

INFORMATOR

o działalności w 2022 roku



Spółdzielnia Mieszkaniowa NADODRZE

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

● 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
Osiedle Hutnik, Kopernik A
Osiedle Chrobry, Piastów Śl. A
Osiedle Kopernik C, Piastów Śl. B

✉ ☎ @ **KONTAKT**
SM NADODRZE

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"NADODRZE" W GŁOGOWIE

ul. Generała Władysława Sikorskiego 48
67-200 Głogów

@ czynsze@smnadodrze.pl

☎ 76 852 07 56
☎ 76 852 07 53
☎ 76 852 07 55
☎ 76 852 07 54

● **Dział członkowski – mieszkaniowy**

☎ 76 852 07 80 ☎ 76 852 07 81

@ czlonkowski@smnadodrze.pl

● **W sprawach opłat za wodę i ciepło:**

Osiedle Hutnik, Chrobry, Kopernik A
Osiedle Kopernik C, Śródmieście, Piastów Śl. B
Osiedle Kopernik B, Piastów Śl. A

@ woda@smnadodrze.pl

☎ 76 852 07 76
☎ 76 852 07 66
☎ 76 852 07 75

● **Administracje osiedlowe**

Os. Śródmieście ☎ 76 852 08 10
Os. Hutnik ☎ 76 852 08 20
Os. Chrobry ☎ 76 852 08 30
Os. Kopernik A ☎ 76 852 08 40
Os. Kopernik B ☎ 76 852 08 50
Os. Kopernik C ☎ 76 852 08 60
Os. Piastów Śl. A ☎ 76 852 08 70
Os. Piastów Śl. B ☎ 76 852 08 80

@ srodmiescie@smnadodrze.pl

@ hutnik@smnadodrze.pl

@ chrobry@smnadodrze.pl

@ kopernika@smnadodrze.pl

@ kopernikb@smnadodrze.pl

@ kopernikc@smnadodrze.pl

@ piastowa@smnadodrze.pl

@ 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 Nadodrże



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

I. SPRAWY CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE NA DZIEŃ 31.12.2022

1.	Liczba członków Spółdzielni ogółem	16 883
	w tym :	
	1. osoby, które uzyskały członkostwo w związku z posiadaniem prawa do lokalu mieszkalnego	16 731
	2. osoby, które uzyskały członkostwo w związku z posiadaniem garażu lub lokalu użytkowego	152
2.	Liczba mieszkań w zasobach Spółdzielni	14 752
	w tym:	
	1. mieszkania wyodrębnione na własność	9078
	2. spółdzielcze lokatorskie prawo	223
	3. spółdzielcze własnościowe prawo	5 320
	4. mieszkania stanowiące własność Spółdzielni	111
	5. mieszkania, do których wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo	20
	w tym: w związku z zadłużeniem wobec Spółdzielni	16
	w związku ze zgonem członka Spółdzielni	4
3.	Wpisy do Rejestru członków w związku z nabyciem członkostwa z mocy ustawy lub złożeniem deklaracji członkowskiej	592
4	Skreślenia z ewidencji członków Spółdzielni w związku z ustaniem członkostwa, w tym:	642
	ustanie członkostwa na skutek zbycia lokalu lub utraty prawa do lokalu	358
	ustanie członkostwa na skutek zgonu	284
5.	Zrealizowane wnioski o zawarcie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu w trybie określonym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym:	52
	1. z lokatorskiego prawa do lokalu	26
	2. z własnościowego prawa do lokalu	26
6.	Akty notarialne zawarte na rynku wtórnym - sprzedaże, zamiany, darowizny, umowy dożywocia	344
7.	Mieszkania sprzedane w trybie art. 11 ust 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych po wygaśnięciu lokatorskiego prawa	2
8.	Zasądzone wyroki eksmisji z lokali bez tytułu prawnego	13
9.	Odzyskane lokale w 2022 w wyniku wykonania eksmisji	1

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 niebędących 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.

Właściele lokali niebędący 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 2022 rok wzrost kosztów tej działalności oraz planowane bilanse zamknięcia 2021 roku.

Zestawienie obowiązujących w 2022 roku stawek opłat i odpisów na fundusz remontowy na poszczególnych osiedlach i nieruchomościach przedstawiają poniższe tabele.

• Wysokość stawki eksploatacji podstawowej w 2022 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	3,22	3,15	2,74	2,83	3,24	3,04	2,73	2,53	2,80	2,90	3,52	3,15	2,84	2,91	2,79	
Hutnik	3,15	2,80	3,00	3,30	3,05	3,15	3,15	3,33	2,96	3,41	3,15					
Chrobry	3,28	2,87	3,06	3,27	2,97	3,10	3,13	3,26	3,00							
Kopernik A	3,29	3,17	3,37	2,96	2,90	3,48	3,14	3,21	2,86							
Kopernik B	2,70	2,65	2,45	2,65	2,75	2,65	2,60	2,55	2,55							
Kopernik C	2,49	2,60	2,42	2,75	2,07	2,71	2,66	2,56	2,90	2,73	2,76					
Piastów Śl. A	2,93	2,96	2,98	2,87	3,07	2,94	3,01	3,02	2,82							
Piastów Śl. B	3,31	3,27	3,36	3,26	3,40	3,32	3,40	3,30	3,52							

