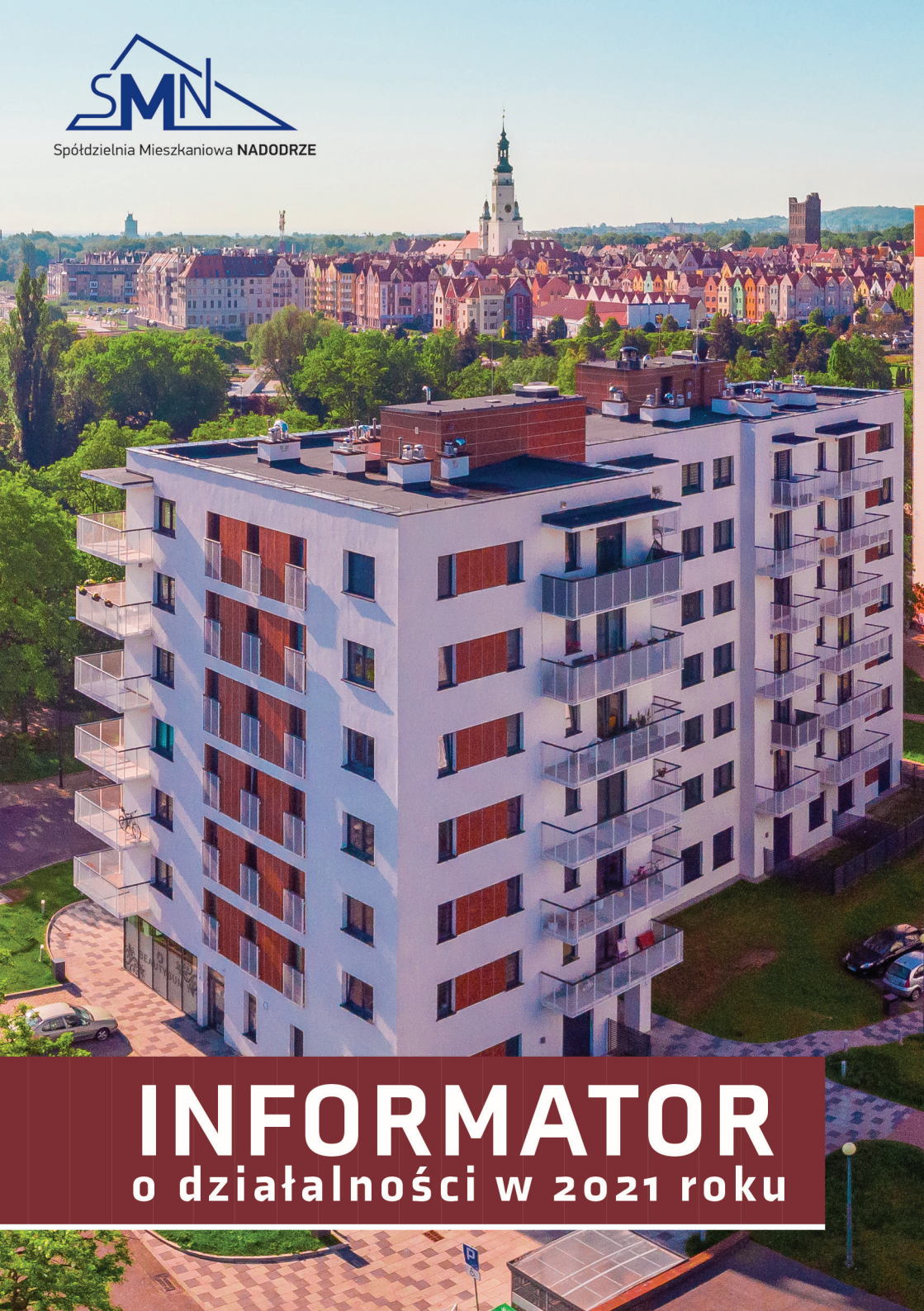




Spółdzielnia Mieszkaniowa **NADODRZE**



INFORMATOR

o działalności w 2021 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

☎ 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

@ 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

✉ ☎ @ **KONTAKT**

SM NADODRZE

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

„NADODRZE” W GŁOGOWIE

ul. Generała Władysława Sikorskiego 48

67-200 Głogów

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 W 2021 R.

