Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowa
„ODRA" w Oławie
ul. 1 Maja 22
55-200 Oława

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „ODRA"
w Oławie

za okres
od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 roku

Oława, 31 marca 2017 r.

Spis treści

1. WPROWADZENIE 3
2. OGÓLNA INFORMACJA O SPÓŁDZIELNI 3
3. GOSPODARKA FINANSOWA 5
3.1. Kapitały i fundusze 5
3.2. Bilans skrócony za rok 2016 6
3.3. Skrócony rachunek zysków i strat za lata 2015 - 2016 7
3.4. Struktura rzeczowa przychodów. 8
3.5. Wskaźniki oceny finansowej.. 9
3.6. Bank finansujący Spółdzielnię..... 9
3.7. Działalność windykacyjna 9
4. DZIAŁALNOŚĆ PODSTAWOWA SPÓŁDZIELNI..... 11
4.1. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi 12
4.1.1. Działalność eksploatacyjna ,..... 12
4.1.2. Działalność finansowa związana z gospodarką zasobami mieszkaniowymi 13
4.1.3. Gospodarka funduszem remontowym 14
4.2. Działalność Zakładu Gospodarki Cieplnej 15
4.3. OCHRONA ŚRODOWISKA 16
4.3.1. Informacja o wykorzystaniu praw do emisji dwutlenku węgla (CO_2) 16
4.3.2. Utrzymanie terenów zielonych 16
5. DZIAŁALNOŚĆ CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWA 17
6. REMONTY 18
6.1. Remonty GZM 18
6.2. Remonty ZGC 19
7. MAJĄTEK TRWAŁY 20
8. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-WYCHOWAWCZA 21
9. SYTUACJA KADROWA 23
9.1. Zatrudnienie, średnia płaca 24
9.2. Analiza stanu bezpieczeństwa i higieny pracy 24
9.3. Sprawy socjalno-bytowe 26
10. DZIAŁALNOŚĆ ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI 26
11. PODSUMOWANIE 28

Spis tablic, rysunków i załączników

Tabela 1. Kapitał (fundusz) własny..... 5
Tabela 2. Bilans skrócony za rok 2016..... 6
Tabela 3. Zobowiązania długoterminowe kredytów bankowych w latach 2013-2016..... 7
Tabela 4. Skrócony rachunek zysków i strat za lata 2015 – 2016..... 7
Tabela 5. Struktura rzeczowa przychodów w latach 2015-2016..... 8
Tabela 6. Wskaźniki oceny finansowej za lata 2013-2016..... 9
Tabela 7. Stan zaległości w opłatach eksploatacyjnych wg osiedli..... 10
Tabela 8. Stan zaległości w spłatach normatywu..... 10
Tabela 9. Opłaty za korzystanie ze środowiska i koszty nasadzeń w latach 2011 – 2016..... 16
Tabela 10. Struktura aktywów trwałych..... 20
Tabela 11. Wykorzystanie środków na działalność Społeczno – Wychowawczą 21
Tabela 12. Poziom i struktura zatrudnienia w 2016 r. 23
Tabela 13. Średnia płaca miesięczna w latach 2015 i 2016..... 24
Tabela 14. Podstawowe wskaźniki wypadkowości za lata 2013-2016 25
Tabela 15. Rozliczenie środków ZFŚS za lata 2014 – 2016..... 26

Rysunek nr 1. Zasoby mieszkaniowe SM „ODRA" wg osiedli 11
Rysunek nr 2. Struktura zatrudnienia SM „ODRA" w 2016 r. 23

1. WPROWADZENIE

Rok 2016 był 51 rokiem działalności Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „ODRA" w Oławie.

2. OGÓLNA INFORMACJA O SPÓŁDZIELNI

1. Nazwa firmy i adres siedziby: Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowa „ODRA" w Oławie, 55-200 Oława ul. 1 Maja 22.

2. Przedmiotem działalności Spółdzielni zgodnie ze Statutem Spółdzielni jest:
   1) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin, poprzez budowę lokali mieszkalnych i użytkowych oraz potrzeb gospodarczych i kulturalno – społecznych, a wynikających z członkostwa i zamieszkiwania w spółdzielczych zasobach mieszkaniowych.
   2) Dla zaspokajania potrzeb swych członków Spółdzielnia może:
      - przydzielać członkom lokale i garaże w zasobach stanowiących własność Spółdzielni na zasadach:
        a/ lokatorskiego prawa do lokalu;
        b/ własnościowego prawa do lokalu;
      - budować lokale mieszkalne i użytkowe,
      - wynajmować lokale mieszkalne na zasadach najmu uregulowanego przepisami Kodeksu Cywilnego,
      - przydzielać członkom lub wynajmować innym osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe,
      - dokonywać zamiany lokali mieszkalnych.
   3) Prowadzenie w interesie członków Spółdzielni działalności gospodarczej.

3. Podstawa prawna działalności :

3.1. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „ODRA" w Oławie uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków uchwałą nr 2/XI/2007z 29 listopada 2007 r. i zarejestrowany w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000001779 w dniu 31 grudnia 2007r. z późniejszymi zmianami zarejestrowanymi w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Fabrycznej IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 14 września 2016 r.

3.2. Ustawa „Prawo Spółdzielcze" oraz „Ustawa o Spółdzielniach mieszkaniowych" i inne obowiązujące ustawy w sprawach nie unormowanych statutem.

4. Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowa „ODRA" została zarejestrowana dnia 21.06.2001 r. przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000001779.

5. Wg stanu na 31.12.2016 r. Spółdzielnia zrzeszała 5 445 członków, z tego zamieszkałych w zasobach Spółdzielni – 5 072;
na poszczególnych osiedlach zamieszkiwało :
Os. Kasprowicza - 1 074 członków,
Os. B. Chrobrego - 2 062 członków,
Os. Sobieskiego - 1 934 członków,
Domki jednorodzinne - 2 członków,
pozostali to członkowie oczekujący w liczbie 338 i członkowie niezamieszkali posiadający lokale użytkowe i garaże w liczbie 35.

   W Spółdzielni jest również zarejestrowanych 899 kandydatów.

6. Wysokość funduszy na 31 grudnia 2016 r. wynosi 56 914 272,35 zł. w tym:

   - Fundusz podstawowy 48 739 891,34 zł.
   - Fundusz zapasowy 7 770 777,12 zł.

7. Stan zatrudnienia na 31 grudnia 2016 r. wynosił 98 osób.

Osobami uprawnionymi do reprezentowania Spółdzielni w 2016 r. byli Członkowie Zarządu:

- Lucja Mróz - prezes zarządu
- Mirosław Tuziak - z-ca prezesa zarządu

8. Funkcję Głównego Księgowego w 2016 r. pełniła Pani Józefa Morawska.

9. Rada Nadzorcza.

   Od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. Rada pracowała w pełnym 9. osobowym składzie:

- Wanda Konarska-Żółtek - przewodnicząca
- Marek Rozmus - zastępca przewodniczącej
- Halina Machula - sekretarz
- Krzysztof Mazurek - przewodniczący Komisji Rewizyjnej
- Zofia Wojciechowska - przewodnicząca Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi
- Jerzy Golański - członek
- Lucyna Kałuzińska - członek
- Jan Kawka - członek
- Wanda Nosek - członek

3. GOSPODARKA FINANSOWA

3.1. KAPITAŁY I FUNDUSZE.

Fundusz własny Spółdzielni na 31 grudnia 2016 r. wynosił 56 914 272,35 zł.
w tym :

a) Fundusz podstawowy 48 739 891,34 zł.
b) Fundusz zapasowy (zasobowy) 7 770 777,12 zł.

Tabela nr 1. Kapitał (fundusz) własny (w zł.)

Wyszczególnienie	2014 r.	2015	2016
1	2	3	
A. Kapitał (fundusz własny)	**59 921 973,30**	**58 572 183,03**	**56 914 272,35**
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	**51 961 972,46**	**50 384 620,18**	**48 739 891,34**
1. Fundusz udziałowy	700 763,40	728 008,14	746 566,91
2. Fundusz wkładów zaliczkowych	3 998,10	3 995,99	**0,00**
3. Fundusz wkładów mieszkaniowych	1 669 716,43	1 593 815,46	1 452 704,75
4. Fundusz wkładów budowlanych	49 587 494,53	48 058 800,59	46 540 619,68
IV. Kapitał (fundusz) zasobowy	**7 416 401,21**	**7 809 949,42**	**7 770 777,12**
V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	**6 706,82**	**6 706,82**	**6 706,82**
VIII. Zysk (strata) netto	**536 892,81**	**370 906,61**	**396 897,07**

3.2. Bilans skrócony za rok 2016

Tabela nr 2. Bilans skrócony za rok 2016 (w tys. zł.)