* wysokość stawki eksploatacji podstawowej dla odrębnej własności z członkostwem

• Wysokość odpisu na fundusz remontowy w 2022 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	1,73	1,30	1,85	2,00	1,85	2,44	2,00	1,85	2,00	2,50	1,80	1,80	1,96	2,00	0,30	
Hutnik	2,20	2,20	2,10	1,80	2,40	1,70	1,75	2,10	2,00	1,70	1,80					
Chrobry	1,55	1,50	1,70	1,65	1,40	1,55	0,70	0,80	1,00							
Kopernik A	1,60	1,50	1,55	1,60	1,70	1,50	1,45	1,50	1,60							
Kopernik B	1,50	1,50	1,41	1,30	1,40	1,35	1,40	1,50	1,40							
Kopernik C	1,40	1,51	1,72	1,33	1,43	1,26	1,31	0,88	1,05	1,03	0,94					
Piastów Śl. A	1,46	1,44	1,41	1,08	0,84	1,14	1,04	1,33	0,77							
Piastów Śl. B	1,10	2,00	1,00	1,65	1,15	1,45	1,20	1,00	1,42							

Wysokości odpisów na fundusz remontowy ujęte w tabeli powyżej nie uwzględniają dodatkowych odpisów na termomodernizację i remonty wind, które wystąpiły w 2022 roku na n/w osiedlach:

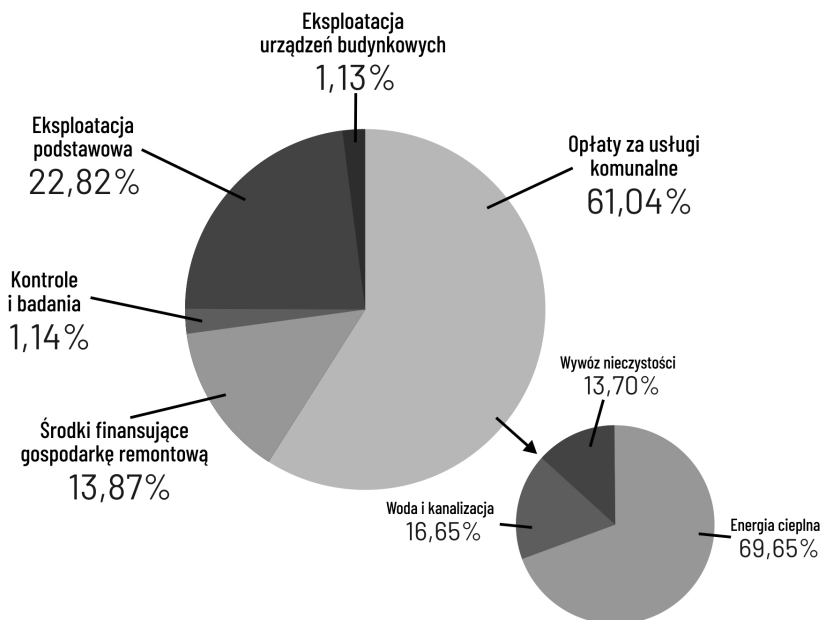
Osiedle	Nr nieruchomości	Adres	Odpis na fundusz remontowy - termomodernizacja	Odpis na fundusz remontowy wind (wysokie budynki)
			w zł/m ² p.u.	w zł/m ² p.u.
Chrobry	07	ul. Armii Krajowej 2-8	1,30	0,50
		ul. Armii Krajowej 10-16	1,90	0,50
		ul. Armii Krajowej 18-30	1,90	x
	08	Cała nieruchomość	1,40	x
	09	ul. Słowiańska 7-11	1,40	x
		ul. Grunwaldzka 23-25	1,40	x
		ul. Grunwaldzka 17-21	1,40	0,80
		ul. Stawna 16-16A	0,00	0,80
Kopernik B	04	ul. K. Polskich 123-127	0,68	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	0,90	x
	05	Cała nieruchomość	1,30	x
	06	Cała nieruchomość	1,38	x
	07	Cała nieruchomość	1,25	x
	09	ul. Plac Mieszka I 1-3 ul. Budziszyńska 8-12	1,38	x
Piastów Śląskich B	01	Cała nieruchomość	1,86	x
	03	Cała nieruchomość	1,37	x
	05	Cała nieruchomość	1,29	x
	07	Cała nieruchomość	1,43	x
	08	Cała nieruchomość	1,32	x

Przychody z tytułu opłat wnoszonych przez mieszkańców, wraz z dochodami 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 2023 roku.

- Łączne opłaty naliczane użytkownikom lokali Spółdzielni za 2022 rok przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	kwota /w zł/	struktura %
Energia ciepła - zaliczki	50 959 099,52	42,52
w tym:		
zwroty za sezon grzewczy 2021/2022	-889 293,91	
Woda i kanalizacja	12 178 240,21	10,16
Wywóz nieczystości	10 023 729,11	8,36
Remonty	16 625 114,63	13,87
w tym:		
należne wpłaty użytkowników lokali na fundusz remontowy	16 376 964,72	
Eksploatacja podstawowa	27 347 631,94	22,82
Eksploatacja urządzeń budynkowych	1 354 047,13	1,13
Kontrole i badania	1 361 482,62	1,14
RAZEM PRZYCHODY	119 849 345,16	100,00