1.	Liczba członków Spółdzielni ogółem na dzień 31.12.2021r.	16 933
	w tym :	
	1. osoby, które uzyskały członkostwo w związku z posiadaniem prawa do lokalu mieszkalnego	16 780
	2. osoby, które uzyskały członkostwo w związku z posiadaniem garażu lub lokalu użytkowego	153
2.	Liczba mieszkań w zasobach Spółdzielni na dzień 31.12.2021r.	14 752
	w tym:	
	1. mieszkania wyodrębnione na własność	9 019
	2. spółdzielcze lokatorskie prawo	243
	3. spółdzielcze własnościowe prawo	5 343
	4. mieszkania stanowiące własność Spółdzielni	119
	5. mieszkania, do których wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo	28
	w tym: w związku z zadłużeniem wobec Spółdzielni	18
	w związku ze zgonem członka Spółdzielni	10
3.	Wpisy do Rejestru członków w związku z nabyciem członkostwa z mocy ustawy lub złożeniem deklaracji członkowskiej	636
4	Skreślenia z ewidencji członków Spółdzielni w związku z ustaniem członkostwa, w tym:	740
	ustanie członkostwa na skutek zbycia lokalu lub utraty prawa do lokalu	449
	ustanie członkostwa na skutek zgonu	291
5.	Zrealizowane wnioski o zawarcie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu w trybie określonym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym:	25
	1. z lokatorskiego prawa do lokalu	13
	2. z własnościowego prawa do lokalu	12
6.	Akty notarialne zawarte na rynku wtórnym - sprzedaże, zamiany, darowizny, umowy dożywocia	489
7.	Mieszkania sprzedane przez Spółdzielnię w drodze przetargu	6

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 2021 rok wzrost kosztów tej działalności oraz planowane ujemne bilanse zamknięcia 2020 roku.

Zestawienie obowiązujących w 2021 roku stawek opłat i odpisów na fundusz remontowy na poszczególnych osiedlach i nieruchomościach przedstawiają poniższe tabele.

... Wysokość stawki eksploatacji podstawowej w 2021 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	2,75	2,75	2,24	2,73	2,74	2,63	2,62	2,10	2,46	2,55	2,97	2,60	2,43	2,55	2,55	
Hutnik	2,95	2,70	2,80	3,00	2,85	2,85	2,85	3,03	2,66	3,11	2,85					
Chrobry	2,78	2,60	2,76	2,90	2,87	2,83	2,87	2,85	2,68							
Kopernik A	3,13	2,69	3,14	2,47	2,40	2,98	2,89	2,80	2,55							
Kopernik B	2,40	2,45	2,25	2,35	2,50	2,35	2,30	2,25	2,45							
Kopernik C	2,19	2,60	2,21	2,55	2,07	2,50	2,25	2,25	2,45	2,42	2,45					
Piastów Śl. A	2,51	2,64	2,66	2,50	2,75	2,67	2,69	2,70	2,55							
Piastów Śl. B	2,96	2,92	2,91	2,90	3,00	2,97	3,13	2,97	3,07							

* wysokość stawki eksploatacji podstawowej dla odrębnej własności z członkostwem

... Wysokość odpisu na fundusz remontowy w 2021 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	1,85	1,60	2,00	2,00	2,00	2,50	2,00	1,93	2,00	2,50	2,00	2,00	2,10	2,00	0,50	
Hutnik	1,90	2,05	1,80	1,80	2,20	1,70	1,75	2,00	1,80	1,50	1,60					
Chrobry	1,55	1,50	1,70	1,65	1,40	1,55	0,70	0,80	0,85							
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	1,00	1,40	1,35	1,40	1,50	1,40							
Kopernik C	1,30	1,31	1,52	1,33	1,23	1,16	1,31	0,88	1,05	0,93	0,94					
Piastów Śl. A	1,42	1,40	1,37	1,04	0,80	1,00	1,00	1,29	0,73							
Piastów Śl. B	0,90	1,80	1,00	1,46	0,96	1,25	0,98	0,83	1,42							

Wysokości odpisów na fundusz remontowy ujęte w tabeli na poprzedniej stronie nie uwzględniają dodatkowych odpisów na termomodernizację i remonty wind, które wystąpiły w 2021 roku na n/w osiedlach:

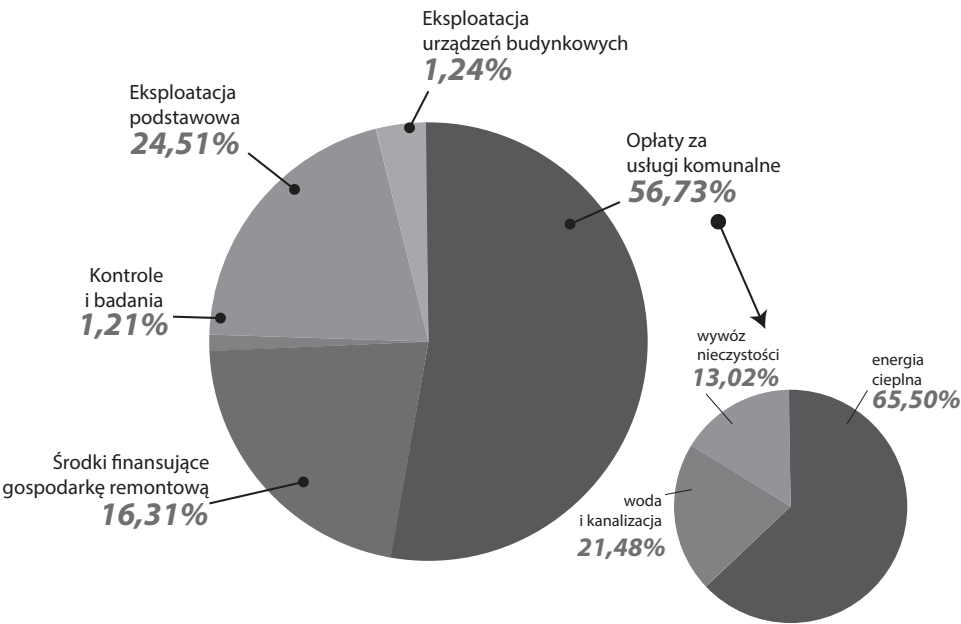
Osiedle	Nr nieruchomości	Adres	Odpis na fundusz remontowy - termomodernizacja	Odpis na fundusz remontowy wind (wysokie budynki)
			w zł/m ² p.u.	w zł/m ² p.u.
Chrobry	07	ul. Armii Krajowej 2-8	1,30	0,50
		ul. Armii Krajowej 10-16	1,90	0,50
		ul. Armii Krajowej 18-30	1,90	x
	08	Cała nieruchomość	1,40	x
	09	ul. Słowiańska 7-11	1,40	x
		ul. Grunwaldzka 23-25	1,40	x
		ul. Grunwaldzka 17-21	1,40	0,60
		ul. Stawna 16-16A	0,00	0,60
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	ul. Plac Mieszka I 1-3 ul. Budziszynska 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, 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 2022 roku.

⋮ Łączne opłaty naliczane użytkownikom lokali Spółdzielni za 2021 rok przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	kwota /w zł/	struktura %
Energia ciepła - zaliczki	37 703 925,67	37,16
w tym:		
zwroty za sezon grzewczy 2020/2021	2 094 677,87	
Woda i kanalizacja	12 368 843,79	12,19
Wywóz nieczystości	7 493 046,13	7,38
Remonty	16 552 915,04	16,31
w tym:		
należne wpłaty użytkowników lokali na fundusz remontowy	16 207 060,01	
Eksploatacja podstawowa	24 864 783,65	24,51
Eksploatacja urządzeń budynkowych	1 260 712,42	1,24
Kontrole i badania	1 225 924,50	1,21
RAZEM PRZYCHODY	101 470 151,20	100,00