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na				Procentowy Wskaźnik Zmian 5 : 3
		Początek roku		Koniec roku		
		Kwota	%	Kwota	%	
1	2	3	4	5	6	7
	AKTYWA					
A.	Aktywa trwałe	59 993,3	82,3	57 712,9	82,4	96,2
I.	Wartości niematerialne i prawne	10,7	0,0	7,0	0,0	65,4
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	53 941,7	74,0	52 120,1	74,4	96,6
IV.	Inwestycje długoterminowe	7,0	0,0	7,0	0,0	100,0
III	Należności długoterminowe	6 033,9	8,3	5 578,8	8,0	92,5
B.	Aktywa obrotowe	12 915,5	17,7	12 365,7	17,6	95,7
I.	Zapasy	1 198,2	1,6	893,2	1,2	74,5
II.	Należności krótkoterminowe	2 013,1	2,8	2 027,8	2,9	100,7
III.	Inwestycje krótkoterminowe	9 644,3	13,2	9 319,1	13,3	96,6
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	59,9	0,1	125,6	0,2	209,7
	SUMA AKTYWÓW	**72 908,8**	**100,0**	**70 078,6**	**100,0**	**96,1**
	PASYWA					
A.	Kapitał (fundusz) własny	58 572,2	80,3	56 914,3	81,2	97,2
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	50 384,6	69,1	48 739,9	69,5	96,7
II.	Kapitał (fundusz) zapasowy	7 810,0	10,7	7 770,8	11,1	99,5
III.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	6,7	0,0	6,7	0,0	100,0
VI.	Zysk (strata) netto	370,9	0,5	396,9	0,6	107,0
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	14 336,6	19,7	13 164,3	18,8	91,8
I.	Rezerwy na zobowiązania	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
II.	Zobowiązania długoterminowe	6 329,0	8,7	5 833,5	8,3	92,2
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	6 672,6	9,2	6 233,1	8,9	93,4
3.	Wobec pozostałych jednostek	5 772,5	7,9	5 495,1	7,8	95,2
4.	Fundusze specjalne	900,1	1,3	738,0	1,1	82,0
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	1 335,0	1,8	1 097,7	1,6	82,2
	SUMA PASYWÓW	**72 908,8**	**100,0**	**70 078,6**	**100,0**	**96,1**

Tabela nr 3. Zobowiązania długoterminowe kredytów bankowych w latach 2013 – 2016 (w tys.zł)

Lp.	Rok	Bilans	Kwota ogółem	Kredyty	Odsetki bankowe	Zadłużenie budżetowe	Odsetki bieżące	Uwagi
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	2013	B.O.	7 479,4	375,9	358,8	6 744,7		
2	**2013**	**B.Z.**	**6 974,6**	301,0	292,3	6 381,3		
3	2014	B.O.	6 974,6	301,0	292,3	6 381,3		
4	**2014**	**B.Z.**	**6 487,8**	223,7	220,2	6 048,9		
5	2015	B.O.	6 487,8	223,7	220,2	6 048,9		
6	**2015**	**B.Z.**	**6 198,4**	**164,5**	**170,0**	**5 863,9**		
7	2016	B.O.	**6 198,4**	**164,5**	**170,0**	**5 863,9**		
8	**2016**	**B.Z.**	**5 693,3**	**114,5**	**121,6**	**5 457,2**		

3.3. SKRÓCONY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT ZA LATA 2015 - 2016

Tabela nr 4. Skrócony rachunek zysków i strat za lata 2015 – 2016 (w tys. zł.)

Lp.	Treść	2015	2016	% (4:3)
1	2	3	4	5
A.	Przychody netto ze sprzedaży	23 496,2	25 771,4	109,7
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów, z tego:	23 510,4	25 785,8	109,7
a)	z opłat	20 872,0	23 229,6	111,3
b)	z działalności własnej	2 638,4	2 556,2	96,9
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie- wart dodatnia, zmniejszenie- wart. ujemna), z tego:	-14,2	-14,4	101,4
a)	zmiana stanu produktów	-0,6	3,4	-566,7
b)	pozostała zmiana produktów	-13,6	-17,8	130,9
B.	Koszty działalności operacyjnej	23 654,3	25 970,0	109,8
B.IX.	Razem koszty rodzajowe, z tego:	23 654,9	25 983,0	109,8
a)	z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	21 211,7	23 717,8	111,8
b)	Z działalności własnej	2 443,2	2,265,2	92,7
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A - B)	-158,1	-198,6	125,6
D.	Pozostałe przychody operacyjne	114,2	167,3	146,5
E.	Pozostałe koszty operacyjne	125,1	195,4	156,2
F.	Zysk (strata)na działalności operacyjnej (C+D-E)	-169,0	-226,7	134,1
G.	Przychody finansowe	270,0	238,6	88,4
H.	Koszty finansowe	0,3	5,1	1700,0
I.	Zysk (strata) brutto (F+G-H)	100,7	6,8	6,8
J.	Podatek dochodowy	69,5	98,1	141,2
K.	Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego (-) (A.I.a – B.IX.a)	0	0	
L.	Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego (+) (B.IX.a – A.I.a)	339,7	488,2	143,7
M.	Zysk (strata) netto (I-J-K+L)	370,9	396,9	107,0

3.4. STRUKTURA RZECZOWA PRZYCHODÓW

Tabela nr 5. Struktura rzeczowa przychodów w latach 2015 – 2016 (w tys. zł.)

Lp	Wyszczególnienie	2015		2016		% 5:3
		Kwota	%	Kwota	%	
1	2	3	4	5	6	7
1	Przychody z tytułu eksploatacji lokali mieszkalnych	13 097,4	55,7	13 345,0	51,8	101,9
2	Przychody z tytułu odpadów komunalnych od lokali mieszkalnych za okres VII 2013-VI 2015	0	0	965,3	3,8	
3	Przychody z tytułu odpadów komunalnych od lokali mieszkalnych	742,7	3,2	1 471,5	5,7	198,1
4	Przychody z tytułu prowadzonej działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej	131,8	0,6	130,2	0,5	98,8
5	Przychody z tytułu eksploatacji dźwigów	131,5	0,6	133,2	0,5	101,3
6	Przychody z tytułu eksploatacji garaży	68,2	0,3	68,2	0,3	100,0
7	Przychody z tytułu eksploatacji lokali użytkowych	1 113,1	4,7	1 148,7	4,5	103,2
8	Przychody związane z pozostałą sprzedażą eksploatacyjną	7,4	0,0	9,4	0,0	127,0
9	Przychody ze sprzedaży energii cieplnej własnej w lokalach mieszkalnych	2 918,7	12,4	2 935,3	11,4	100,6
10	Przychody ze sprzedaży energii cieplnej własnej w lokalach użytkowych	210,1	0,9	211,1	0,8	100,5
11	Przychody ze sprzedaży energii cieplnej własnej dla odbiorców zewnętrznych	1 011,7	4,3	1 059,1	4,1	104,7
12	Przychody ze sprzedaży energii cieplnej zakupionej w lokalach mieszkalnych	3 546,7	15,1	3 800,8	14,7	107,2
13	Przychody ze sprzedaży energii cieplnej zakupionej w lokalach użytkowych	163,9	0,7	165,8	0,6	101,2
14	Przychody ze sprzedaży centralnej ciepłej wody zakupionej	358,1	1,5	342,2	1,3	95,6
15	Przychody ze sprzedaży usług transportu i sprzętu	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
16	Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
17	Razem przychody:	23 501,3	100,0	25 785,8	100,0	109,7

3.5. WSKAŹNIKI OCENY FINANSOWEJ

Tabela nr 6. Wskaźniki oceny finansowej za lata 2013 – 2016

Wyszczególnienie	2013	2014	2015	2015 po przekształceniu	2016
Suma bilansowa	77 497,0	75 303,3	72 908,8	72 908,8	70 078,6
Wskaźnik płynności I	1,7	1,8	1,9	1,9	2,0
Wskaźnik płynności II	1,6	1,7	1,8	1,8	1,8
Wskaźnik płynności III	1,3	1,4	1,4	1,4	1,5
Szybkość obrotu należności	20,3 dnia	18,2 dnia	15,5 dnia	24,0 dnia	22,1 dnia
Szybkość spłaty zobowiązań	67,2 dnia	69,5 dnia	65,6 dnia	74,6 dnia	64,3 dnia
Szybkość obrotu zapasami	13,5 dnia	15,9 dnia	18,5 dnia	18,5 dnia	12,6 dnia
Pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym	95,8%	97,1%	97,6%	97,6%	98,6
Trwałość struktury finansowania	88,3%	88,4%	89,0%	89,0%	89,5
Poziom kosztów	100,9%	99,7%	100,7%	100,7%	100,7
Wskaźnik zadłużenia	12,9%	12,3%	11,4%	11,4%	11,0%

3.6. BANK FINANSUJĄCY SPÓŁDZIELNIĘ.

Podstawowe konto obrotowe jak i lokaty terminowe Spółdzielnia posiada w Banku Zachodnim WBK S.A. I Oddział w Oławie i Banku Spółdzielczym w Oławie Oddział w Oławie.