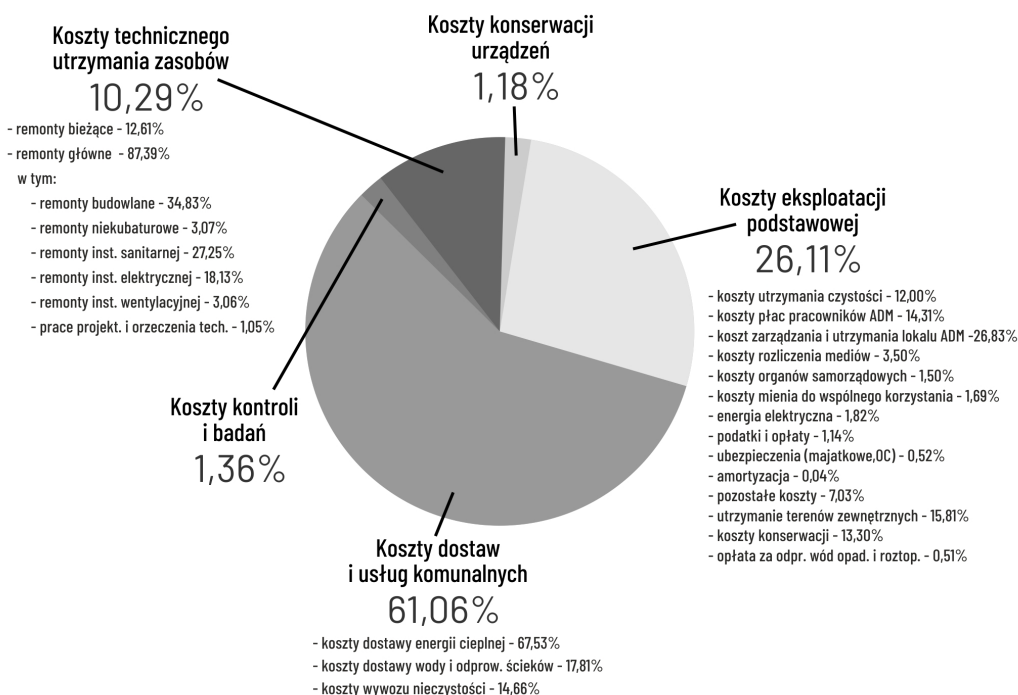
- Struktura opłat za lokale mieszkalne w 2022 r.



Całkowite koszty związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi za 2022 r. wyniosły **111 975 476,72 zł** i przedstawia je tabela poniżej:

Wyszczególnienie	kwota /w zł./	struktura %
Energia ciepła	46 169 507,53	41,23
Woda i kanalizacja	12 178 240,21	10,88
Wywóz nieczystości	10 023 729,11	8,95
Remonty	11 521 990,30	10,29
Eksploatacja podstawowa	29 236 378,53	26,11
Eksploatacja urządzeń budynkowych	1 324 930,42	1,18
Kontrole i badania	1 520 700,62	1,36
RAZEM KOSZTY	111 975 476,72	100,00

• *Struktura kosztów w 2022 r.*



Wszystkie pozyskane w 2022 r. środki zapewniły prawidłowe funkcjonowanie Spółdzielni od strony podstawowej działalności eksploatacyjnej i remontowej.

Wynik za 2022 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 (-) 2 215 063,45 zł. Nadwyżka kosztów nad przychodami w roku 2022 była planowana, ponieważ uwzględniono dodatni bilans za 2021 r. oraz środki z wyniku na działalności gospodarczej za 2022 r.

Na wynik ten składają się wyniki poszczególnych osiedli wynikające z bilansu otwarcia na 01.01.2022 r. oraz wyniki uzyskane na dzień 31.12.2022 r., które przedstawiają dwie kolejne tabele.

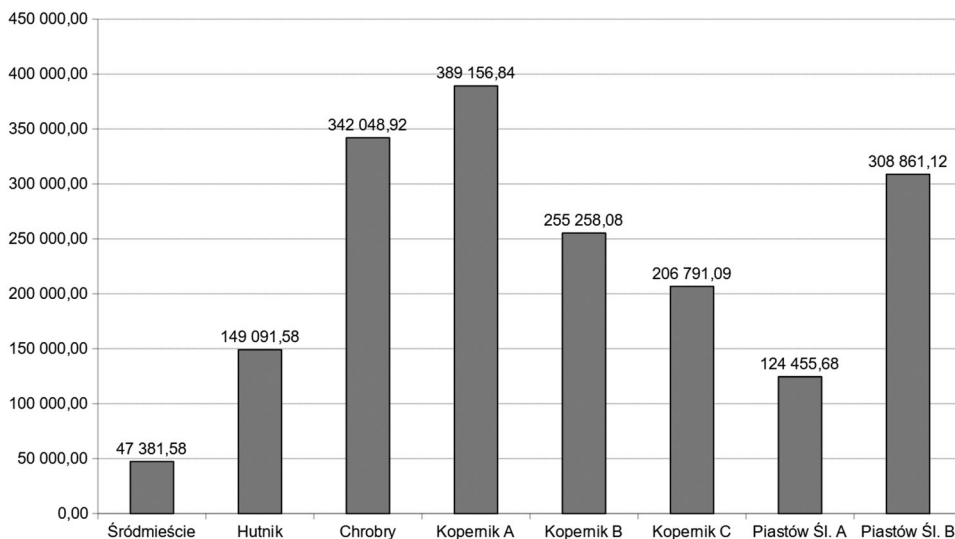
• Nadwyżka przychodów na 01.01.2022 r. na GZM wraz z podziałem dochodu z pozostałej działalności za 2021 rok

