Spółdzielnia Mieszkaniowa **NADODRZE**

INFORMATOR

o działalności w 2020 roku

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nadodrze" w Głogowie
ul. Generała Władysława Sikorskiego 48
67-200 Głogów
tel: 76 852 07 00; fax: 76 852 07 36
e-mail: sekretariat@smnadodrze.pl
NIP: 693-000-91-45, REGON: 000493221

Zachęcamy do kontaktu telefonicznego lub mailowego.
Dane kontaktowe do poszczególnych działów
i jednostek znajdują się na końcu Informatora.

• • •

Członkowie Zarządu przyjmują interesantów
we wtorek 15.00 – 17.00

• • •

Zespół Obsługi Klienta przy ul. Generała Władysława Sikorskiego 48
Poniedziałek: 8.00 – 13.00
Wtorek: 8.00 – 17.00
Środa: dzień bez obsługi interesantów
Czwartek: 8.00 – 13.00
Piątek: 7.00 – 12.00

• • •

Administracje Osiedlowe
Poniedziałek: 7.00 – 15.00
Wtorek: 7.00 – 17.00
Środa: 7.00 – 15.00
Czwartek: 7.00 – 15.00
Piątek: 7.00 – 15.00 (w okresie wakacyjnym 7.00 – 13.00)

• • •

Szukasz dodatkowych informacji? Odwiedź nas w internecie:
www.smnadodrze.pl

I. SPRAWY CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE W 2020 R.

1.	**Liczba członków Spółdzielni ogółem na dzień 31.12.2020r.**	**17 037**
	w tym :	
	1. członkowie, którym przysługuje prawo do lokalu mieszkalnego	16 878
	2. członkowie, którym przysługuje prawo do lokalu użytkowego lub garażu	159
2.	**Liczba mieszkań w zasobach Spółdzielni na dzień 31.12.2020r.**	**14 745**
	w tym:	
	1. mieszkania wyodrębnione na pełną własność	8 982
	2. mieszkania będące własnością Spółdzielni w tym:	5 763
	1. spółdzielcze lokatorskie prawo	292
	2. spółdzielcze własnościowe prawo	5 357
	3. mieszkania wyodrębnione na własność Spółdzielni	114
3.	**Wpisy do Rejestru członków w związku z nabyciem członkostwa z mocy ustawy lub złożeniem deklaracji członkowskiej**	**607**
4	**Skreślenia z rejestru członków w związku ze zbyciem prawa do lokalu**	**696**
5	**Skreślenia z Rejestru członków w związku ze zgonem**	**267**
6	**Zrealizowane wnioski o zawarcie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu w trybie określonym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych**	**34**
	w tym:	
	1. z lokatorskiego prawa do lokalu	17
	2. z własnościowego prawa do lokalu	17
7	**Akty notarialne zawarte na rynku wtórnym - sprzedaże, zamiany, darowizny, umowy dożywocia**	**431**
8	**Mieszkania sprzedane w drodze przetargu w 2020r.**	**3**
9	**Mieszkania zajmowane bez tytułu prawnego**	**31**
	w tym:	
	1. po wygaśnięciu lokatorskiego prawa w związku z zadłużeniem	20
	2. po wygaśnięciu umowy najmu	1
	3. po wygaśnięciu lokatorskiego prawa po zgonie członka Spółdzielni	10

II. INFORMACJA O DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

2.1. Opłaty za mieszkania

Zasady ustalania opłat za lokale określają przepisy *Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych*. Wysokości opłat są zróżnicowane dla członków i osób nie będących członkami Spółdzielni, zależą również od tytułu prawnego do lokalu.

Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, pokrywają koszty:
- eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
- eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali, pokrywają koszty:
- eksploatacji i utrzymania ich lokali,
- eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych,
- eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni pokrywają koszty:
- eksploatacji i utrzymania ich lokali,
- eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych,
- eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.

Miesięczne stawki opłat, przyjęte w ramach budżetów poszczególnych wyodrębnionych nieruchomości, obowiązują cały okres rozliczeniowy i mają charakter zaliczek na poczet pokrycia kosztów utrzymania i eksploatacji tych nieruchomości. Podlegają one ostatecznemu rozliczeniu po zamknięciu roku obrotowego (roku kalendarzowego). Jeśli wówczas okaże się, że występują różnice, rozlicza się je poprzez odpowiednie skalkulowanie opłat na rok następny.

Zróżnicowanie wysokości kosztów w ramach wyodrębnionych nieruchomości wynika z rozliczania kosztów na te nieruchomości. Wpływają na nie m.in. podatki, ubezpieczenia, energia elektryczna, utrzymanie czystości, utrzymanie terenów zielonych, konserwacje. W związku z powyższym ustalone na podstawie planowanych kosztów stawki opłat na eksploatację podstawową są zróżnicowane na poszczególnych nieruchomościach.

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

Przy planowaniu przychodów i kosztów działalności eksploatacyjnej uwzględniono prognozowany na 2020 rok wzrost kosztów tej działalności oraz planowane ujemne bilanse zamknięcia 2019 roku.

Zestawienie obowiązujących w 2020 roku stawek opłat i odpisów na fundusz remontowy na poszczególnych osiedlach i nieruchomościach przedstawiają poniższe tabele.

> Wysokość stawki eksploatacji podstawowej w 2020 r. dla lokatorskiego i spółdzielczego własnościowego prawa z członkostwem

OSIEDLE	NUMER NIERUCHOMOŚCI														
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	16*
Śródmieście	2,60	2,60	2,08	2,58	2,74	2,43	2,42	2,10	2,46	2,55	2,82	2,45	2,43	2,55	2,40
Hutnik	2,80	2,70	2,80	2,85	2,70	2,70	2,70	2,78	2,36	2,91	2,65				
Chrobry	2,63	2,45	2,76	2,75	2,72	2,68	2,62	2,60	2,53						
Kopernik A	3,06	2,65	2,77	2,23	2,35	2,94	2,60	2,53	2,49						
Kopernik B	2,25	2,30	2,10	2,20	2,30	2,35	2,30	2,25	2,15						
Kopernik C	1,99	2,60	2,21	2,55	2,07	2,30	2,25	2,25	2,30	2,42	2,45				
Piastów Śl. A	2,51	2,44	2,51	2,35	2,55	2,47	2,44	2,40	2,35						
Piastów Śl. B	2,66	2,62	2,61	2,65	2,70	2,67	2,83	2,72	2,77						

* wysokość stawki eksploatacji podstawowej dla odrębnej własności z członkostwem

> Wysokość odpisu na fundusz remontowy w 2020 r.
(bez odpisu na termomodernizację i na remonty wind)