3.7. DZIAŁALNOŚĆ WINDYKACYJNA.

Zaległości członków i najemców z tytułu opłat eksploatacyjnych i najmu wynoszą :

1) od lokali mieszkalnych w latach 2012 - 2016 przy rocznym wymiarze opłat odpowiednio:

w roku 2012	- 20 537,7 tys. zł.	- zaległość - 1 345,0 tys. zł.
w roku 2013	- 20 653,9 tys. zł.	- zaległość - 1 340,4 tys. zł.
w roku 2014	- 20 330,1 tys. zł.	- zaległość - 1 268,9 tys. zł.
w roku 2015	- 21 280,5 tys. zł.	- zaległość - 1 186,6 tys. zł.
w roku 2016	- 23 425,3 tys. zł.	- zaległość - 1 165,6 tys. zł.

procentowy stosunek stanu zaległości do rocznego wymiaru opłat za 2016 r. wyniósł 5,0 % i zmalał w stosunku do stanu z roku 2015, który wynosił 5,6 %.

roku 2016:
54 dłużników skierowano do sądu, 46 do egzekucji komorniczej i z 68 członkami zawarto umowy na spłatę zaległości w ratach (w 2015 r. – 48 umów).

Stan zaległości w opłatach eksploatacyjnych z podziałem na poszczególne osiedla przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 7. Stan zaległości w opłatach eksploatacyjnych wg osiedli. (w tys. zł.)

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2015	Stan na 31.12.2016	Różnica kol.4 – kol.3
1	2	4	4	5
1.	Osiedle Kasprowicza	302,8	304,1	1,3
2.	Osiedle Chrobrego	361,2	408,7	47,5
3.	Osiedle Sobieskiego	522,6	452,4	-70,2
4.	w tym: ul. Iwaszkiewicza	139,1	115,9	-23,2
5.	Razem (1 do 3)	1 186,6	1 165,2	-21,4

Tabela nr 8. Zaległości w spłatach normatywu dotyczy ul. Iwaszkiewicza.(w tys. zł.)

Lp.	Wyszczególnienie	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
1.	Roczny wymiar opłat w tys. zł.	312,7	280,1	268,4	256,4	246,9	241,9	229,7
2.	Stan zaległości w opłatach na 31.12.	38,8	38,5	49,3	57,9	66,9	57,7	51,2
3.	Lp.2 : lp.1 w %	12,4	13,8	18,4	22,6	27,1	23,9	22,3
4.	Liczba spraw skierowanych do sądu	5	3	3	6	2	3	3
5.	Liczba spraw skierowanych do komornika	1	2	3	4	0	4	0
6.	Liczba zawartych umów na spłaty w ratach	3	8	5	8	5	5	1

Stan zaległości w opłatach za najem lokali użytkowych w 2016 r. przedstawia się następująco:

roczny wymiar opłat - 1 870,9 tys. zł.
zaległości na 31.12.2014 r. 157,8 tys. zł.
procentowy wskaźnik zaległości - 8,4 %.

Ogółem w roku 2016 skierowano do sądu 54 sprawy i do komornika 46 spraw.

Stosunkowo niski stan zadłużeń utrzymujący się na poziomie 5,0 % oprócz działań prawnych związanych z windykacją jest również efektem cyklicznych spotkań Zarządu z dłużnikami, których w roku 2016 odbyło się 12 po 4 na każdym osiedlu czyli tyle samo co w roku 2015.

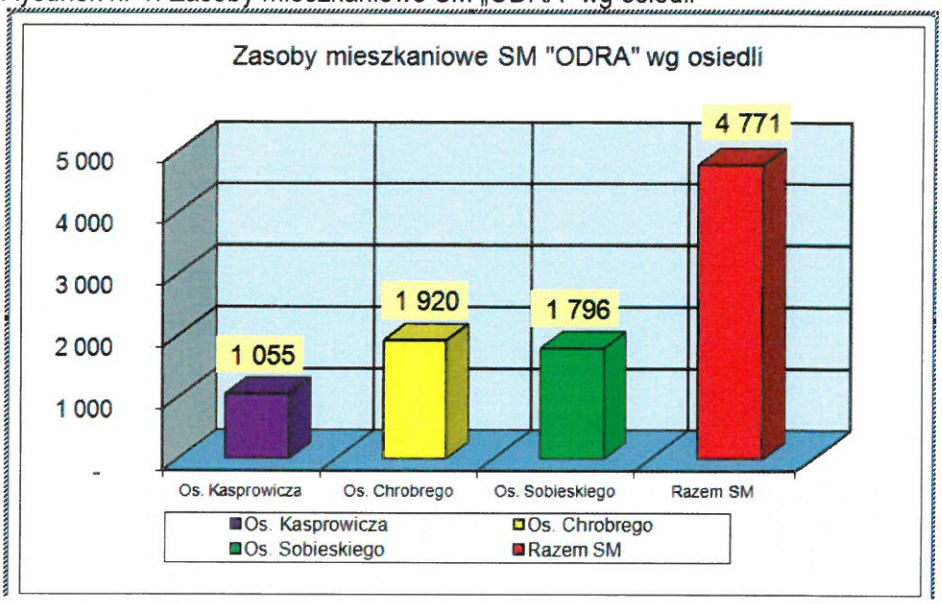
Z zaproszonych 262 członków przeprowadzono przy udziale członków Rady Nadzorczej i Rad Osiedlowych 29 rozmów wyjaśniających. W praktyce daje to pozytywny skutek, czego wynikiem są spłaty zadłużeń w całości lub w części przed terminem wezwania.

4. DZIAŁALNOŚĆ PODSTAWOWA SPÓŁDZIELNI

Według stanu na 31 grudnia 2016 r. Spółdzielnia eksploatowała 4 771 mieszkań w tym:

- na osiedlu Kasprowicza 1 055
- na osiedlu Chrobrego 1 920
- na osiedlu Sobieskiego 1 796

Rysunek nr 1. Zasoby mieszkaniowe SM „ODRA" wg osiedli



Osiedla spółdzielcze administrowane były przez trzy administracje osiedlowe bez wyodrębnionej działalności ekonomicznej i gospodarczej.

Zgodnie ze strukturą organizacyjną administracje prowadzą działalność polegającą na bieżącym utrzymaniu zasobów mieszkaniowych pod względem zapewnienia stanu estetyczno-porządkowego, bieżącej obsługi technicznej oraz załatwianiu niezbędnych spraw dotyczących osiedla, członków i najemców lokali użytkowych.

W strukturze organizacyjnej Spółdzielni bezpośredni nadzór wynikający z powinności Prawa Budowlanego i innych przepisów oraz koordynację prac budowlanych i remontowych jak również organizację przetargów prowadzi Dział Techniczno - Eksploatacyjny.

W działalności na rzecz utrzymania zasobów, wykonawstwa remontów, dostawy ciepła i bieżącej konserwacji dużą rolę odgrywają Zakład Gospodarki Cieplnej i Dział Techniczno-Eksploatacyjny, o czym będzie szerzej w dalszej części sprawozdania.

Komórkami funkcjonalnymi Spółdzielni są: Dział Finansowo - Księgowy, samodzielne stanowiska ds. pracowniczych i sekretariat, radca prawny oraz samodzielne stanowiska ds. płac, windykacji, członkowsko-mieszkaniowych, samorządowych, BHP i ppoż.

4.1. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI.