Lp.	Osiedle	Bilans otwarcia na 01.01.2022 r. na eksploatacji nieruchomości	Pożytki z nieruchomości za 2021 rok	Środki z podziału wyniku za 2021 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	-23 391,37	192 644,08	211 655,92	380 908,63
2	Hutnik	101 831,76	89 209,89	206 707,52	397 749,17
3	Chrobry	269 214,86	97 881,25	251 667,25	618 763,36
4	Kopernik A	92 097,67	238 427,64	223 763,23	554 288,54
5	Kopernik B	-9 894,21	245 769,91	294 833,08	530 708,78
6	Kopernik C	286 370,66	222 195,23	295 307,50	803 873,39
7	Piastów Śl. A	50 068,69	61 693,49	239 043,79	350 805,97
8	Piastów Śl. B	146 385,99	67 430,03	187 194,48	401 010,50
RAZEM		912 684,05	1 215 251,52	1 910 172,77	4 038 108,34

• Wynik na GZM na 31.12.2022 r. narastająco z uwzględnieniem wyniku za 2022 rok na przytykach i pozostałej działalności operacyjnej

Lp.	Osiedle	Razem nadwyżka przychodów z lat ubiegłych pozostająca do rozliczenia	Wynik za 2022 r. na działalności eksploatacyjnej nieruchomości	Dochód za 2022 r. z tyt. przytyków oraz pozostałej działalności operacyjnej na wyodrębnionych nieruchomościach	Razem wynik za 2022 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	380 908,63	-549 536,55	216 009,50	-333 527,05	47 381,58
2	Hutnik	397 749,17	-337 034,16	88 376,57	-248 657,59	149 091,58
3	Chrobry	618 763,36	-384 029,49	107 315,05	-276 714,44	342 048,92
4	Kopernik A	554 288,54	-430 857,42	265 725,72	-165 131,70	389 156,84
5	Kopernik B	530 708,78	-536 051,99	260 601,29	-275 450,70	255 258,08
6	Kopernik C	803 873,39	-821 568,08	224 485,78	-597 082,30	206 791,09
7	Piastów Śl. A	350 805,97	-296 449,74	70 099,45	-226 350,29	124 455,68
8	Piastów Śl. B	401 010,50	-154 625,27	62 475,89	-92 149,38	308 861,12
RAZEM		4 038 108,34	-3 510 152,70	1 295 089,25	-2 215 063,45	1 823 044,89

• Wyniki osiedli narastająco na koniec 2022 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:

1. 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.
2. 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,
 - remontów instalacji elektrycznych.

Dodatkowo CTS prowadzi najem 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 2022 r. CTS sfinansowało koszty zarządzania ZOiKS w wysokości 600.000,00 zł, co pozwoliło w pewnym stopniu odciążyć związane z tym koszty osiedli.

Przychody, koszty i wyniki poszczególnych wydziałów CTS w 2022r. przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Przychody 2022 r.	Koszty 2022 r.	Wynik przed pokryciem kosztów ZOIKS	Koszty ZOIKS	Wynik na 31.12.2022 r. po pokryciu kosztów ZOIKS
1	2	3	4 (2-3)	5	6 (4-5)
Wydział Usług Technicznych	8 460 728,21	8 157 460,35	303 267,86	481 137,59	-177 869,73
Wydział Usług Dźwigowych i Elektrycznych	2 083 889,93	1 777 961,02	305 928,91	118 862,41	187 066,50
Razem CTS	10 544 618,14	9 935 421,37	609 196,77	600 000,00	9 196,77

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 2022 przedstawia poniższe zestawienie:

WYSZCZEGÓLNIENIE	PLAN I-IV KW.	WYKONANIE I-IV KW.	%
KOSZTY	132 650,00	130 000,59	98,00
W tym:			
Organizacja imprez osiedlowych	20 000,00	7 800,79	39,00
Program „Wakacyjna Praca dla Młodych 2022”	82 650,00	83 047,60	100,48
Dofinansowania dla lokalnych instytucji prowadzących działalność społeczną, oświatową i kulturalną	30 000,00	33 700,00	112,33
Działalność informacyjna	0,00	5 452,20	
PRZYCHODY	132 650,00	130 000,59	98,00
W tym:			
Propozycja sfinansowania z wyniku (z pozostałej dział. gosp.)	92 000,00	89 350,18	97,12
Dotacja z Urzędu Miasta	40 650,00	40 650,41	100,00

W 2022 roku po dwuletniej przerwie związanej z pandemią udało się zrealizować piętnastą edycję Programu „Wakacyjna Praca dla Młodych. W związku z brakiem obostrzeń możliwe było przeprowadzenie imprez osiedlowych oraz innych wydarzeń edukacyjnych, społecznych, kulturalnych czy sportowych wspieranych i współorganizowanych przez Spółdzielnię.

2.4. LOKALE UŻYTKOWE

Spółdzielnia zarządzając lokalami użytkowymi i dzierżawą terenów stara się sprawnie angażować do tego w pełni swój potencjał. Na bieżąco analizuje rynek nieruchomości oraz wszelkie zmiany mające wpływ na atrakcyjność lokali użytkowych w naszych zasobach. Dokonuje tego poprzez systematyczne zwiększanie wartości posiadanych lokali (modernizacje, remonty), dostosowując je do panujących realiów rynkowych oraz stwarzając tym samym warunki sprzyjające utrzymaniu i pozyskiwaniu nowych najemców.