OSIEDLE	NUMER NIERUCHOMOŚCI														
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	16
Śródmieście	1,92	1,67	2,07	2,07	2,07	2,57	2,07	2,00	2,07	2,57	2,07	2,07	2,17	2,07	0,57
Hutnik	1,85	2,10	1,75	1,85	2,25	1,75	1,80	2,05	1,85	1,55	1,65				
Chrobry	1,65	1,60	1,80	1,75	1,50	1,65	0,80	0,90	0,95						
Kopernik A	1,67	1,42	1,62	1,67	1,57	1,57	1,52	1,57	1,67						
Kopernik B	1,53	1,53	1,44	1,03	1,43	1,38	1,43	1,53	1,43						
Kopernik C	1,42	1,43	1,64	1,45	1,35	1,28	1,43	1,00	1,17	1,05	0,86				
Piastów Śl. A	1,54	1,52	1,49	1,16	0,92	1,12	1,12	1,41	0,85						
Piastów Śl. B	0,92	1,82	1,02	1,48	0,98	1,27	1,00	0,85	1,44						

Wysokości odpisów na fundusz remontowy ujęte w tabeli powyżej nie uwzględniają dodatkowych odpisów na termomodernizację i remonty wind, które wystąpiły w 2020 roku na n/w osiedlach:

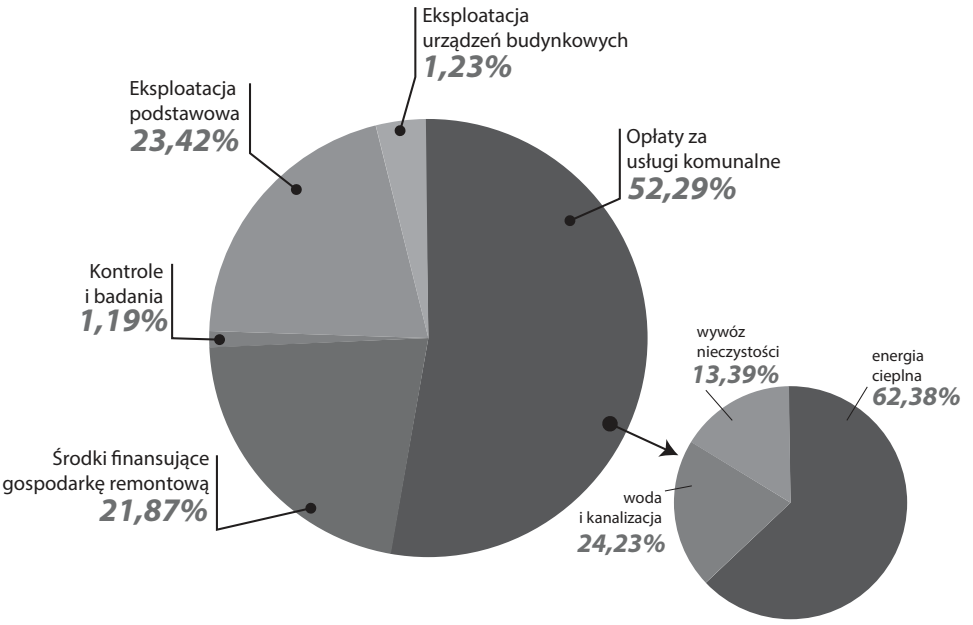
Osiedle	Nr nieruchomości	Adres	Odpis na fundusz remontowy - termomodernizacja	Odpis na fundusz remontowy wind (wysokie budynki)
			w zł/m² p.u.	w zł/m² p.u.
Chrobry	07	ul. Armii Krajowej 2-8	1,30	0,50
	07	ul. Armii Krajowej 10-16	1,90	0,50
	07	ul. Armii Krajowej 18-30	1,90	0,00
	08	Cała nieruchomość	1,40	0,00
	09	ul. Słowiańska 7-11	1,40	0,00
	09	ul. Grunwaldzka 23-25	1,40	0,00
	09	ul. Grunwaldzka 17-21	1,40	0,30
	09	ul. Stawna 16-16A	0,00	0,30
Kopernik B	04	ul. K. Polskich 123-127	0,99	x
Kopernik C	08	Cała nieruchomość	1,30	x
	09	Cała nieruchomość	1,48	x
	10	Cała nieruchomość	1,30	x
	11	Cała nieruchomość	1,20	x
Piastów Śląskich A	04	ul. W. Łokietka 15-17	1,55	x
	05	Cała nieruchomość	1,30	x
	06	Cała nieruchomość	1,38	x
	07	Cała nieruchomość	1,25	x
	09	Plac Mieszka I 1-3 ul. Budziszyńska 8-12	1,38	x
Piastów Śląskich B	03	Cała nieruchomość	1,37	x
	05	Cała nieruchomość	1,29	x
	07	Cała nieruchomość	1,43	x
	08	Cała nieruchomość	1,32	x
	01	Cała nieruchomość	1,86	x

Przychody z tytułu opłat wnoszonych przez mieszkańców, jak i dochody z pożytków po opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych nie zawsze pokrywają się z faktycznie poniesionymi w danym roku kosztami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, dlatego też powstałe na poszczególnych wyodrębnionych nieruchomościach nadwyżki lub niedobory pozostają do rozliczenia w 2021 roku.

> Łączne opłaty naliczane użytkownikom lokali Spółdzielni za 2020 rok przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	kwota /w zł./	struktura %
Energia cieplna - zaliczki	32 783 669,67	32,62
w tym:		
zwroty za sezon grzewczy 2019/2020	*-755 421,99*	
Woda i kanalizacja	12 734 070,13	12,67
Wywóz nieczystości	7 036 243,41	7,00
Remonty	21 977 080,84	21,87
w tym:		
należne wpłaty użytkowników lokali na fundusz remontowy	*16 566 381,00*	
Eksploatacja podstawowa	23 539 623,44	23,42
Eksploatacja urządzeń budynkowych	1 240 121,16	1,23
Kontrole i badania	1 193 480,59	1,19
RAZEM PRZYCHODY	**100 504 289,24**	**100,00**

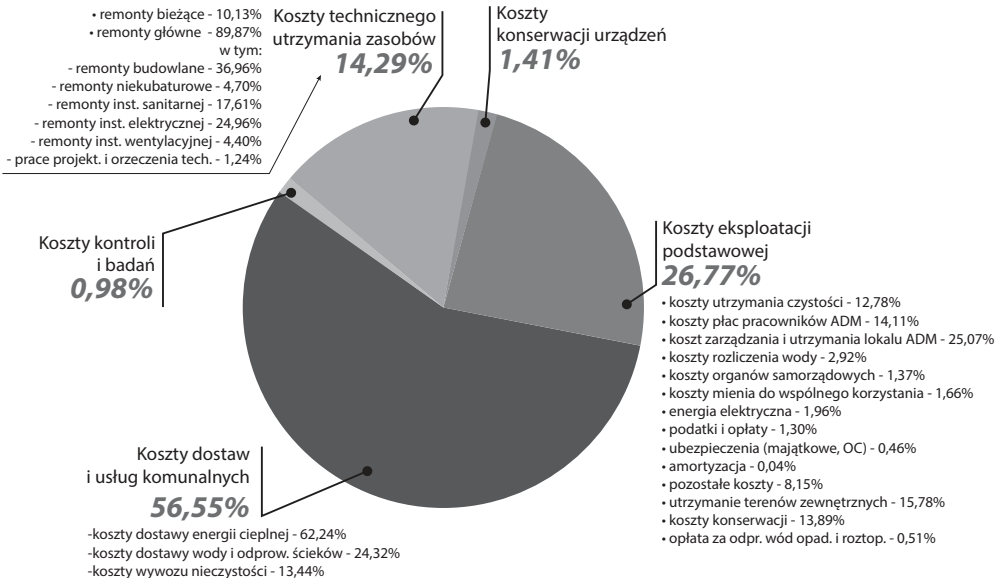
> Struktura opłat za lokale mieszkalne w 2020 r.