4.1.1. DZIAŁALNOŚĆ EKSPLOATACYJNA

Działalność eksploatacyjna w 2016 r. wg stanu na 31 grudnia obejmowała łącznie 228 876,34 m² pow. użytkowej lokali mieszkalnych w tym:

Os. Kasprowicza	- 44 049,21 m² p.u.
Os. Chrobrego	- 85 887,48 m² p.u.
Os. Sobieskiego	- 98 794,45 m² p.u.
Lokale mieszkalne z najmu	- 145,20 m² p.u.

a także:

7 490,56 m²	lokali użytkowych
2 034,35 m²	lokali używanych przez S.M. „ODRA" z tego:
885,14 m²	na potrzeby biurowe i działalność społeczno-wychowawczą,
480,45 m²	używanych przez Dział Techniczno-Eksploatacyjny i
668,76 m²	używanych przez Zakład Gospodarki Cieplnej
4 123,50 m²	garaży.
204,00 m²	domki jednorodzinne.

Spółdzielnia eksploatuje 51 budynków, 345 klatek schodowych, 17 dźwigów osobowych oraz sieci: wodne, kanalizacyjne, burzowe, sieci przesyłowe energii cieplnej oraz eksploatuje 24 ha terenów zielonych, dróg i ciągów pieszo jezdnych wewnątrz osiedli, chodników i miejsc parkingowych.

Wyposażenie techniczne budynków obejmuje instalacje elektryczną, wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, centralnej ciepłej wody, gazową, domofony i naziemną TV cyfrową.

Ocena stanu estetyczno-porządkowego na osiedlach przeprowadzona jest na bieżąco przez średni dozór techniczny oraz cyklicznie przez organy samorządowe współpracujące bezpośrednio z Zarządem Spółdzielni.

4.1.2. Działalność finansowa związana z Gospodarką Zasobami Mieszkaniowymi.

Bezwynikowa zasada prowadzenia działalności gospodarczej w Spółdzielni oznacza, że wszystkie należności regulowane są z wpływów wnoszonych przez członków na pokrycie kosztów eksploatacji.

Spółdzielnia nie korzysta z dotacji na ich pokrycie.

Opłaty za użytkowanie lokali mieszkalnych zapewniają pokrycie rzeczywistych kosztów eksploatacji, obsługi administracyjnej oraz w części potrzeb remontowych i modernizacji zasobów.

Nadwyżka przychodów nad kosztami z tytułu najmu lokali użytkowych przeznaczona jest na pokrycie kosztów GZM oraz na zasilenie funduszu remontowego.

Wyniki działalności finansowej.

Koszty poniesione przez Spółdzielnię w 2016 r. stanowiły kwotę 26 265,5 tys. zł. natomiast przychody stanowiły kwotę 26 191,9 tys. zł.

Wynik za 2016 r. :

1. Niedobór na GZM w wysokości -488,3 tys. zł.,
2. Nadwyżka na działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej w wysokości +17,8 tys. zł.,
3. Wynik netto z pozostałej działalności spółdzielni w wysokości + 396,9 tys. zł..

Koszty w rozbiciu:

a)	koszt własny sprzedaży eksploatacji	- 17 508,6 tys. zł.
b)	koszt usług c.o. i c.w.u.	- 8 458,0 tys. zł.
c)	pozostałe koszty operacyjne i inne	- 200,7 tys. zł.
d)	podatek dochodowy	- 98,1 tys. zł.
	Razem	- 26 265,5 tys. zł.

Na pokrycie kosztów uzyskano przychody:

a)	ze sprzedaży usług eksploatacji zasobów mieszkalnych i użytkowych	17 271,5 tys. zł.
b)	ze sprzedaży c.o. i c.w.u. –	8 514,4 tys. zł.
c)	pozostałe przychody finansowe i operacyjne –	406,0 tys. zł.
	Razem -	26 191,9 tys. zł.

Narastająco wynik na GZM w 2016 r. kształtował się następująco:

- stan na 1.01.2016 - nadwyżka	+ 1 299,9 tys. zł.
- rozliczenie nadwyżki bilansowej za 2015 r. Uchwała WZ nr 7/2016	+ 170,9 tys. zł.
- wynik w ciągu roku - niedobór	- 488,3 tys. zł.

Stan na 31.12.2016 r. stanowi nadwyżkę + 982,5 tys. zł. jako bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów.

Natomiast łącznie bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów stanowią kwotę 1 035,3 tys. zł.(w tym wynik na działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej w wysokości +52,8 tys. zł.).

4.1.3. GOSPODARKA FUNDUSZEM REMONTOWYM.

Zasadniczym źródłem tworzenia funduszu remontowego są kwoty obciążeń użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych w opłatach eksploatacyjnych.

W roku 2016 była to kwota 3 588,3 tys. zł. składająca się z odpisu na fundusz remontowy 1,30 zł/m^2 p.u. oraz z tytułu innych zwiększeń w wysokości 201,4 tys. zł.

Gospodarka funduszem remontowym kształtowała się następująco:

Stan funduszu na 1.1.2016 r.	+ 417 567,57 zł.
Zwiększenie funduszu w 2016 r.	+ 3 789 699,11 zł.
Zmniejszenie funduszu w 2016 r.	- 3 941 755,92 zł.
Stan funduszu na 31.12.2016 r.	**+ 265 510,76 zł.**

Wydatki to głównie nakłady poniesione na :

malowanie klatek schodowych na kwotę	234 500,00 zł.
remont kominów na kwotę	79 058,41 zł.
remont dachów na kwotę	93 863,28 zł.
wymianę obróbek blacharskich na kwotę	13 064,06 zł.
remont instalacji odgromowej na kwotę	243 853,40 zł.
remont tarasu na kwotę	1 295 564,39 zł.
wykonanie i remont parkingów na kwotę	195 595,47 zł.
wykonanie i remont chodników na kwotę	111 021,11 zł.
wymianę wodomierzy na kwotę	27 900,98 zł.
remont wejść do budynków na kwotę	84 750,00 zł.
remont schodów terenowych na kwotę	80 016,45 zł.
wymianę pionów wodnych na kwotę	216 216,00 zł.
zagospodarowanie placów i terenów na kwotę	209 808,15 zł.
remont oświetlenia na kwotę	154 159,97 zł.
projekt ocieplenia na kwotę	43 542,00 zł.
ekspertyzę i remont belek stalowych na kwotę	199 232,74 zł.
remont słupów konstrukcyjnych budynku na kwotę	351 618,00 zł.
wykonanie wejścia do piwnicy na kwotę	8 193,16 zł.
wykonanie podjazdu dla niepełnosprawnych na kwotę	36 907,71 zł.
likwidację placu na kwotę	36 773,10 zł.
remont i czyszczenie kanalizacji sanitarnej i wodnej na kwotę	84 114,09 zł.
naprawę dźwigów osobowych na kwotę	10 901,61 zł.
izolacje ścian piwnicznych na kwotę	42 924,79 zł.
wykonanie zaleceń ppoż. KPPSP. na kwotę	62 587,88 zł.
pozostałe prace remontowo-budowlane i inne rozliczenia na kwotę	25 589,17zł.

4.2. DZIAŁALNOŚĆ ZAKŁADU GOSPODARKI CIEPLNEJ.

Dostawa energii cieplnej do zasobów SM „Odra" odbywa się poprzez zakup od Miejskiego Zakładu Energetyki Cieplnej Spółka z o.o. w Oławie oraz własną produkcję ciepła z Zakładu Gospodarki Cieplnej.

Łączne nakłady na zakup ciepła i jego produkcję w 2016 roku wyniosły – 8 458,0 tys. zł.

Obsługa techniczna naszych zasobów obejmowała działalność:

- kotłowni węglowej przy ul. Rybackiej 24 oraz sieci c.o. na os. Chrobrego w pełnym zakresie.
- Sieci na os. Kasprowicza w ograniczonym zakresie
- Sieci wewnętrzne wraz z węzłami we wszystkich zasobach spółdzielczych. Od 1 czerwca 2008 r. obsługą węzłów i sieci cieplnych zajmuje się firma założona przez byłych pracowników ZGC. Zakres prac określony jest stosowną umową.
- Sprzedaż usług transportowych dla GZM

Powierzchnia grzewcza z zasobów ogrzewanych przez kotłownie własne (bez przedsiębiorstw) – 88 348,40 m^2 a przez kotłownie obce – 144 722,30 m^2

Razem – 233 070,70 m^2

Obsługa kotłowni zgodna ze schematem organizacyjnym 15 zatrudnionych w tym 2 osoby dozoru technicznego.