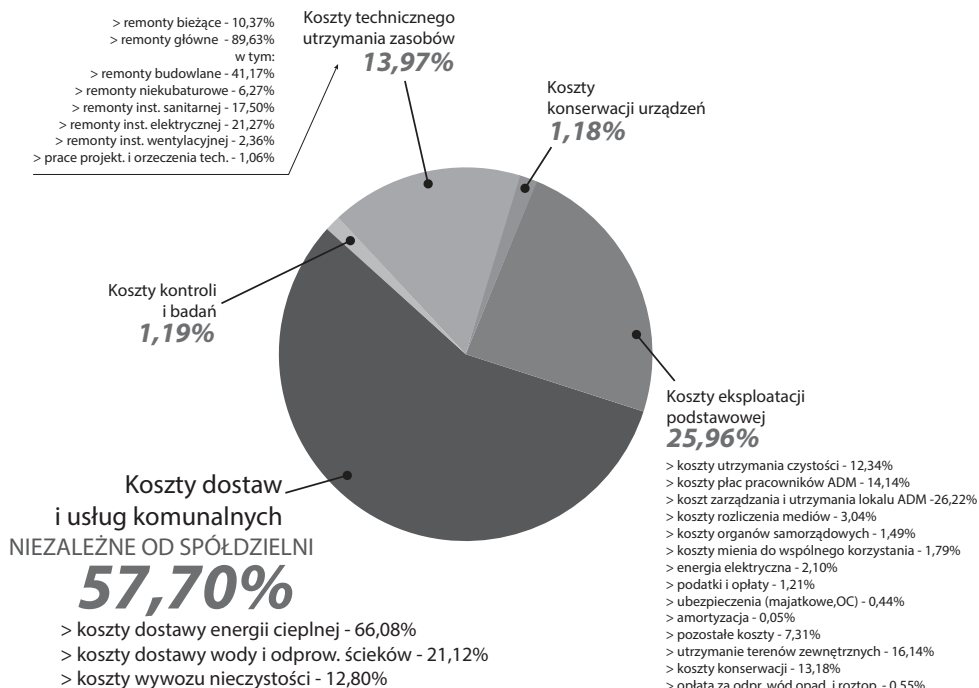
⋮ Struktura opłat za lokale mieszkalne w 2021 r.



Całkowite koszty związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi za 2021 r. wyniosły 101 474 410,29 zł i przedstawia je tabela poniżej:

Wyszczególnienie	kwota /w zł./	struktura %
Energia ciepła	38 698 420,98	38,13
Woda i kanalizacja	12 368 843,79	12,19
Wywóz nieczystości	7 493 046,13	7,38
Remonty	14 174 094,16	13,97
Eksploatacja podstawowa	26 343 278,50	25,96
Eksploatacja urządzeń budynkowych	1 193 440,34	1,18
Kontrole i badania	1 203 286,39	1,19
RAZEM KOSZTY	101 474 410,29	100,00

::: Struktura kosztów w 2021 r.



Wszystkie pozyskane w 2021 r. środki zapewniły prawidłowe funkcjonowanie Spółdzielni od strony podstawowej działalności eksploatacyjnej i remontowej.

Wynik za 2021 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 przytykach z nieruchomości, po potrąceniu należnego podatku dochodowego od osób prawnych, wyniósł łącznie (-) 1 542 886,73 zł. Nadwyżka kosztów nad przychodami w roku 2021 była planowana, ponieważ uwzględniono dodatni bilans za 2020 r. oraz środki z wyniku na działalności gospodarczej za 2021 r.

Na wynik ten składają się wyniki poszczególnych osiedli wynikające z bilansu otwarcia na 01.01.2021 r. oraz wyniki uzyskane na dzień 31.12.2021 r., które przedstawiają dwie kolejne tabele.

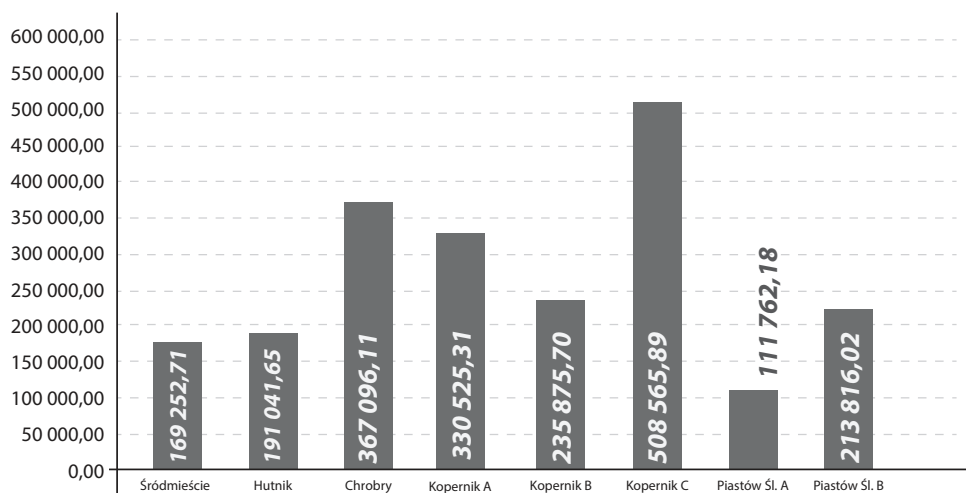
::: Nadwyżka przychodów na 01.01.2021 r. na GZM wraz z podziałem dochodu z pozostałej działalności za 2020 rok