Całkowite koszty związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi za 2020 r. wyniosły 92 590 394,06 zł i przedstawia je tabela poniżej:

Wyszczególnienie	kwota /w zł./	struktura %
Energia cieplna	32 590 402,43	35,20
Woda i kanalizacja	12 734 070,13	13,75
Wywóz nieczystości	7 036 243,41	7,60
Remonty	13 233 707,69	14,29
Eksploatacja podstawowa	24 782 590,39	26,77
Eksploatacja urządzeń budynkowych	1 306 254,87	1,41
Kontrole i badania	907 025,14	0,98
RAZEM KOSZTY	**92 590 394,06**	**100,00**

> Struktura kosztów w 2020 r.



Wszystkie pozyskane w 2020 r. środki zapewniły prawidłowe funkcjonowanie Spółdzielni od strony podstawowej działalności eksploatacyjnej i remontowej.

Wynik za 2020 rok lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i odrębnej własności, z uwzględnieniem wyniku na pozostałej działalności operacyjnej oraz wyniku na pożytkach z nieruchomości, po potrąceniu należnego podatku dochodowego od osób prawnych, wyniósł łącznie (-) 1 193 813,28 zł. Nadwyżka kosztów nad przychodami w roku 2020 była planowana, ponieważ uwzględniono dodatni bilans za 2019 r. oraz środki z wyniku na działalności gospodarczej za 2020 r.

Na wynik ten składają się wyniki poszczególnych osiedli wynikające z bilansu otwarcia na 01.01.2020 r. oraz wyniki uzyskane na dzień 31.12.2020 r., które przedstawiają dwie kolejne tabele.

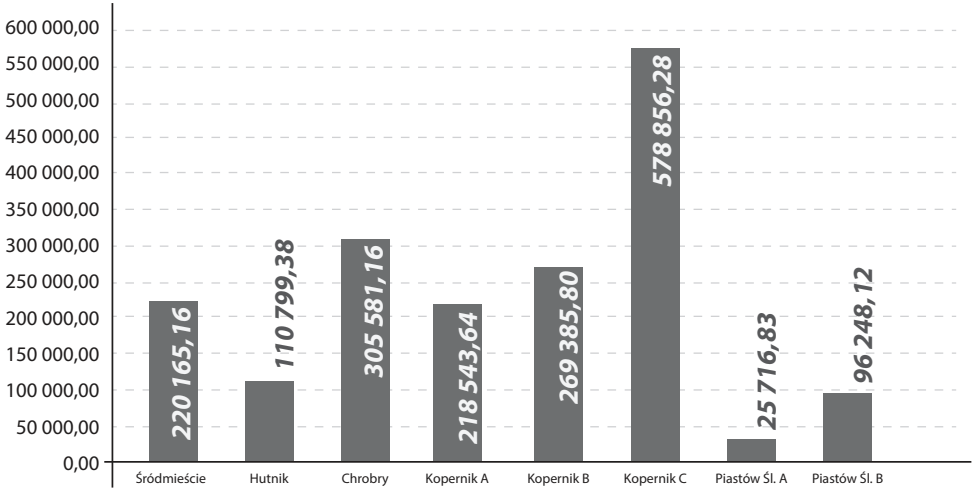
> Nadwyżka przychodów na 01.01.2020 r. na GZM wraz z podziałem dochodu z pozostałej działalności za 2019 rok

Lp.	Osiedle	Bilans otwarcia na 01.01.2020 r. na eksploatacji nieruchomości	Pożytki z nieruchomości za 2019 rok	Środki z podziału wyniku za 2019 rok przeznaczone dla członków Spółdzielni na zmniejszenie kosztów eksploatacji nieruchomości	Razem nadwyżka przychodów z lat ubiegłych pozostająca do rozliczenia
1	2	3	4	5	6 (3+4+5)
1	Śródmieście	164 210,27	141 760,80	94 674,67	400 645,74
2	Hutnik	54 746,42	67 822,74	92 867,26	215 436,42
3	Chrobry	127 889,44	80 664,69	113 867,83	322 421,96
4	Kopernik A	76 624,55	199 522,33	101 129,78	377 276,66
5	Kopernik B	78 298,29	211 803,87	133 147,03	423 249,19
6	Kopernik C	561 136,59	192 697,53	133 319,17	887 153,29
7	Piastów Śl. A	42 092,73	54 355,14	107 326,67	203 774,54
8	Piastów Śl. B	60 839,94	43 965,37	84 346,54	189 151,85
RAZEM		**1 165 838,23**	**992 592,47**	**860 678,95**	**3 019 109,65**

> Wynik na GZM na 31.12.2020 r. narastająco z uwzględnieniem wyniku za 2020 rok na pożytkach i pozostałej działalności operacyjnej

Lp.	Osiedle	Razem nadwyżka przychodów z lat ubiegłych pozostająca do rozliczenia	Wynik za 2020 r. na działalności eksploatacyjnej nieruchomości	Dochód za 2020 r. z tyt. pożytków oraz pozostałej działalności operacyjnej na wyodrębnionych nieruchomościach	Razem wynik za 2020 rok po opodatkowaniu	Wynik po opodatkowaniu narastająco (z uwzględnieniem nadwyżki przychodów z lat ubiegłych)
1	2	3	4	5	6 (4+5)	7 (3+6)
1	Śródmieście	400 645,74	-348 120,94	167 640,36	-180 480,58	220 165,16
2	Hutnik	215 436,42	-181 576,36	76 939,32	-104 637,04	110 799,38
3	Chrobry	322 421,96	-109 723,92	92 883,12	-16 840,80	305 581,16
4	Kopernik A	377 276,66	-379 671,87	220 938,85	-158 733,02	218 543,64
5	Kopernik B	423 249,19	-390 140,15	236 276,76	-153 863,39	269 385,80
6	Kopernik C	887 153,29	-510 469,47	202 172,46	-308 297,01	578 856,28
7	Piastów Śl. A	203 774,54	-241 477,22	63 419,51	-178 057,71	25 716,83
8	Piastów Śl. B	189 151,85	-164 491,01	71 587,28	-92 903,73	96 248,12
RAZEM		**3 019 109,65**	**-2 325 670,94**	**1 131 857,66**	**-1 193 813,28**	**1 825 296,37**

> Wyniki osiedli narastająco na koniec 2020 r.