Przy produkcji ciepła w 2016 r. z własnej kotłowni zużyto:
3 936,0 ton miału węglowego - przy ul. Rybackiej (rok 2015 -3 458,0 ton).
Dostawa miału węglowego - zakup bezpośrednio z Kopalni Węgla Kamiennego „Chwałowice" zrzeszonej w Kompanii Węglowej S.A. Katowice – transport kolejowy PKP Cargo.

Produkcja ciepła wyniosła:

72 867,0 GJ - kotłownia przy ul. Rybackiej (rok 2015 – 64 566 GJ).

Warunki klimatyczne w 2016 roku:

- średnia temperatura powietrza odnotowana w roku grzewczym plus 5,92°C, w roku poprzednim plus 8,08°C,
- najniższa średnia. temperatura miesiąca – plus 1,42 °C (stycznia),
- najwyższa średnia. temperatura miesiąca – plus 10,54 °C (kwietnia),
- Rok grzewczy trwał 7 miesięcy plus 9 dni ogrzewania w maju, plus 5 dni ogrzewania we wrześniu (niskie temperatury zewnętrzne).

Sprawność pracy kotłowni - 77,90% (rok 2015- 78,51%).

4.3. OCHRONA ŚRODOWISKA.

Konsekwentnie realizowane od lat przedsięwzięcia modernizacyjne przynoszą wymierne efekty w postaci utrzymujących się na niskim poziomie opłat za korzystanie ze środowiska oraz nie naliczaniem kar za przekroczenia emisji substancji szkodliwych.

4.3.1. Informacja o wykorzystaniu praw do emisji dwutlenku węgla (CO_2).

Obecnie Spółdzielnia Mieszkaniowa – Lokatorsko Własnościowa „Odra" nie uczestniczy w systemie handlu emisjami CO_2 jednak składa corocznie sprawozdania do stosownych organów o ilości emisji szkodliwych substancji dla środowiska.

4.3.2. Utrzymanie terenów zielonych.

Utrzymanie istniejących zadrzewień w zakresie cięć sanitarnych, pielęgnacyjnych usuwanie gałęzi obumarłych, nadłamanych lub wchodzących w kolizje z obiektami budowlanymi lub urządzeniami technicznymi, kształtowanie korony drzewa, utrzymywanie formowanego kształtu korony drzewa. Likwidacja drzew chorych, suchych, które stanowią zagrożenie dla życia lub mienia usuwane są po uzyskaniu stosownych decyzji.

Corocznie dokonywane są nowe nasadzenia oraz podnoszona jest kultura gleb spółdzielczych terenów zielonych m.in.

- w roku 2010 posadzono 737 krzewów i 64 drzew
- w roku 2011 posadzono 339 krzewów i 22 drzew
- w roku 2012 posadzono 266 krzewów i 55 drzew
- w roku 2013 posadzono 529 krzewów i 23 drzew
- w roku 2014 posadzono 633 krzewów i 20 drzew
- w roku 2015 posadzono 131 krzewów i 25 drzew
- w roku 2016 posadzono 100 krzewów

W większości są to drzewa i krzewy szlachetne cieszące oko kolorem i pokrojem liści oraz wydające owoce tak poszukiwane przez zamieszkujące na terenach spółdzielczych ptaki.
Strukturę ponoszonych nakładów ilustruje tabela nr 9.

Tabela nr 9. Opłaty za korzystanie ze środowiska i koszty nasadzeń w latach 2011 – 2016 w zł.

Lp.	Rok	Opłaty za korzystanie ze środowiska	Koszty nasadzeń i utrzymania kultury gleb
1	2	3	4
1	2011	27 610,00	15 229,16
2	2012	37 031,00	10 547,77
3	2013	35 760,00	12 083,88
4	2014	25 641,00	7 731,39
5	2015	26 527,00	8 811,10
6	2016	28 682,00	5 859,65

5. DZIAŁALNOŚĆ CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWA

W roku sprawozdawczym działalność członkowsko – mieszkaniowa skupiała się na bieżącej obsłudze członków Spółdzielni zamieszkałych i oczekujących a także jej kandydatów w sprawach związanych z przydziałem, kupnem i zamianą mieszkań. Działalność ta dotyczyła również darowizn, spadków, prawa pierwszeństwa itp.

W roku sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni rozpatrzył i podjął decyzje w 534 sprawach członkowsko-mieszkaniowych dotyczących lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, w tym 182 decyzji o skreśleniu z rejestru członków Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni przyjął w poczet członków 72 osoby w tym 5 to tzw. podwójne członkostwa. Ponadto co roku zwiększa się liczba nie członków Spółdzielni. Na dzień 31.12.2016 r. zarejestrowanych ogółem było 322 nie członków Spółdzielni, z tego 85 w roku sprawozdawczym.

Wg stanu na 31 grudnia 2016 r. zarejestrowanych było 1 566 wniosków o wyodrębnienie prawa własności lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego i garażu. W tym: 495 wniosków członków spółdzielni posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania; 1025 wniosków członków posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do mieszkania oraz 46 wniosków członków spółdzielni posiadających spółdzielcze własnościowe prawa do lokali użytkowych i garaży.
Z tego w wyniku m. in. rezygnacji, sprzedaży lokalu, zgonu, itp., skreślonych zostało 304 wniosków.

Zrealizowano 1230 wniosków w tym:
- 474 wniosków członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania;
-752 wniosków członków posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do mieszkania;
- natomiast 36 wniosków członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokali użytkowych i garaży, załatwiono 4 wnioski, a 32 pozostały do realizacji.

W roku sprawozdawczym zawarto 21 umowy notarialne dotyczące ustanowienia odrębnej własności lokalu, w tym 5 z prawa spółdzielczego lokatorskiego i 16 umów ustanowienia odrębnej własności lokalu ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Łącznie do dnia 31 grudnia 2016 r. zrealizowanych zostało 1 230 wniosków o przeniesienie prawa własności (300 w roku 2007, 236 w roku 2008, 359 w roku 2009, 182 w roku 2010, 43 w roku 2011, 24 w roku 2012 i 18 w 2013, 24 w roku 2014, 23 w roku 2015 oraz 21 w roku 2016).

6. REMONTY

6.1. Remonty GZM

W ramach planu remontów w 2016 roku zrealizowano m.in.:

- zgodnie z przyjętym harmonogramem wykonano malowanie klatek schodowych przy ul. 1 Maja 16 i 18; ul. 3 Maja 41; ul. B. Chrobrego 69,71, ul. Sportowej 32A-32C, 34-54 oraz 56-58,
- remont kominów przy ul. 1 Maja 30-34, ul. Kasprowicza 4-6, 8-10, 12-14,
- remont dachów przy ul. 11 Listopada 7-11, ul. 1 Maja 13-13B,
- remont częściowy dachu przy ul. Kasprowicza 4-6, 8-10,12-14,
- wymianę obróbek blacharskich przy ul. Kamiennej 25-29,
- remont i uzupełnienie instalacji odgromowej do obowiązujących norm budynków przy ul. Chopina 1-18, 19-44, ul. Paderewskiego 1-26, 27-36, pl. Szymanowskiego 18-34,
- kontynuację i zakończenie remontu tunelu i tarasu przy ul. B. Chrobrego 20-20F,
- ekspertyzę i naprawę belek stalowych, remont słupów zewnętrznych, wykonanie dokumentacji projektowej remontu schodów na szczytach budynku przy ul. B Chrobrego 20-20F,
- budowę parkingu, ciągu pieszego i ścierki rowerowej przy ul. Iwaszkiewicza 27-45 na podstawie porozumienia z Gminą Miasta Oława,
- remont części chodnika przy ul. 1 Maja 13 i 28, ul. Iwaszkiewicza 10, 15, 35-37.
- budowę pochylni dla rowerów przy ul. Sportowej 54,
- legalizacyjną wymianę 518 wodomierzy w zasobach spółdzielni,
- remont wejść do budynku przy ul. Chopina 1-18,
- budowę pochylni przy ul. Sportowej 18 i remont schodów przy ul. Sportowej 32a na podstawie porozumienia z Gminą Miasta Oława,
- remont schodów wejściowych przy ul. 1 Maja 20-28,
- wymianę pionów wodnych przy ul. Iwaszkiewicza 15-43 i ul. Iwaszkiewicza 10-38,
- wymianę oświetlenia ulicznego przy ul. Paderewskiego na podstawie porozumienia z Gminą Miasta Oława,
- wymianę oświetlenia ulicznego przy ul. Chopina 34-44,
- opracowanie dokumentacji projektowej na ocieplenie budynku wraz z wymianą balkonów przy ul. Chopina 19-44,