Rok 2022 na rynku najmu nie był rokiem łatwym, wysoka inflacja powodująca rosnące koszty działalności spowodowały, że wielu z naszych dotychczasowych Najemców całkowicie zrezygnowało z prowadzenia działalności lub w znacznym stopniu ją ograniczyło rezygnując tym samym z wynajmu lokalu użytkowego. Jednakże poprzez różnorodne działania, między innymi analizując potrzeby Najemców, udało nam się zawrzeć w roku 2022 kilkanaście nowych umów najmu.

Wszystkie nasze działania ukierunkowane są na osiągnięcie jak największych korzyści finansowo-ekonomicznych, a uzyskane wyniki z tej działalności po opodatkowaniu podatkiem dochodowym zgodnie z decyzją Walnego Zgromadzenia **obniżają wysokość opłat za lokale członkom Spółdzielni.**

W roku 2022 wykonano remonty lokali użytkowych na łączną kwotę 468.388,15 zł. Koszty remontów lokali użytkowych stanowiących majątek Spółdzielni obciążają fundusz remontowy tych lokali.

Z tytułu wynajmu lokali użytkowych i dzierżaw terenów w 2022 roku Spółdzielnia uzyskała przychody w wysokości 3.277.036,00 zł, natomiast koszty eksploatacji wyniosły 1.952.533,98 zł. Wynik z najmów i dzierżaw majątku Spółdzielni na koniec 2022 roku zamknął się zyskiem w kwocie 1.324.502,02 zł.

III. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA SPÓŁDZIELNI W 2022 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 2022, 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, które są stale aktualizowane na podstawie okresowych kontroli obiektów budowlanych oraz przeglądów i badań instalacji, bieżąco zgłaszanych wad, usterek oraz wniosków mieszkańców. Dzięki takim działaniom, łatwiej jest ustalać hierarchię 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.

W 2022 r. w ramach realizacji planów remontowych poszczególnych osiedli wydatkowano łącznie **11 521 990,30 zł**, w tym

- **11 413 654,86 zł** w ramach Funduszu Remontowego Wyodrębnionych Nieruchomości (FRN),
- **24 752,93 zł** w ramach Funduszu Remontowego Nieruchomości Przeznaczonych do Wspólnego Korzystania (FRW),
- **83 582,51 zł** w ramach Osiedlowego Funduszu Remontowego (OFR)

• Koszty działalności remontowej poszczególnych osiedli w 2022 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	1 728 815,95 zł	4 246,07 zł	6 129,48 zł	1 739 191,50 zł
Hutnik	1 440 039,67 zł	- zł	27 139,48 zł	1 467 179,15 zł
Chrobry	1 640 622,13 zł	- zł	1 414,93 zł	1 642 037,06 zł
Kopernik A	2 163 613,54 zł	1 854,06 zł	704,38 zł	2 166 171,98 zł
Kopernik B	1 298 430,32 zł	8 072,78 zł	2 622,96 zł	1 309 126,06 zł
Kopernik C	1 211 626,99 zł	2 692,78 zł	176,95 zł	1 214 496,72 zł
Piastów Śl. A	1 061 042,23 zł	7 887,24 zł	39 499,69 zł	1 108 429,16 zł
Piastów Śl. B	869 464,03 zł	- zł	5 894,64 zł	875 358,67 zł
Razem	11 413 654,86 zł	24 752,93 zł	83 582,51 zł	11 521 990,30 zł

• Koszty wykonania remontów w ujęciu rzeczowym w 2022 r. przedstawia poniższa tabela:

LP	Wyszczególnienie	Wartość
1	Remonty bieżące - usuwanie awarii	1 453 360,48 zł
2	Remonty budowlane	4 013 195,64 zł
3	Remonty infrastruktury zewnętrznej	353 824,36 zł
4	Remonty instalacji sanitarnych	3 139 511,90 zł
5	Remonty instalacji elektrycznych	2 088 591,89 zł
6	Remonty wentylacji mechanicznej i grawitacyjnej	352 071,85 zł
7	Prace projektowe i orzeczenia techniczne	121 434,18 zł
Suma		11 521 990,30 zł

• Wybrane pozycje robót wykonanych z Funduszu Remontowego w zasobach Spółdzielni w 2022 r.

LP	Rodzaj Robót	Ilość	
1	Remonty instalacji elektrycznych	21	budynków
2	Remonty dźwigów	11	dźwigów
3	Remonty instalacji ciepłej i zimnej wody użytkowej	16	budynków
4	Malowanie klatek schodowych	20	klatek
5	Remonty zespołów wejściowych (drzwi, podesty, zadaszenia)	40	zespołów
6	Remonty instalacji kanalizacyjnych (piony, poziomy, przyłącza)	22	budynki
7	Prace projektowe i orzeczenia techniczne	18	zadań

IV. SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK 2022

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nadodrze” w Głogowie sporządziła sprawozdanie finansowe zgodnie z:

1. Ustawą o rachunkowości z 29 września 1994 r. z późn.zm.
2. Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych z 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 funduszków własnych oraz ustalania wyniku finansowego.