2.2. Działalność Centrum Technicznego Spółdzielni (CTS)

Centrum Techniczne Spółdzielni prowadzi działalność pomocniczą na potrzeby administracji osiedlowych oraz świadczy usługi dla klientów zewnętrznych celem pozyskania dodatkowych dochodów. Funkcje te są realizowane poprzez dwa wydziały:

Wydział Usług Technicznych, który prowadzi działalność w zakresie:

- wymiany wodomierzy,
- przeglądów instalacji gazowej,
- usług transportowych,
- konserwacji i obsługi instalacji elektrycznych,
- remontów i konserwacji instalacji elektrycznych, gazowych, wodnych, kanalizacyjnych i ciepłowniczych,
- całodobowego usuwania usterek w/w instalacji przez Pogotowie Awaryjne
- montowanie nawiewników okiennych.

Wydział Usług Dźwigowych i Elektrycznych, który prowadzi działalność w zakresie:

- konserwacji dźwigów,
- napraw, remontów i modernizacji dźwigów,
- montażu dźwigów oraz platform dla osób niepełnosprawnych,
- przeglądu i przygotowania do odbiorów i badań okresowych dźwigów,
- udziału w badaniach dźwigów prowadzonych przez Urząd Dozoru Technicznego oraz obsługi tych badań,
- kontroli instalacji elektrycznych w budynkach, lokalach mieszkalnych i użytkowych, kontroli instalacji odgromowych.

Dodatkowo CTS prowadzi najem wolnych lokali użytkowych w budynku przy ul. Armii Krajowej 5, co pozwala zmniejszyć koszty jego utrzymania, a co za tym idzie uzyskać lepszą efektywność ekonomiczną.

Centrum Techniczne Spółdzielni jest zobowiązane do wypracowania przychodów w wysokości pokrywającej co najmniej koszty własne działalności oraz częściowo koszty Zakładu Obsługi i Koordynacji Spółdzielni. W 2020 r. CTS sfinansowało koszty zarządzania ZOiKS w wysokości 533 562,73 zł, co pozwoliło w pewnym stopniu odciążyć związane z tym koszty osiedli.

> Przychody, koszty i wyniki poszczególnych wydziałów CTS w 2020r. przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Przychody 2020 r.	Koszty 2020 r.	Wynik przed pokryciem kosztów ZOiKS	Koszty ZOiKS	Wynik na 31.12.2020 r. po pokryciu kosztów ZOiKS
1	2	3	4 (2-3)	5	6 (4-5)
Wydział Usług Technicznych	7 224 623,28	6 780 071,00	444 552,28	444 552,28	0,00
Wydział Usług Dźwigowych i Elektrycznych	1 738 727,85	1 649 717,40	89 010,45	89 010,45	0,00

2.3 Działalność społeczno-kulturalna

Działalność społeczno-kulturalna prowadzona jest przez Spółdzielnię ze środków uzyskanych z innych źródeł niż opłaty za mieszkania. Koszty i przychody związane z działalnością społeczno-kulturalną za rok 2020 przedstawia poniższe zestawienie:

WYSZCZEGÓLNIENIE	PLAN I-IV KW.	WYKONANIE I-IV KW.	%
KOSZTY	180 650,00	36 805,43	20,37
W tym:			
Organizacja imprez osiedlowych	60 000,00	9 205,43	15,34
Program „Wakacyjna Praca dla Młodych"	70 650,00	0,00	0,00
Dofinansowania dla lokalnych instytucji prowadzących działalność społeczną, oświatową i kulturalną	50 000,00	27 600,00	55,20
PRZYCHODY	180 650,00	36 805,43	20,37
W tym:			
Propozycja sfinansowania z wyniku (z pozostałej dział. gosp.)	140 000,00	36 805,43	26,29
Dotacja z Urzędu Miasta	40 650,00	0,00	0,00

Działalność społeczno-kulturalna w 2020 roku została mocno ograniczona z powodu trwającej pandemii. W związku z wprowadzonymi obostrzeniami niemożliwe było przeprowadzenie wielu zaplanowanych działań, w tym Wakacyjnej Pracy dla Młodych, imprez osiedlowych i innych wydarzeń edukacyjnych, społecznych, kulturalnych czy sportowych wspieranych i współorganizowanych przez Spółdzielnię.

2.4. Lokale użytkowe

Spółdzielnia, prowadząc gospodarkę lokalami użytkowymi i dzierżaw terenów, na bieżąco analizuje rynek nieruchomości, systematycznie zwiększa wartość posiadanych lokali poprzez ich modernizację i remonty, stwarzając warunki sprzyjające utrzymaniu obecnych i pozyskiwaniu nowych najemców.

Rok 2020 był rokiem wielu zmian i trudności. Trwająca pandemia COVID-19 spowodowała, że wielu długoletnich najemców Spółdzielni zakończyło swoją działalność bądź w znacznym stopniu ją ograniczyło. Spółdzielnia Mieszkaniowa „NADODRZE" w tym trudnym okresie w miarę posiadanych możliwości wspierała najemców.

W roku 2020 w dalszym ciągu kontynuowany był rozpoczęty w 2016 roku program „Ruszaj z nami z lokalami", który dedykowany jest osobom rozpoczynającym działalność gospodarczą. Program cieszy się w dalszym ciągu zainteresowaniem, gdyż daje możliwość bezpiecznego startu dla początkujących przedsiębiorców.

Wszystkie nasze działania zakładają osiągnięcie przez Spółdzielnię jak najlepszych wyników, **które wspierają gospodarkę zasobami mieszkaniowymi**.

W roku 2020 wykonano remonty lokali użytkowych na łączną kwotę 351.868,92 zł. Koszty remontów lokali użytkowych stanowiących majątek Spółdzielni obciążają fundusz remontowy tych lokali.

Z tytułu wynajmu lokali użytkowych i dzierżaw terenów w 2020 roku Spółdzielnia uzyskała przychody w wysokości 3.059.787,67 zł, natomiast koszty eksploatacji i remontów wyniosły 1.755.170,55 zł. Wynik z najmów i dzierżaw majątku Spółdzielni na koniec 2020 roku zamknął się zyskiem w kwocie 1.304.617,12 zł.

III. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA SPÓŁDZIELNI W 2020 ROKU

Gospodarka remontowa w Spółdzielni prowadzona jest na podstawie uregulowań ujętych w Zasadach Gospodarki Remontowej zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni wraz z Instrukcją Przygotowania i Przeprowadzania Wyboru Wykonawcy oraz Form Udzielania Zamówień.