- drugie wejście do piwnicy przy ul. Chopina 34 od strony ul. Paderewskiego,
- budowę podjazdu dla niepełnosprawnych przy ul. Paderewskiego 16,
- likwidacje placu przy pl. Szymanowskiego 14,
- remont i czyszczenie kanalizacji sanitarnej przy ul. Sportowej 56-58 pl. Szymanowskiego 3, ul. Chopina 5 i 22, Chrobrego 32, Chrobrego 20-20F,
- naprawę awarii na przyłączu wodnym przy ul. Paderewskiego 16,
- opomiarowanie węzłów ciepłej wody użytkowej przy ul. Iwaszkiewicza,
- naprawę dźwigów osobowych na oś. Chrobrego,
- izolację ścian piwnicznych przy ul. Chopina 30 i 36, ul. Paderewskiego 3,pl. Szymanowskiego 3 i 15, ul. Iwaszkiewicza 56,
- zagospodarowanie placów zabaw i terenów na wszystkich osiedlach w tym montaż osłon śmietnikowych: ul. Kamienna 1 i 11 Listopada 7,
- pokontrolne zalecenia ppoż. KPPSP odnośnie budynku przy ul. Chrobrego 32-56,
- dokumentacje na wyłączniki ppoż. i instalację mokrych pionów według zaleceń KPPSP dla budynku przy ul. Chrobrego 124-126,
- przygotowanie mieszkań socjalnych,
- remont garaży.
- Ogółem wartość wykonanych robót w 2016 roku wyniosła **3 941 755,92 zł.**

6.2. Remonty Zakładu Gospodarki Cieplnej.

Na remonty i konserwacje wydatkowano w 2016r. 532 418,67zł. co stanowi 89,6% zaplanowanych prac.

Wykonano m.in.

- Remont instalacji odpylania spalin kotłowni (kocioł nr 3),
- Wymiana ciepłomierzy (z odczytem radiowym) dla odbiorców zewnętrznych,
- Regulacja lin odciągu komina wraz z konserwacją ,
- Diagnostyka wentylatorów podmuchu kotłów,
- Remonty bieżące.

7. MAJĄTEK TRWAŁY

Strukturę zmian majątku trwałego SM L-W „ODRA" w 2016 r. ilustruje poniższa tabela.

Tabela nr 10. Struktura aktywów trwałych (w tys. zł.)

Lp.	Nazwa grupy składników	Wartość początkowa na 1.01.2016	Przychody	Rozchody	Wartość brutto na 31.12.2016	Umorzenie (amortyzacja)	Wartość netto na 31.12.2016
1	2	3	4	5	6	7	8
I.	**Wartości niematerialne i prawne**	**179,6**	**00,0**	**1,5**	**178,1**	**171,0**	**7,1**
II.	**Środki trwałe**	**105 743,7**	**361,4**	**628,2**	**105 476,9**	**53 356,8**	**52 120,1**
a)	Grunty własne (prawo użytkowania wieczystego gruntu)	7 365,7	9,0	39,6	7 335,1	1 643,7	5 691,4
b)	Budynki, lokale, prawa własnościowe, obiekty inżynierii lądowej i wodnej	95 069,1	164,1	562,9	94 670,3	48 949,5	45 720,8
c)	Urządzenia techniczne i maszyny	2 321,7	130,2	25,7	2 426,2	1 960,5	465,7
d)	Środki transportu	381,5	0	0	381,5	377,6	3,9
e)	Inne środki trwałe	605,7	58,1	0	663,8	425,5	238,3
III	**Środki trwałe w budowie 083/084**	**0**	**361,4**	**361,4**	**0**	**0**	**0**
IV	**Inwestycje długoterminowe**	**7,0**	**0**	**0**	**7,0**	**0**	**7,0**
1.	Udziały i akcje	7,0	0	0	7,0	0	7,0
2.	Papiery wartościowe	0	0	0	0	0	0
3.	Inne aktywa finansowe	0	0	0	0	0	0
V.	**Ogółem (I+II+III+IV)**	**105 930,3**	**722,8**	**991,1**	**105 662,0**	**53 527,8**	**52 134,2**

W trakcie roku 2016 w porównaniu do roku 2015 nie uległa zmianie struktura majątku trwałego. Budynki i budowle stanowią 87,7 % . Grunty w wieczystym użytkowaniu stanowią 10,9 %.

Wysoki jest stopień umorzenia (zamortyzowania) urządzeń technicznych i maszyn 80,8%, który wzrósł w stosunku do roku 2015, gdzie wynosił 78,2 % oraz środków transportu 99,0 % wobec 98,1 % w roku 2015.

8. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO – WYCHOWAWCZA

Opłata na działalność społeczną, oświatową i kulturalną została wprowadzona Uchwałą Nr 8/2013 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Odra" w Oławie odbytego w częściach od 27 do 31 maja 2013 r.

Wysokość opłaty 0,05 zł. od 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego członka Spółdzielni została wprowadzona Uchwałą Nr 7/2013 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko- Własnościowej „Odra" w Oławie z dnia 13 czerwca 2013 r.

z mocą obowiązującą od 1 stycznia 2014 r. Opłata w całości przeznaczana jest na realizację działalności, wydatkowanie środków podlega szczególnej kontroli Rady Nadzorczej.

Podstawą prawną jest Regulamin działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej SM L-W „Odra' w Oławie uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 7 listopada 2013r.

Tabela nr 11. Rozliczenie środków działalności za lata 2014 – 2016 (w zł.)

Wyszczególnienie	2014 r.	2015	2016
Stan na 01 stycznia	**0**	**21 431,21**	**35 042,20**
Zwiększenia:	**132 944,83**	**131 755,12**	**130 202,24**
- wpływy od członków	132 944,83	131 755,12	130 202,24
- inne	0	0	0
Zmniejszenia:	**111 513,62**	**118 144,13**	**112 409,76**
- materiały- sekcja szachowa	4 684,97	5 850,69	4 684,89
- materiały - modelarstwo lotnicze	918,41	1 356,60	1 578,44
- materiały - dzień dziecka, mikołajki	8 419,09	8 789,36	8 997,88
- materiały - zawody wędkarskie	2 704,58	2 799,65	2 700,00
- materiały – półkolonie letnie, zimowe	1 034,72	684,14	45,00
- wyjazdy na turnieje	4 222,97	5 157,84	4 242,86
- finansowanie bazy działalności	84 501,88	90 312,85	85 987,69
- podatek dochodowy	5 027,00	3 193,00	4 173,00
Stan na 31 grudnia	**21 431,21**	**35 042,20**	**52 834,68**

Narastająco wynik na działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej kształtował się następująco:

- stan na 1.01.2016 – nadwyżka + 35,0 tys. zł.
- wynik w ciągu roku – nadwyżka + 17,8 tys. zł.

Stan na 31.12.2016 r. stanowi nadwyżkę + 52,8 tys. zł. jako bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów.

Działalność społeczno-wychowawczą prowadzono na bazie Klubu Spółdzielczego „PARNAS" przy ul. 1 Maja.
Zadania realizował 1 pracownik merytoryczny korzystający ze społecznego wsparcia instruktora modelarstwa lotniczego.
Działalność programowa Klubu „PARNAS" prowadzona była w zakresie:

- Modelarstwa lotniczego – przez instruktora kat. II, który społecznie prowadził zajęcia 3 razy w tygodniu. Uczestnikami zajęć było 10 osób (dzieci i młodzież w wieku 9 – 15 lat).
  W 2016 r. uczestniczyli w różnego rodzaju zawodach modeli latających zajmując premiowane miejsca, godnie reprezentując naszą spółdzielnię, klub i miasto.
  W zawodach modelarskich organizowanych przez Aeroklub Dolnośląski na zajęli drużynowo II miejsce w zawodach latawcowych.

- Sekcja szachowa – zajęcia odbywały się w klubie. W zajęciach uczestniczyło około 60 osób w wieku od 6 do 17 lat. Nauczycielem a zarazem opiekunem tych grup był działacz szachowy (trener i sędzia kl. II).

