wn 22 420 170,67 zł** jest sumą sald dla poszczególnych nieruchomości a odzwierciedla realizację remontów (wymiana balustrad balkonowych i ocieplenia) z wieloletnim planem uzyskiwania przychodów na spłatę.

Tak jak w latach ubiegłych, Spółdzielnia wyznaczała i realizowała cele jakościowe zgodnie z wymogami prawidłowo funkcjonującego Systemu Zarządzania Jakością.

W 2017 r. na ich realizację wydzielono w funduszu remontowym kwotę **304 230,00zł**. Określono zadania związane z poprawą bezpieczeństwa i estetyki, kierując się przede wszystkim wnioskami zgłaszanymi przez mieszkańców. Prace wykonano w większości siłami własnymi Administracji.

Ponadto wydatkowano na zakup atestowanych urządzeń zabawowych i bezpieczną nawierzchnię na placach zabaw oraz ich ogrodzenie kwotę 293 198,00 zł, wykonano nasadzenia roślin o wartości 38 876,00 zł, a na zakup koszy, ławek i gablot wydano 52 047,66 zł.

W kolejnych 6 klatkach na wniosek mieszkańców zamontowano instalację monitoringu, jej koszt wyniósł 93 909,24 zł.

PODSUMOWANIE

Przedstawione w sprawozdaniu dane liczbowe, ich interpretacja i wskaźniki ekonomiczne świadczą o stabilnej i dobrej sytuacji we wszystkich istotnych aspektach działalności Spółdzielni w 2017 roku tworząc pozytywny wizerunek Spółdzielni jako rzetelnego zarządcy nie tylko znacznego zasobu mieszkaniowego, również finansowego i ludzkiego. Spółdzielnia stara się zarządzać nowocześnie, wdrażać nowe technologie ukierunkowane na ochronę środowiska naturalnego ale także być aktywnym uczestnikiem i inicjatorem działań skierowanych na integrację środowiska spółdzielczego w lokalnym i krajowym formacie, oraz odpowiedzialnego pracodawcy i kontrahenta.

Wsparliśmy nasze działania o nowoczesny system zarządzania jakością, który rozwija się wymuszając działania doskonalące, ocenę zadowolenia odbiorcy naszych usług oraz ocenę ryzyka co staje się istotnym elementem planowania działalności i prawidłowej oceny perspektyw rozwoju. Podstawę systemu stanowi kompetentna zaangażowana kadra. Zasoby utrzymywane są w odpowiednim stanie technicznym zapewniając mieszkańcom bezpieczne użytkowanie budynków i ich otoczenia. Mieszkańcy pozytywnie oceniają ambitny plan remontów i harmonogram ociepleń i działania podejmowane w celu pozyskania dodatkowych środków na ich realizację – kredyty termomodernizacyjne i ich umorzenie, Białe Certyfikaty, przychody z lokat bankowych, sprzedaż odzyskanych praw do lokali. Służy to realizacji polityki taniego zamieszkiwania, co zadeklarowano w strategii rozwoju na lata 2016-2026. Druga część 2017 roku zaznaczyła się wpływem nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i podjęcia jej wdrożenia na wszystkie sfery działalności, jednak wstępna ocena skutków nie wskazuje na istotne zagrożenia dla dalszego funkcjonowania Spółdzielni w dotychczasowym kształcie oraz realizację planów, co również ujęto w sprawozdaniu.

W 2017 r. na realizację wszystkich zamierzeń nie miały negatywnego wpływu żadne inne czynniki zewnętrzne. Nie odnotowujemy też zagrożeń zewnętrznych dla dalszego rozwoju.

Istotny wpływ na realizację obowiązków statutowych i szeroko zakrojonych planów mają akceptacja i zaangażowanie mieszkańców toteż stanowi to przedmiot podejmowanych działań oraz planów i rękojmię ich realizacji.