W roku 2020, podobnie jak w latach ubiegłych, realizowano prace remontowe na bazie opracowanych i zatwierdzonych planów remontowych. W zasobach naszej Spółdzielni prowadzimy gospodarkę remontową w oparciu o plany roczne i trzyletnie, stale aktualizowane. Dzięki takim działaniom, łatwiej jest ustalać hierarchę ważności zadań remontowych i planować z wyprzedzeniem remonty wymagające znacznych nakładów finansowych. W sytuacji, gdy w danym roku środki na funduszu remontowym nieruchomości nie pokrywają całkowitych kosztów remontów, następuje przejściowe finansowanie remontów z Osiedlowego Funduszu Remontowego lub z Centralnego Funduszu Remontowego. Zebrania mieszkańców wyodrębnionych nieruchomości opiniowały rzeczowy plan remontów i wysokość odpisów na fundusz remontowy swoich nieruchomości funkcjonujących w ramach poszczególnych osiedli.

Budynki mieszkalne podlegają w okresie użytkowania procesowi zużycia, który jest nieuchronny i postępuje wraz z wiekiem zasobów mieszkaniowych. Prowadzona gospodarka remontowa zasobów ma na celu hamowanie tego procesu oraz wykonywanie w istniejących obiektach budowlanych robót polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego. Wysokość niezbędnych środków powinna zapewniać nie tylko utrzymanie stanu technicznego w stanie niepogorszonym, ale także powinna pozwolić na stopniowe i konsekwentne poprawianie tego stanu i podnoszenie estetyki budynku.

Pomimo utrudnień związanych z ogłoszeniem w 2020 r. stanu epidemii, zmuszających służby techniczne Spółdzielni do opracowania dodatkowych zasad bezpieczeństwa przy realizacji prac remontowych w zasobach, zaplanowane na 2020 r. zadania zostały w większości zrealizowane.

W 2020 r. w ramach realizacji planów remontowych poszczególnych osiedli wydatkowano łącznie 13.233.707,69 zł, w tym:

- 12.875.899,64 zł w ramach Funduszu Remontowego Wyodrębnionych Nieruchomości (FRN),
- 111.739,62 zł w ramach Funduszu Remontowego Nieruchomości Przeznaczonych do Wspólnego Korzystania (FRW),
- 246.068,43 zł w ramach Osiedlowego Funduszu Remontowego (OFR).

> Koszty działalności remontowej poszczególnych osiedli w 2020 r. przedstawia poniższa tabela:

Osiedle	Fundusz Remontowy Wyodrębnionych Nieruchomości FRN	Fundusz Remontowy Nieruchomości do Wspólnego Korzystania FRW	Osiedlowy Fundusz Remontowy OFR	Wykonanie łączne funduszy remontowych
Śródmieście	1 880 320,14 zł	410,88 zł	63 800,41 zł	1 944 531,43 zł
Hutnik	1 328 310,74 zł	91,44 zł	22 271,80 zł	1 350 673,98 zł
Chrobry	1 849 882,23 zł	106,80 zł	1 041,21 zł	1 851 030,24 zł
Kopernik A	1 284 024,17 zł	11 764,82 zł	1 236,44 zł	1 297 025,43 zł
Kopernik B	2 119 088,13 zł	11 286,77 zł	5 701,68 zł	2 136 076,58 zł
Kopernik C	1 810 878,74 zł	81 889,70 zł	84 476,14 zł	1 977 244,58 zł
Piastów Śl. A	1 218 200,37 zł	6 189,21 zł	36 332,95 zł	1 260 722,53 zł
Piastów Śl. B	1 385 195,12 zł	- zł	31 207,80 zł	1 416 402,92 zł
Razem	**12 875 899,64 zł**	**111 739,62 zł**	**246 068,43 zł**	**13 233 707,69 zł**

> Koszty wykonania remontów w ujęciu rzeczowym w 2020 r. przedstawia poniższa tabela:

LP	Wyszczególnienie	Wartość
1	Remonty bieżące - usuwanie awarii	1 340 501,97 zł
2	Remonty budowlane	4 890 772,38 zł
3	Remonty infrastruktury zewnętrznej	622 364,50 zł
4	Remonty sanitarne	2 329 982,66 zł
5	Remonty elektryczne	3 303 283,98 zł
6	Remonty wentylacji mechanicznej i grawitacyjnej	582 403,38 zł
7	Prace projektowe i orzeczenia techniczne	164 398,82 zł
Suma		**13 233 707,69 zł**

> Wybrane pozycje robót wykonanych z Funduszu Remontowego w zasobach Spółdzielni w 2020 r. prezentuje poniższa tabela:

LP	Wybrane pozycje robót wykonanych z Funduszu Remontowego w zasobach Spółdzielni w 2020 r.	Ilość	
1	Remonty instalacji odgromowych	56	budynków
2	Remonty balkonów (płyty, zadaszenia, tynki, balustrady)	26	budynków
3	Remonty dźwigów	14	dźwigów
4	Wymiana głowic termostatycznych	16 456	głowic
5	Remonty instalacji kanalizacyjnych (piony, poziomy, przyłącza)	24	budynki
6	Remonty zespołów wejściowych (drzwi, podesty, zadaszenia)	51	zespołów
7	Wymiana WLZ i rozdzielnic głównych	22	budynki

IV. SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK 2020

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nadodrze" sporządziła sprawozdanie finansowe zgodnie z:

1. Ustawą o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. z późn.zm.
2. Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. z późn.zm.
3. Prawem spółdzielczym z 16 września 1982 r. z późn.zm.
4. Uchwałą nr 7/2015 Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszów własnych oraz ustalania wyniku finansowego.

Zgodnie z w/w uchwałą Komitetu Standardów Rachunkowości Spółdzielnia prezentuje w rachunku zysku i strat za 2020 r. odrębnie przychody z opłat nieruchomości oraz koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości a także nadwyżkę tych kosztów nad przychodami.

Sprawozdanie finansowe obejmuje:

1. Bilans na dzień 31.12.2020 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **131 144 734,21 zł.**
2. Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r. wykazujący wynik finansowy:

- na działalności eksploatacyjnej nieruchomości – nadwyżka kosztów nad przychodami w kwocie **(-) 2 325 670,94 zł,**
- z pozostałej działalności gospodarczej w kwocie **(+) 3 006 031,17 zł.**

3. Zestawienie zmian w funduszu własnym Spółdzielni za rok obrotowy 01.01.2020 r. -31.12.2020 r. wykazujące zmniejszenie funduszy własnych o kwotę **1 437 255,76 zł.**
4. Rachunek przepływów pieniężnych na dzień 31.12.2020 r. wykazujący zmianę stanu środków pieniężnych w ciągu roku o kwotę **(+) 7 611 830,54 zł.**
5. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Sprawozdanie finansowe za rok 2020, jak również sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego zostało udostępnione na stronie internetowej: www.smnadodrze.pl.

Na kolejnej stronie zamieszczamy treść rachunku zysków i strat będącego częścią sprawozdania finansowego.