Zgodnie z uchwałą Komitetu Standardów Rachunkowości Spółdzielnia prezentuje w rachunku zysku i strat za 2022 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 31.12.2022 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **135 363 972,75 zł.**
2. Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r. wykazujący wynik finansowy:
 - na działalności eksploatacyjnej nieruchomości – nadwyżka kosztów nad przychodami w kwocie **(-) 3 510 152,70 zł**
 - z pozostałej działalności gospodarczej w kwocie **(+) 4 269 237,24 zł.**
3. Zestawienie zmian w funduszu własnym Spółdzielni za rok obrotowy 01.01.2022 r. - 31.12.2022 r. wykazujące zmniejszenie o kwotę **3 490 909,63 zł.**
4. Rachunek przepływów pieniężnych na dzień 31.12.2022 r. wykazujący zmianę stanu środków pieniężnych w ciągu roku o kwotę **(+) 9 634 634,86 zł.**
5. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

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

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

sporządzony za okres 01.01.2022 - 31.12.2022

(wariant porównawczy)

(dane jednostki)

jednostka obliczeniowa: .. zł ..

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący	rok poprzedni
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	125 890 078,81	112 845 958,30
	– od jednostek powiązanych		
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	120 672 159,43	107 726 928,16
	a) w tym z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	54 821 579,17	49 522 107,44
	b) w tym z działalności własnej	65 850 580,26	58 204 820,72
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	-1 816,94	71 656,75
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	5 219 736,32	5 047 373,39
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B	Koszty działalności operacyjnej	127 057 259,36	113 095 655,95
I	Amortyzacja	455 880,50	395 051,97
II	Zużycie materiałów i energii	62 828 869,34	55 135 472,84
III	Usługi obce	19 885 300,39	16 732 764,64
IV	Podatki i opłaty, w tym:	1 314 995,25	1 275 852,31
	– podatek akcyzowy		
V	Wynagrodzenia	19 619 434,17	17 241 275,24
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	4 371 505,01	4 051 096,65
	– emerytalne		
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	18 581 274,70	18 264 142,30
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
IX	Razem koszty rodzajowe, w tym:	127 057 259,36	113 095 655,95
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	58 331 731,87	52 280 245,69
	b) z działalności własnej	68 725 527,49	60 815 410,26
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	-1 167 180,55	-249 697,65
I	Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (A.I.a – B.IX.a)	-3 510 152,70	-2 758 138,25
II	Wynik z działalności własnej (C – C.I)	2 342 972,15	2 508 440,60
D	Pozostałe przychody operacyjne	2 059 385,75	1 492 765,30
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	1 281 637,57	531 583,75
II	Dotacje		
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV	Inne przychody operacyjne	777 748,18	961 181,55
E	Pozostałe koszty operacyjne	558 408,01	563 287,29
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	2 680,08	0,00
III	Inne koszty operacyjne	555 727,93	563 287,29
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)	333 797,19	679 780,36
G	Przychody finansowe	926 822,91	389 010,51
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
	a) od jednostek powiązanych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	b) od jednostek pozostałych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II	Odsetki, w tym:	926 822,91	389 010,51
	– od jednostek powiązanych		
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V	Inne		
H	Koszty finansowe	616,56	630,71
I	Odsetki, w tym:	616,56	130,71
	– dla jednostek powiązanych		
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	500,00
IV	Inne		
I	Zysk (strata) brutto (F + G – H)	1 260 003,54	1 068 160,16
I	Nadwyżka przychodów z roku ubiegłego		
II	Nadwyżka kosztów z roku ubiegłego		
III	Zysk (strata) brutto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego (I + I.I – I.II)	1 260 003,54	1 068 160,16
J	Podatek dochodowy	500 919,00	537 509,00
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
L	Zysk (strata) netto (I – J – K)	759 084,54	530 651,16
I	Nadwyżka przychodów roku bieżącego		
II	Nadwyżka kosztów roku bieżącego	3 510 152,70	2 758 138,25
III	Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (I.III – J – K + L.I + L.II)	4 269 237,24	3 288 789,41

V. WYNIK Z CAŁOKSZTAŁTU DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI ZA 2022 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 ogółem narastająco na dzień 31.12.2022 r. ze wszystkich nieruchomości wynosi (+) 527 955,64 zł i obejmuje:

- Bilans otwarcia 2022 r. (-) 932 841,88 zł
- pożytki z nieruchomości za 2021 r. (+) 1 215 251,52 zł
- przeznaczenie dochodu z pozostałej działalności gospodarczej za 2020 r. na zmniejszenie kosztów eksploatacji (+) 1 845 525,93 zł
- przeznaczenie dochodu z pozostałej działalności gospodarczej za 2021 r. na zmniejszenie kosztów eksploatacji (+) 1 910 172,77 zł
- nadwyżkę kosztów nad przychodami z poszczególnych nieruchomości za 2022 r. – ogółem kwota (-) 3 510 152,70 zł.

Ze względu na pandemię, w 2021 roku nie odbyło się Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni, tak więc środki za lata 2020 – 2021 podlegały zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni w 2022 roku.

Wynik z działalności gospodarczej Spółdzielni

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

Wynik z działalności gospodarczej brutto		5 161 730,77
z tego sfinansowano:		
1. Koszty zarządzania Spółdzielni w zakresie nie obciążającym członków – zgodnie z Uchwałą ZPCz nr 46/2007	(-)	302 224,35
2. Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej	(-)	89 350,18
3. Podatek dochodowy	(-)	500 919,00
Wynik netto (wynik brutto – poz. 1, 2, 3)		4 269 237,24

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

Wynik netto (wykazany w rachunku zysku i strat w poz. L.III) do rozliczenia w wysokości **4 269 237,24 zł** obejmuje:

- **1 295 089,25 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 2021 r. poz. 1208 z późn. zm.),
- **2 974 147,99 zł** - dochód z działalności gospodarczej do podziału przez Walne Zgromadzenie Członków.