- Półkolonie – w 2016r. przeprowadzono 2 półkolonie – letnią w miesiącu lipcu i zimową w czasie ferii zimowych. Prowadzone były one nieodpłatnie.

- Festyny - w 2016r. zorganizowane zostały 3 festyny z okazji Dnia Dziecka po jednym na każdym osiedlu spółdzielczym.

- Zawody – w 2016r.- wędkarskie dla dzieci i młodzieży w wieku 6 – 14 lat o Puchar Prezesa Zarządu SM L-W „ODRA".

- Turnieje – w 2016r. – szachowe szkół podstawowych, gimnazjalnych i średnich na szczeblu miejskim, gminnym i powiatowym, Złotej Wieży, cykl Grand Prix dla juniorów starszych i młodszych oraz coroczny turniej o Puchar Prezesa Zarządu SM L-W „ODRA".

- Działalność prowadziło koło filatelistyczne uczestnikami były dzieci szkół podstawowych i gimnazjalnych.

- Organizacja zawodów strefowych – wojewódzkich w warcabach stu polowych.

- Comiesięczny pobór krwi oddawanej przez honorowych dawców krwi w ramach akcji „Oddając krew ratujesz życie".

- W 2016 roku w porozumieniu z Urzędem Miasta powstał Klub Seniora spotkania odbywały dwa razy w tygodniu : poniedziałki i środy w godzinach 16 – 19. Spółdzielnia udostępnia bazę lokalową natomiast prowadzenie i utrzymanie działalności zapewnienia Burmistrz Miasta Oława.

- Wynajmy - pomieszczenia klubu PARNAS udostępniane były na przyjęcia urodzinowe, komunijne, kiermasze, szkolenia, pokazy oraz zabawy: z okazji Dnia Seniora i andrzejkową dla seniorów.

9. SYTUACJA KADROWA

9.1. ZATRUDNIENIE, ŚREDNIA PŁACA

W Spółdzielni zatrudnionych było średnio w roku 97 pracowników. Struktura zatrudnienia dostosowana jest do specyfiki działalności Spółdzielni. Grupa podstawowa to sprzątaczki, konserwatorzy GZM, palacze i konserwatorzy ZGC. Do grupy pomocniczej należą pracownicy magazynu i transportu.
Na stanowiskach nierobotniczych zatrudnionych było 26 osób.

Tabela nr 12. Poziom i struktura zatrudnienia w 2016 r. (pełne etaty).

WYSZCZEGÓLNIENIE	ILOŚĆ ETATÓW	Struktura procentowa Zatrudnienia
Ogółem	97	100,0
Stanowiska nierobotnicze	26	26,8
Stanowiska robotnicze w tym:	71	73,2
Sprzątaczki	37	38,1
Konserwatorzy GZM	18	18,6
Palacze i konserwatorzy ZGC	13	13,4
Transport ,magazyn.	3	3,1

Rysunek nr 2. Struktura zatrudnienia SM „ODRA" w 2016 r. (w etatach)

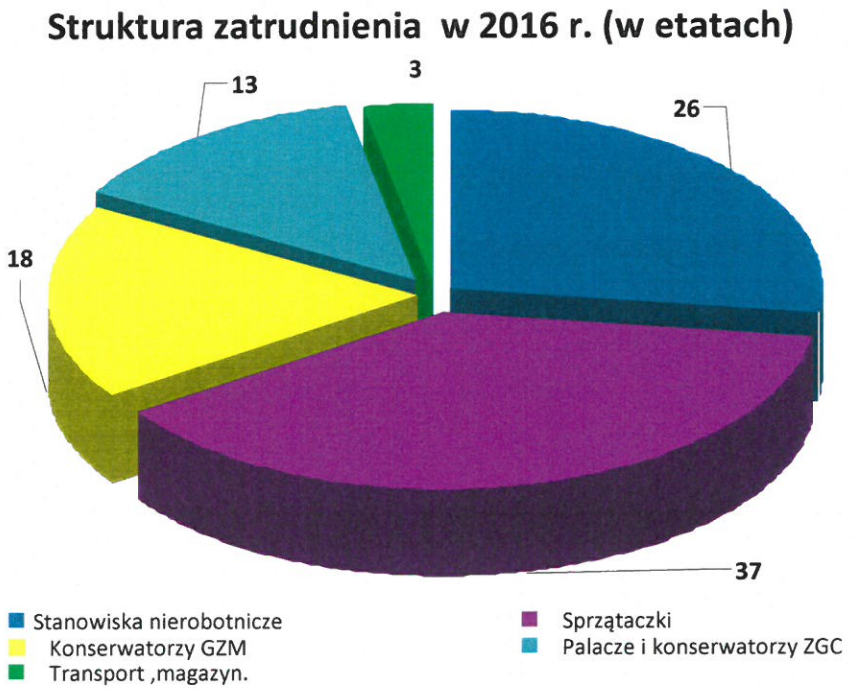


Tabela nr 13. Średnia płaca miesięczna w latach 2015 i 2016 (w zł.)

Lp.	Wyszczególnienie	Średnia miesięczna płaca w 2015 r.	Średnia miesięczna płaca w 2016 r.	% 2016: 2015
1	**Ogółem (z zarządem i gł. księgowym)**	**3 786,14**	**3 910,15**	**103,28**
2	**Stanowiska nierobotnicze (bez zarządu i gł. księgowego)**	4 948,46	5 063,20	102,32
3	**Stanowiska robotnicze**	3 024,75	3 126,16	103,35
	w tym:			
	Sprzątaczki	2 637,75	2 737,72	103,79
	Konserwatorzy GZM	3 473,81	3 570,44	102,78
	Palacze i konserwatorzy ZGC	3 449,69	3 543,75	102,73
	Transport i magazyn	3 467,37	3 585,65	103,41
4	**Średnia płaca miesięczna w sektorze przedsiębiorstw**	**4 121,41**	**4 277,03**	**103,78**
	1 : 4 (%)	91,87	91,42	-0,44 pkt. %

9.2. ANALIZA STANU BEZPIECZEŃSTWA I HIGIENY PRACY

9.2.1. Profilaktyczna opieka zdrowotna.

Profilaktyczna ochrona zdrowia w zakresie badań lekarskich pracowników, prowadzona jest zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Badania profilaktyczne pracowników realizowane są na podstawie zawartej umowy z poradnią medycyny pracy.

Współpraca z lekarzem medycyny pracy układa się zadawalająco.

Terminy badań profilaktycznych ustala służba bhp z wykonującym badania lekarzem medycyny pracy.

W minionym roku przebadano badaniami:

- wstępnymi – 6 pracowników,
- okresowymi – 36 pracowników - w tym 13 pracowników badaniami specjalistycznymi,
- kontrolnymi – 9 pracowników.

Wszyscy pracownicy posiadają aktualne badania lekarskie wstępne i okresowe.

Zaświadczenia lekarskie przechowywane są w teczkach akt osobowych pracowników.

Łączna kwota wydatkowana na okresowe badania lekarskie w minionym roku - 3 170 zł.

Na terenie spółdzielni znajdują się apteczki pierwszej pomocy, których ilość, rozmieszczenie i wyposażenie uzgodniono z lekarzem sprawującym profilaktyczną opiekę zdrowotną.

9.2.2. Szkolenia w zakresie BHP.

Przeszkolono 6 pracowników szkoleniem wstępnym. Szkolenie wstępne ogólne pracowników prowadził specjalista ds. bhp.
Szkolenie stanowiskowe prowadzą bezpośredni przełożeni na stanowisku pracy.
Nie przeprowadzano szkoleń okresowym dla osób kierujących pracownikami.
Koszt szkolenia okresowego - 4 380 zł.
Fakt przeprowadzonego szkolenia potwierdzony jest zaświadczeniem, które dołączone jest do akt osobowych pracownika.

9.2.3. Zabezpieczenia przeciwpożarowe.

Podręczny sprzęt rozmieszczony w pomieszczeniach pracy jest konserwowany, legalizowany i wymieniany zgodnie z rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów i terenów (Dz. U. nr 109, poz. 719).

9.2.4. Wypadki przy pracy.

W 2016 roku zarejestrowano 3 wypadki przy pracy, nie było wypadków zbiorowych oraz wypadków powodujących ciężkie uszkodzenia ciała.

Poniższa tabela ilustruje podstawowe wskaźniki wypadkowości.