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT
(wariant porównawczy)
Sporządzony na dzień: 31-12-2020 rok

		Stan na 31-12-2020	Stan na 31-12-2019
A.	Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	104 718 959,45 zł	93 942 592,47 zł
	- od jednostek powiązanych	0,00 zł	0,00 zł
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	100 180 021,85 zł	89 456 759,99 zł
	a) z opłat nieruchomości	48 052 662,23 zł	44 247 289,95 zł
	b) z własnej działalności gospodarczej	52 127 359,62 zł	45 209 470,04 zł
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie-wartość dodatnia, zmniejszenie-wartość ujemna)	6 500,16 zł	2 117,56 zł
III.	Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	4 532 437,44 zł	4 483 714,92 zł
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00 zł	0,00 zł
B.	Koszty działalności operacyjnej	105 205 950,51 zł	94 903 092,28 zł
I.	Amortyzacja	411 296,40 zł	429 648,77 zł
II.	Zużycie materiałów i energii	49 032 762,84 zł	41 735 938,35 zł
III.	Usługi obce	15 853 951,26 zł	13 757 607,99 zł
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	1 278 721,68 zł	1 278 306,34 zł
	- podatek akcyzowy	0,00 zł	0,00 zł
V.	Wynagrodzenia	16 475 381,75 zł	16 137 922,26 zł
VI.	Ubezpieczenia i inne świadczenia, w tym:	3 667 410,44 zł	3 621 391,69 zł
	- emerytalne	0,00 zł	0,00 zł
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	18 486 426,14 zł	17 942 276,88 zł
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00 zł	0,00 zł
IX.	Razem koszty rodzajowe, w tym:	105 205 950,51 zł	94 903 092,28 zł
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	50 378 333,17 zł	46 494 806,66 zł
	b) z działalności własnej	54 827 617,34 zł	48 408 285,62 zł
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	-486 991,06 zł	-960 499,81 zł
C.I.	Wynik na eksploatacji i utrzymania nieruchomości (A.I.a –B.IX.a)	-2 325 670,94 zł	-2 247 516,71 zł
C.II.	II Wynik na działalności pozostałej (C – C.I)	1 838 679,88 zł	1 287 016,90 zł
D.	Pozostałe przychody operacyjne	1 959 686,00 zł	1 707 633,00 zł
I.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	1 326 885,55 zł	918 001,24 zł
II.	Dotacje	0,00 zł	0,00 zł
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00 zł	0,00 zł
VI.	Inne przychody operacyjne	632 800,45 zł	789 631,76 zł
E.	Pozostałe koszty operacyjne	475 510,79 zł	595 056,62 zł
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00 zł	0,00 zł
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00 zł	0,00 zł
III.	Inne koszty operacyjne	475 510,79 zł	595 056,62 zł
F.	Zysk (strata) na działalności operacyjnej (C+D-E)	997 184,15 zł	152 076,57 zł
G.	Przychody finansowe	326 175,22 zł	408 446,10 zł
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00 zł	0,00 zł
a)	od jednostek powiązanych, w tym:	0,00 zł	0,00 zł
	- w którym jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00 zł	0,00 zł
b)	od jednostek pozostałych, w tym:	0,00 zł	0,00 zł
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00 zł	0,00 zł
II.	Odsetki, w tym:	326 175,22 zł	408 446,10 zł
	- od jednostek powiązanych	0,00 zł	0,00 zł
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00 zł	0,00 zł
	- w jednostkach powiązanych	0,00 zł	0,00 zł
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00 zł	0,00 zł
V.	Inne	0,00 zł	0,00 zł
H.	Koszty finansowe	12 174,14 zł	14 769,10 zł
I.	Odsetki, w tym:	12 174,14 zł	14 769,10 zł
	- od jednostek powiązanych	0,00 zł	0,00 zł
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00 zł	0,00 zł
	- w jednostkach powiązanych	0,00 zł	0,00 zł
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00 zł	0,00 zł
IV.	Inne	0,00 zł	0,00 zł
I.	Zysk (strata) brutto (F+G-H)	1 311 185,23 zł	545 753,57 zł
I.I	Nadwyżka przychodów z roku ubiegłego	0,00 zł	0,00 zł
I.II	Nadwyżka kosztów z roku ubiegłego	0,00 zł	0,00 zł
I.III	Zysk (strata) brutto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego (I. + I.I - I.II)	1 311 185,23 zł	545 753,57 zł
J.	Podatek dochodowy	630 825,00 zł	604 704,00 zł
K.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00 zł	0,00 zł
L.	Zysk (strata) netto (I-J-K)	680 360,23 zł	-58 950,43 zł
L.I	Nadwyżka przychodów z roku bieżącego (-)	0,00 zł	0,00 zł
L.II	Nadwyżka kosztów z roku bieżącego (+)	2 325 670,94 zł	2 247 516,71 zł
L.III	Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (I.III - J -K - L.I + L.II)	3 006 031,17 zł	2 188 566,28 zł

V. WYNIK Z CAŁOKSZTAŁTU DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI ZA 2020 ROK

Wynik na działalności eksploatacyjnej nieruchomości Spółdzielni

Działalność podstawowa Spółdzielni w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest w myśl art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych „bezwynikowa". Różnica pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Nadwyżkę kosztów nad przychodami bądź nadwyżkę przychodów nad kosztami ustala się dla każdej nieruchomości odrębnie na podstawie prowadzonej ewidencji.

Wynik narastająco na dzień 31.12.2020 r. na poszczególnych nieruchomościach wynosi (+) 693.438,71 zł i obejmuje:

- BO 2020 r. – (+) 1.165.838,23 zł,
- pożytki z nieruchomości za 2019 r. – (+) 992.592,47 zł,
- przeznaczenie dochodu z pozostałej działalności gospodarczej za 2019 r. na zmniejszenie kosztów eksploatacji – (+) 860.678,95 zł,
- nadwyżkę kosztów nad przychodami na poszczególnych nieruchomościach za 2020 r. – (-) 2.325.670,94 zł.

Wynik z działalności gospodarczej Spółdzielni

Zgodnie z § 145 statutu Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą przy zapewnieniu korzyści swoim członkom.

Wynik z działalności gospodarczej brutto		***4 780 103,58***
z tego sfinansowano:		
1. Koszty zarządzania Spółdzielni w zakresie nie obciążającym członków – zgodnie z Uchwałą ZPCz nr 46/2007	(-)	1 106 441,98
2. Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej	(-)	36 805,43
3. Podatek dochodowy	(-)	630 825,00
Wynik netto (wynik brutto – poz. 1, 2, 3)	**(-)**	**3 006 031,17**

Propozycja podziału wyniku netto z działalności gospodarczej Spółdzielni przez Walne Zgromadzenie Członków

Wynik netto (wykazany w rachunku zysku i strat w poz. M) do rozliczenia w wysokości **3 006 031,17 zł** obejmuje:

• **1 131 857,66 zł** - pożytki z nieruchomości, które należy rozliczyć na dobro poszczególnych nieruchomości, zgodnie z art. 5, ust. 1 ustawy z dn. 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2013 r. poz. 1222 z późn. zm.),

• **1 874 173,51 zł** - dochód z działalności gospodarczej do podziału przez Walne Zgromadzenie Członków.