Wynik ten proponuje się podzielić następująco:

- kwotę **18 128,75 zł** jako dochody osiągnięte na poziomie poszczególnych osiedli przeznaczyć na osiedlowe fundusze remontowe tych osiedli, które te dochody wypracowały,
- kwotę **342 003,73 zł** jako zasilenie funduszu zasobowego
- kwotę **2 614 015,51 zł** przeznaczyć na pokrycie kosztów działalności eksploatacyjnej nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni.

Z dochodów Spółdzielni korzystają tylko jej członkowie.

Sprawozdanie finansowe zostało zbadane przez POL-TAX 2 Sp. z o.o., ul. Bora Komorowskiego 56C lok. 91, 03-982 Warszawa, pod przewodnictwem kluczowego biegłego rewidenta – Panią Teresę Moryl. W rezultacie tego badania została wydana opinia, w której stwierdza się m.in., że sprawozdanie finansowe Spółdzielni:

„ - przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2022 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 2023 r. poz. 120 z późn. zm.) 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.”

Sprawozdanie finansowe za rok 2022 jak również sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego zostało udostępnione na stronie internetowej: www.smnadodrze.pl.

VI. ZADŁUŻENIA W OPŁATACH ZA LOKALE ZA 2022 ROK

Ustawowym, a zarazem podstawowym obowiązkiem użytkowników lokali mieszkalnych jest ponoszenie kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją tych lokali poprzez wnoszenie miesięcznych opłat. Zasady ustalania opłat za lokale określają przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz przepisy innych ustaw obowiązujących w tym zakresie. Jeżeli użytkownicy nie wywiązują się z tych obowiązków, Spółdzielnia uruchamia procedury windykacyjne mające na celu wyegzekwowanie zadłużenia, które można podzielić na windykację polubowną oraz sądową.

Powszechnym zjawiskiem jest fakt, iż dłużnicy unikają kontaktów ze Spółdzielnią, wykazują bierną postawę w przystąpieniu do spłaty zadłużenia. W takich przypadkach Spółdzielnia stosuje ww. sposoby windykacji. Pierwszy sposób windykacji polega na polubownej próbie rozstrzygnięcia sporu, mającym na celu monitorowanie zadłużenia i informowania dłużników o zadłużeniu. Drugi sposób windykacji polega na skierowaniu zadłużeń na drogę postępowania sądowego celem uzyskania stosownych orzeczeń w zakresie niespłaconych wierzytelności.

W roku 2022 wysłaliśmy 5 451 zawiadomień o zadłużeniu. Na wniosek dłużników zostało zawartych z Zarządem Spółdzielni 221 ugód. Wobec osób, które nie wykazywały woli dobrowolnego rozstrzygnięcia sporu i spłaty zadłużenia, skierowano 92 powództwa do sądów powszechnych. Spółdzielnia również skierowała 221 tytułów wykonawczych celem wszczęcia postępowań egzekucyjnych do komorników sądowych.

Kolejne etapy windykacji oraz procedury uruchamiane są w przypadku, kiedy wcześniej zastosowane narzędzia nie spowodowały odzyskania należności od dłużników. Cały proces ma na celu doprowadzenie do normalizacji spłaty zobowiązań, a więc uregulowania całości zaległego zobowiązania albo przywrócenia regularności spłat, zgodnie z obowiązującym harmonogramem lub wystawionymi fakturami. W naszej ocenie, najmniej skutecznie przebiega windykacja wobec osób, które zakupiły lokale mieszkalne zaciągając w banku kredyt hipoteczny.

W minionym roku z uwagi na trwającą pandemię, a tym samym obowiązujące przepisy w zakresie zakazu sprzedaży licytacyjnej nieruchomości, Spółdzielnia nie składała wniosków celem sprzedaży nieruchomości mieszkalnych w drodze licytacji. W stosunku do tych osób, Spółdzielnia cały czas prowadzi działania windykacyjne mające na celu odzyskanie zadłużenia.

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 2022 z tytułu przyznanych dodatków mieszkaniowych wpłynęły dla mieszkańców naszych zasobów środki finansowe w wysokości 842.902,22 zł.