Tabela nr 14. Podstawowe wskaźniki wypadkowości za lata 2013 – 2016.

Opis	Rok 2013	Rok 2014	Rok 2015	Rok 2016
Wskaźnik częstotliwości (liczba wypadków na 1000 zatrudnionych)	X	21,0	X	31
Wskaźnik ciężkości (średnia liczba dni niezdolności do pracy na 1 wypadek)	X	42,0	X	15,3
Przeciętne zatrudnienie (w pełnych etatach)	97	96	96	97

9.2.5. Wnioski i zalecenia zmierzające do dalszej poprawy warunków pracy.

W celu poprawy warunków bezpieczeństwa i higieny pracy oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego stanowisk pracy należy kontynuować działania zmierzające do:

- organizowania stanowisk pracy i prowadzenia prac zgodnie z zasadami i przepisami bezpieczeństwa i higieny pracy,
- organizowania, przygotowywania i prowadzenia prac, uwzględniającego zabezpieczenie pracowników przed wypadkami przy pracy, chorobami zawodowymi i innymi czynnikami związanymi z warunkami środowiska pracy,
- organizowania okresowego szkolenia pracowników z zakresu bezpieczeństwa i higieny pracy oraz p.poż.
- kontynuowania przeprowadzania okresowych badań lekarskich,
- wykonywania okresowych przeglądów, konserwacji i legalizacji podręcznego sprzętu gaśniczego,
- zapewnienia realizacji zaleceń, wniosków i decyzji pokontrolnych.

9.3 SPRAWY SOCJALNO – BYTOWE

Rozliczenie środków Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych SM L-W „ODRA" za rok 2016 obrazuje poniższa tabela.

Tabela nr 15. Rozliczenie środków ZFŚS za lata 2014 – 2016 (w zł.)

Wyszczególnienie	2014	2015	2016
Stan na 01 stycznia	**500 959,67**	**488 274,65**	**482 561,95**
Zwiększenia:	**124 703,45**	**123 942,07**	**124 809,92**
- odsetki od pożyczek i bankowe	5 691,28	5 538,86	4 784,05
- odpis w koszty	119 012,17	118 403,21	120 025,87
Zmniejszenia:	**137 388,47**	**129 654,77**	**134 816,13**
- imprezy kulturalne i okolicznościowe	5 000,00	5 000,00	5 000,00
- zapomogi bezzwrotne	2 700,00	2 500,00	2 500,00
- wczasy pracownicze	32 100,00	30 250,00	31 400,00
- świadczenia rzeczowe i pieniężne	87 613,49	85 755,45	83 636,13
- kolonie i obozy	9 974,98	6 149,32	12 280,00
- inne zmniejszenia	0,00	0,00	0,00
Stan na 31 grudnia	**488 274,65**	**482 561,95**	**472 555,74**

10. DZIAŁALNOŚĆ ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI

W 2016 roku Zarząd Spółdzielni podjął szereg istotnych dla działalności Spółdzielni uchwał, z czego najważniejsze to:

- Przyjęcie sprawozdania finansowego za 2015 rok, który obejmuje następujące wzory: bilans, rachunek zysków i strat - wersja porównawcza, informacja dodatkowa oraz dodatkowe informacje i objaśnienia, zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym, rachunek przepływów pieniężnych – metoda pośrednia, sprawozdanie z działalności spółdzielni ,
- Przyjęcie projektu planu remontów GZM na rok 2016,
- Przyjęcie założeń planu finansowego Spółdzielni na rok 2017,
- Przyjęcie projektu planu finansowego na rok 2017,
- Podjęcie uchwały w sprawie zwołania Walnego Zgromadzenia w 2016 roku,

Ponadto Zarząd podjął szereg działań w celu utrzymania sprawnej pracy Spółdzielni, a w szczególności:

- Realizowano wnioski członków Spółdzielni o wyodrębnienie własności lokalu.

- Kontynuowano prace nad podniesieniem estetyki osiedli spółdzielczych oraz podwyższeniem jakości i terminowości wykonywanych usług na rzecz członków.
- W ramach działań windykacyjnych organizowano spotkania z dłużnikami zalegającymi w opłatach eksploatacyjnych.
- Sukcesywnie legalizowano wodomierze poprzez ich wymianę w ramach procesu normowania spraw związanych z minimalizowaniem różnic między ilością wody wykazywanej przez dostawcę a ilością zużywanej wody przez członków Spółdzielni.
- Wykonano na podstawie zawartej umowy okresową kontrolę wszystkich obiektów budowlanych w SML-W „Odra" w Oławie.
- Modernizowano kolejne lokale użytkowe poprzez wymianę witryn okiennych, poprawiając tym samym estetykę zasobów, jak i podwyższając ich standard.
- Zgodnie z „Ekspertyzą budowlaną słupów żelbetowych ścian szczytowych w budynku mieszkalnym przy ul. Chrobrego 20-20F „ z sierpnia 2015 r. oraz z wystąpieniem zagrożenia ich stanu awaryjnego wykonano wzmocnienie części konstrukcyjnej słupów wraz z belkami stalowymi podpierającymi ściany szczytowe budynku wieżowca.
- W związku z wybuchem pożaru w dniu 22 maja 2016 r. w lokalu mieszkalnym przy ul. Chopina 9/14 i wyłączeniem z użytkowania przez Nadzór Budowlany mieszkania Zarząd zapewnił osobom potrzebującym lokal zamienny oraz zlecił wykonanie niezbędnych prac naprawczych w celu przywrócenia stanu technicznego mieszkania do użytkowania.
- Wykonano na podstawie porozumienia z Gminą Miasto Oława przedsięwzięcie „Przebudowa połączenia schodowego targowiska miejskiego z terenami przyległymi na osiedlu B. Chrobrego w Oławie".
- Wykonano na podstawie porozumienia i zawartej trójstronnej umowy z Gminą Miasto Oława i Przedsiębiorstwem Robót Drogowo-Mostowych Sp. z o.o. parking ogólnodostępny dla samochodów osobowych przy ul. Iwaszkiewicza 27-45 w Oławie wraz z ciągiem pieszym oraz ścieżką rowerową.
- Wykonano na podstawie porozumienia z Gminą Miasto Oława wymianę oświetlenia ulicznego ul. Paderewskiego.
- Podpisano porozumienie z Gminą Miasto Oława w sprawie utworzenia klubu seniora z siedzibą w spółdzielczym Klubie PARNAS.
- Przystąpiono do Krajowej Izby Gospodarki Nieruchomościami.

11. PODSUMOWANIE

Kondycja gospodarcza naszej Spółdzielni jest dobra, co pozwala na bezpieczne, stabilne i spokojne funkcjonowanie oraz rozwój zgodnie z potrzebami i wolą naszych członków. Osiągnięte przez Spółdzielnię w 2016 r. wyniki w zakresie sprzedaży, kosztów i sytuacji finansowej należy uznać za dobre, nie występuje zagrożenie kontynuowania działalności spółdzielni.

Do zjawisk pozytywnych zaliczyć należy:

- utrzymanie na dobrym poziomie płynności finansowej Spółdzielni,
- utrzymywanie prawidłowego poziomu kosztów działalności Spółdzielni,
- racjonalne, zgodne z planem wykorzystanie funduszu remontowego,
- uporządkowanie gospodarki wodomierzowej i rozliczeń zużycia wody,
- widoczna poprawa utrzymania terenów zielonych,
- poprawa stanu instalacji gazowych i wentylacyjnych jako wynik systematycznych przeglądów,
- konsekwentna realizacja termomodernizacji budynków.

Do zjawisk negatywnych, które stanowią potencjalne zagrożenie dla działalności Spółdzielni w okresach następnych należy zaliczyć:

- starzejące się zasoby mieszkaniowe wymagające dalszych działań termomodernizacyjnych oraz wymiany wewnętrznych instalacji elektrycznych,
- rosnące w tempie wyprzedzającym inflację koszty dostawy mediów i zakupu usług dla Spółdzielni,
- słabą sytuację finansową członków spółdzielni związaną z utratą zdolności pokrywania bieżących zobowiązań wobec spółdzielni,
- wysoki stopień zamortyzowania urządzeń technicznych i maszyn oraz środków transportu oznaczający konieczność ich wymiany w najbliższych latach.

Z-ca PREZESA ZARZĄDU
ds. Technicznych
Mirosław Tuziak

PREZES ZARZĄDU
Lucjan Mróz

Oława, 31 marca 2017 r.