Wynik ten proponuje się podzielić następująco:
- kwotę 28 647,58 zł jako dochody osiągnięte na poziomie poszczególnych osiedli przeznaczyć na osiedlowe fundusze remontowe tych osiedli, które te dochody wypracowały,
- kwotę 1 845 525,93 zł przeznaczyć na pokrycie kosztów działalności eksploatacyjnej nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni.

Z dochodów Spółdzielni korzystają tylko jej członkowie.

Sprawozdanie finansowe zostało zweryfikowane przez POL - TAX 2 Sp. z o. o., ul. Bora Komorowskiego 56C lok. 91, 03-982 Warszawa. Kluczowy biegły rewident Robert Meller.

Podsumowanie wyników badania znajduje się w sporządzonej przez biegłego rewidenta opinii o treści jak poniżej.

„Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:
• przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2020 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości" –
t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 217) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
• jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa oraz statutem Spółdzielni;
• zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości."

Pełna treść opinii z badania sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta została udostępniona na stronie internetowej Spółdzielni.

VI. ZADŁUŻENIA W OPŁATACH ZA LOKALE ZA 2020 ROK

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

Dłużnicy często unikają kontaktów ze Spółdzielnią, wykazują bierną postawę w przystąpieniu do spłaty zadłużenia. W takich przypadkach Spółdzielnia stosuje dwa sposoby windykacji. Pierwszy polega na windykacji polubownej, mającej na celu monitorowanie zadłużenia i informowanie dłużników o zadłużeniu. Drugi polega na windykacji sądowej, a więc wytaczaniu powództw celem uzyskania tytułów wykonawczych. W roku 2020 wysłaliśmy 2.779 zawiadomień o zadłużeniu. Na wniosek dłużników zostały zawarte z Zarządem Spółdzielni 152 ugody. Niestety wobec tych osób, które nie wykazały woli spłaty zadłużenia, skierowaliśmy do sądu 223 pozwy, a do postępowania egzekucyjnego zostały skierowane 153 tytuły wykonawcze. Kolejne etapy oraz procedury uruchamiane są w przypadku, kiedy to wcześniej zastosowane narzędzia nie spowodowały odzyskania należności od dłużnika. Cały proces ma na celu doprowadzenie do normalizacji spłaty zobowiązania, a więc uregulowania całości zaległego zobowiązania albo przywrócenia regularności dalszych spłat, zgodnie z obowiązującym harmonogramem lub wystawionymi fakturami.

Według naszej oceny najmniej skutecznie przebiega windykacja wobec osób, które zakupiły lokale mieszkalne zaciągając w banku kredyt hipoteczny. W minionym roku w związku z zadłużeniami zostały sprzedane w drodze licytacji 2 lokale mieszkalne. Pierwszeństwo w zaspokojeniu wierzytelności ze środków finansowych uzyskanych ze sprzedaży mają banki, a w dalszej kolejności zaspokajani są pozostali wierzyciele, wśród nich między innymi Spółdzielnia. Nie oznacza to, że w przypadku nieuzyskania środków finansowych ze sprzedaży lokali odstąpiliśmy od dochodzenia swoich należności. Nadal wobec tych dłużników kontynuowane są działania windykacyjne.

Na mocy Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych użytkownicy lokali mieszkalnych, którzy spełniają warunki określone w w/w ustawie mogą ubiegać się o dodatek mieszkaniowy. W roku 2020 z tytułu przyznanych dodatków mieszkaniowych wpłynęły dla mieszkańców naszych zasobów środki finansowe w wysokości 574.369,72 zł.

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

Obecnie dużym problemem w windykacji należności za mieszkania staje się tzw. upadłość konsumencka, którą może ogłosić praktycznie każdy dłużnik.

> Stan zadłużeń narastająco na dzień 31.12.2020 r. przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Lokale mieszkalne				Lokale użytkowe			Ogółem zadłużenie
	opłata ekspl.	kredyt	woda	RAZEM	opłata ekspl.	woda	RAZEM	
Śródmieście	277 314,97	2,41	238 878,09	516 195,47	18 068,23	4 347,04	22 415,27	538 610,74
w tym prowadzone przez Dział Windykacji	*107 312,12*	*0,00*	*21 777,30*	*129 089,42*	*2 402,81*	*0,00*	*2 402,81*	*131 492,23*
Hutnik	331 338,88	0,00	294 044,20	625 383,08	3 721,76	361,68	4 083,44	629 466,52
w tym prowadzone przez Dział Windykacji	*153 803,22*	*0,00*	*22 159,39*	*175 962,61*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*175 962,61*
Chrobry	323 553,69	0,00	308 979,97	632 533,66	28 690,36	5 609,61	34 299,97	666 833,63
w tym prowadzone przez Dział Windykacji	*118 092,04*	*0,00*	*18 708,43*	*136 800,47*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*136 800,47*
Kopernik A	336 601,17	0,00	293 510,37	630 111,54	1 811,87	511,16	2 323,03	632 434,57
w tym prowadzone przez Dział Windykacji	*127 096,46*	*0,00*	*9 135,19*	*136 231,65*	*1 059,63*	*0,00*	*1 059,63*	*137 291,28*
Kopernik B	308 983,56	0,00	343 230,31	652 213,87	9 452,92	1 794,88	11 247,80	663 461,67
w tym prowadzone przez Dział Windykacji	*110 389,54*	*0,00*	*32 560,60*	*142 950,14*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*142 950,14*
Kopernik C	273 825,18	0,00	335 544,46	609 369,64	14 517,58	2 511,53	17 029,11	626 398,75
w tym prowadzone przez Dział Windykacji	*69 358,06*	*0,00*	*17 532,74*	*86 890,80*	*2 102,93*	*0,00*	*2 102,93*	*88 993,73*
Piastów Śląskich A	294 503,66	0,00	252 252,16	546 755,82	60 690,21	4 294,23	64 984,44	611 740,26
w tym prowadzone przez Dział Windykacji	*131 736,64*	*0,00*	*12 830,43*	*144 567,07*	*6 346,55*	*0,00*	*6 346,55*	*150 913,62*
Piastów Śląskich B	230 733,73	7 074,01	210 056,79	447 864,53	20 917,29	1 445,54	22 362,83	470 227,36
w tym prowadzone przez Dział Windykacji	*86 959,01*	*0,00*	*10 320,69*	*97 279,70*	*7 975,96*	*0,00*	*7 975,96*	*105 255,66*
Razem na 31.12.2020 r.	2 376 854,84	7 076,42	2 276 496,35	4 660 427,61	157 870,22	20 875,67	178 745,89	4 839 173,50
w tym prowadzone przez Dział Windykacji	*904 747,09*	*0,00*	*145 024,77*	*1 049 771,86*	*19 887,88*	*0,00*	*19 887,88*	*1 069 659,74*
Razem na 01.01.2020 r.	1 933 834,43	8 889,74	1 797 484,81	3 740 208,98	143 475,62	23 237,05	166 712,67	3 906 921,65
Wzrost (+) / spadek(-)	443 020,41	-1 813,32	479 011,54	920 218,63	14 394,60	-2 361,38	12 033,22	932 251,85

VII. ZMIANA WŁAŚCICIELA LOKALU A CZŁONKOSTWO W SPÓŁDZIELNI I NALICZANE OPŁATY EKSPLOATACYJNE W MIESIĘCZNEJ OPŁACIE ZA LOKAL.