• Stan zadłużeń narastająco na dzień 31.12.2022 r. przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Lokale mieszkalne				Lokale użytkowe			Ogółem zadłużenie
	opłata eksplo.	kredyt	woda	RAZEM	opłata eksplo.	woda	RAZEM	
Śródmieście	435 398,59	0,00	253 965,66	689 364,25	28 058,07	9 778,70	37 836,77	727 201,02
w tym prowadzone przez Dział Windykacji	184 114,09	0,00	24 190,74	208 304,83	1 466,97	0,00	1 466,97	209 771,80
Hutnik	487 123,07	0,00	316 940,37	804 063,44	1 797,97	517,65	2 315,62	806 379,06
w tym prowadzone przez Dział Windykacji	251 154,91	0,00	40 780,95	291 935,86	0,00	124,98	124,98	292 060,84
Chrobry	497 427,37	0,00	319 534,80	816 962,17	22 759,10	8 646,45	31 405,55	848 367,72
w tym prowadzone przez Dział Windykacji	227 800,03	0,00	25 115,48	252 915,51	2 721,18	0,00	2 721,18	255 636,69
Kopernik A	449 361,07	0,00	289 025,48	738 386,55	2 391,39	216,13	2 607,52	740 994,07
w tym prowadzone przez Dział Windykacji	209 612,62	0,00	22 353,16	231 965,78	937,75	0,00	937,75	232 903,53
Kopernik B	377 238,86	0,00	371 872,11	749 110,97	3 128,49	1 453,05	4 581,54	753 692,51
w tym prowadzone przez Dział Windykacji	163 826,84	0,00	47 204,91	211 031,75	0,00	0,00	0,00	211 031,75
Kopernik C	376 395,21	0,00	358 938,39	735 333,60	13 453,60	1 646,92	15 100,52	750 434,12
w tym prowadzone przez Dział Windykacji	174 102,71	0,00	23 884,58	197 987,29	0,00	0,00	0,00	197 987,29
Piastów Śląskich A	414 373,60	0,00	268 999,66	683 373,26	75 742,58	3 881,25	79 623,83	762 997,09
w tym prowadzone przez Dział Windykacji	191 340,41	0,00	22 056,81	213 397,22	20 593,20	0,00	20 593,20	233 990,42
Piastów Śląskich B	291 642,14	6 874,43	198 295,89	496 812,46	23 769,62	1 075,95	24 845,57	521 658,03
w tym prowadzone przez Dział Windykacji	137 719,38	0,00	6 164,91	143 884,29	5 803,16	0,00	5 803,16	149 687,45
Razem na 31.12.2022 r.	3 328 959,91	6 874,43	2 377 572,36	5 713 406,70	171 100,82	27 216,10	198 316,92	5 911 723,62
w tym prowadzone przez Dział Windykacji	1 539 670,99	0,00	211 751,54	1 751 422,53	31 522,26	124,98	31 647,24	1 783 069,77
Razem na 01.01.2022 r.	2 612 147,21	4 963,64	2 204 207,71	4 821 318,56	141 801,10	27 678,89	169 479,99	4 990 798,55
Wzrost (+) / spadek (-)	716 812,70	1 910,79	173 364,65	892 088,14	29 299,72	-462,79	28 836,93	920 925,07

VII. KOSZTY CYRKULACJI CIEPŁEJ WODY WYODRĘBNIONE Z KOSZTÓW OGRZEWANIA

W związku z nowelizacją ustawy Prawo Energetyczne oraz wydanym rozporządzeniem wykonawczym do tej ustawy¹, jako zarządca jesteśmy zobligowani dostosować wewnętrzne regulaminy rozliczania kosztów ciepła do wymogów tych aktów prawnych. Musimy przede wszystkim z całkowitych kosztów zakupu ciepła do budynku rozdzielić koszty ciepła przeznaczonego na ogrzewanie lokali od kosztów ciepła przeznaczonego na przygotowanie centralnej ciepłej wody.

Koszty zakupu ciepła w ostatnim okresie rosły w zastraszającym wręcz tempie, wzrastają więc nie tylko koszty ogrzewania, ale także przygotowania ciepłej wody. W obecnych rozwiązaniach regulaminowych cena za przygotowanie ciepłej wody obejmowała tylko koszt podgrzania wody zimnej i była jednakowa dla wszystkich mieszkańców w zasobach spółdzielni. Natomiast koszt transportu i cyrkulacji był rozliczany w zaliczce za ogrzewanie lokali. Obecne rozwiązania regulaminowe, którą wchodzi w życie od 1 lipca 2023r. wyodrębniają ten koszt z kosztów ogrzewania. Gdyby w danym budynku nawet nikt nie używał ciepłej wody w danym okresie to i tak woda musi krążyć w całej instalacji i być utrzymywana w odpowiedniej temperaturze. Jest to niezbędne do zapewnienia ciepłej wody w każdym zaworze czerpalnym. Ten obieg ciepłej wody nazywany cyrkulacją wymaga dodatkowej ilości ciepła i powinien być rozliczany w kosztach przygotowania ciepłej wody.

Koszty cyrkulacji zależą od wielu czynników i są różne dla różnych budynków. Do czynników tych należą m.in. rozległość instalacji ciepłej wody, usytuowanie węzła cieplnego w budynku, preferencje użytkowników, wielkość zużycia ciepłej wody. Im temperatura ciepłej wody jest wyższa tym większe jest zużycie ciepła na potrzeby cyrkulacji. Tak samo wzrasta jednostkowy koszt cyrkulacji przy zmniejszającym się zużyciu wody ciepłej przez użytkowników. Jest więc oczywiste, że koszty te będą różne dla różnych budynków.

Wniesione zaliczki oraz faktyczne koszty ciepła pobranego na potrzeby cyrkulacji rozliczane będą indywidualnie dla każdego budynku na zasadach określonych w regulaminie rozliczania ciepła, który jest dostępny na stronie www.smnadodrze.pl w zakładce Akty prawne.

W regulaminie przyjęto zasadę, że opłata za cyrkulację i transport ciepłej wody rozliczana jest na lokale w każdym budynku, czyli opłata ta jest niezależna od ilości zużycia wody ciepłej, jest formą opłaty za gotowość poboru ciepłej wody w każdym zaworze czerpalnym i będzie obciążała każdy lokal w jednakowej wartości.

¹ Rozporządzenie Ministerstwa Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021r.(Dz.U. poz. 2273)