Po nowelizacji ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z aktualnym brzmieniem art. 3 ustawy zmienił się tryb nabywania i utraty członkostwa w spółdzielniach mieszkaniowych. Członkostwo jest obecnie powiązane z prawem do lokalu i nie może być członkiem osoba, która nie posiada tytułu prawnego do lokalu położonego w zasobach Spółdzielni. Poniżej najważniejsze informacje związane z nabywaniem i utratą członkostwa.

• Osoby nabywające **spółdzielcze własnościowe** prawo do lokalu nabywają członkostwo z mocy ustawy. Wpisanie do rejestru członków Spółdzielni następuje po udokumentowaniu nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Osoba, która nabywa to prawo nie musi wyrażać swojej woli w zakresie członkostwa. Spółdzielnia jest zobowiązana wpisać nabywcę lokalu do rejestru członków Spółdzielni.

• Osoby nabywające **prawo do lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość**, aby zostać członkiem Spółdzielni muszą wyrazić swoją wolę wpisania do rejestru członków, poprzez złożenie deklaracji przystąpienia do Spółdzielni.

W obydwu przypadkach nabycie członkostwa zwolnione jest od wnoszenia wpłat na poczet wpisowego i udziału członkowskiego.

• Z chwilą utraty prawa do lokalu np. w wyniku sprzedaży, darowizny, zawarcia umowy dożywocia lub utraty tego prawa w postępowaniu sądowym i egzekucyjnym, zarówno w przypadku lokali o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jak i lokali o statusie odrębnej własności, członek traci członkostwo. Członkostwo ustaje z dniem zbycia/utraty prawa do lokalu.

• Jeżeli członek, przed dniem 09 września 2017r., wniósł na rachunek Spółdzielni udział członkowski, a jego członkostwo ustało na skutek zbycia/utraty prawa do lokalu, wówczas może wystąpić o zwrot udziału. Zwrot udziału członkowskiego nastąpi na pisemny wniosek byłego członka, w nominalnej kwocie wniesionego udziału i w terminie wynikającym z art. 21 Ustawy Prawo Spółdzielcze oraz § 71 Statutu Spółdzielni, tj. w terminie 30 dni po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok, w którym były członek wystąpił z żądaniem **zwrotu udziału. Roszczenie o zwrot udziału przedawnia się z upływem 3 lat.**

Członkostwo a opłata eksploatacyjna

• W przypadku dokonania czynności zbycia lokalu, członek któremu przysługiwało prawo do lokalu lub osoba, która prawo to nabyła zobowiązani są do niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni o zmianie właściciela lokalu. Informa-

cja ta jest niezbędna w celu ustalenia właściwej opłaty eksploatacyjnej naliczanej na lokal. Członek wnosi niższą opłatę eksploatacyjną, bo pomniejszoną o dochody z pożytków i innych przychodów z majątku spółdzielni. W przypadku opóźnienia w powiadomieniu Spółdzielni o zmianie właściciela lokalu na osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, Spółdzielnia weryfikuje naliczone opłaty i w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości spowodowanych brakiem informacji o zmianie właściciela lokalu, naliczone opłaty są korygowane.

Zapraszamy do korzystania z informacji zamieszczanych na stronie www.smnadodrze.pl oraz z gotowych wzorów pism i druków zamieszczonych w zakładce „porady".

KONTAKT

SM NADODRZE

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„NADODRZE" W GŁOGOWIE
ul. Generała Władysława Sikorskiego 48
67-200 Głogów

Centrala
76 852 07 00

Sekretariat
sekretariat@smnadodrze.pl
76 852 07 05
76 852 07 36

POGOTOWIE AWARYJNE
994
76 831 28 27
76 852 06 24

Sprawy dot. opłat za mieszkania

Osiedle Śródmieście, Kopernik B	czynsze@smnadodrze.pl
Osiedle Hutnik, Kopernik A	76 852 07 56
Osiedle Chrobry, Piastów Śl. A	76 852 07 53
Osiedle Kopernik C, Piastów Śl. B	76 852 07 55
	76 852 07 54

Dział członkowsko – mieszkaniowy
76 852 07 80 76 852 07 81 czlonkowski@smnadodrze.pl

W sprawach opłat za wodę i ciepło:

	woda@smnadodrze.pl
Osiedle Hutnik, Chrobry, Kopernik A	76 852 07 76
Osiedle Kopernik C, Śródmieście, Piastów Śl. B	76 852 07 66
Osiedle Kopernik B, Piastów Śl. A	76 852 07 75

Administracje osiedlowe

Os. Śródmieście	76 852 08 10	srodmiescie@smnadodrze.pl
Os. Hutnik	76 852 08 20	hutnik@smnadodrze.pl
Os. Chrobry	76 852 08 30	chrobry@smnadodrze.pl
Os. Kopernik A	76 852 08 40	kopernika@smnadodrze.pl
Os. Kopernik B	76 852 08 50	kopernikb@smnadodrze.pl
Os. Kopernik C	76 852 08 60	kopernikc@smnadodrze.pl
Os. Piastów Śl. A	76 852 08 70	piastowa@smnadodrze.pl
Os. Piastów Śl. B	76 852 08 80	piastowb@smnadodrze.pl

Zespół do spraw lokali użytkowych
76 852 07 96 lokaleuzytkowe@smnadodrze.pl

Dział eksploatacji
76 852 07 82 eksploatacja@smnadodrze.pl

eBOK

SM Nadodrze

Umożliwia stały podgląd rozliczeń ze spółdzielnią z tytułu opłat za mieszkanie i zużycie wody.

Aby otrzymać identyfikator i hasło, należy wypełnić elektroniczny formularz na stronie:

www.smnadodrze.pl/e-bok

Na podany w formularzu **adres poczty elektronicznej** otrzymasz niezbędne dane i informacje, jak zalogować się do panelu.

Hasło do logowania otrzymasz w **wiadomości SMS** na podany numer telefonu.

Spółdzielnia Mieszkaniowa **NADODRZE**