Lp.	Osiedle	Bilans otwarcia na 01.01.2021 r. na eksploatacji nieruchomości	Pożytki z nieruchomości za 2020 rok	Środki z podziału wyniku za 2020 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	52 524,80	167 640,36	204 303,77	424 468,93
2	Hutnik	33 860,06	76 939,32	198 735,10	309 534,48
3	Chrobry	212 698,04	92 883,12	243 931,48	549 512,64
4	Kopernik A	-2 395,21	220 938,85	216 906,13	435 449,77
5	Kopernik B	33 109,04	236 276,76	284 488,37	553 874,17
6	Kopernik C	376 683,82	202 172,46	284 716,50	863 572,78
7	Piastów Śl. A	- 37 702,68	63 419,51	231 062,41	256 779,24
8	Piastów Śl. B	24 660,84	71 587,28	181 382,17	277 630,29
RAZEM		693 438,71	1 131 857,66	1 845 525,93	3 670 822,30

::: Wynik na GZM na 31.12.2021 r. narastająco z uwzględnieniem wyniku za 2021 rok na przytykach i pozostałej działalności operacyjnej

Lp.	Osiedle	Razem nadwyżka przychodów z lat ubiegłych pozostająca do rozliczenia	Wynik za 2021 r. na działalności eksploatacyjnej nieruchomości	Dochód za 2021 r. z tyt. przytyków oraz pozostałej działalności operacyjnej na wyodrębnionych nieruchomościach	Razem wynik za 2021 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	424 468,93	-447 860,30	192 644,08	-255 216,22	169 252,71
2	Hutnik	309 534,48	-207 702,72	89 209,89	-118 492,83	191 041,65
3	Chrobry	549 512,64	-280 297,78	97 881,25	-182 416,53	367 096,11
4	Kopernik A	435 449,77	-343 352,10	238 427,64	-104 924,46	330 525,31
5	Kopernik B	553 874,17	-563 768,38	245 769,91	-317 998,47	235 875,70
6	Kopernik C	863 572,78	-577 202,12	222 195,23	-355 006,89	508 565,89
7	Piastów Śl. A	256 779,24	-206 710,55	61 693,49	-145 017,06	111 762,18
8	Piastów Śl. B	277 630,29	-131 244,30	67 430,03	-63 814,27	213 816,02
RAZEM		3 670 822,30	-2 758 138,25	1 215 251,52	-1 542 886,73	2 127 935,57

::: Wyniki osiedli narastająco na koniec 2021 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 2021 r. CTS sfinansowało koszty zarządzania ZOiKS w wysokości 748 674,62 zł, co pozwoliło w pewnym stopniu odciążyć związane z tym koszty osiedli.

Przychody, koszty i wyniki poszczególnych wydziałów CTS w 2021r. przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Przychody 2021 r.	Koszty 2021 r.	Wynik przed pokryciem kosztów ZOiKS	Koszty ZOiKS	Wynik na 31.12.2021 r. po pokryciu kosztów ZOiKS
1	2	3	4 (2-3)	5	6 (4-5)
Wydział Usług Technicznych	8 006 288,95	7 349 401,84	656 887,11	628 017,31	28 869,80
Wydział Usług Dźwigowych i Elektrycznych	1 815 628,39	1 691 960,71	123 667,68	120 657,31	3 010,37
Razem CTS	9 821 917,34	9 041 362,55	780 554,79	748 674,62	31 880,17

2.3. Działalność społeczno-kulturalna

Działalność społeczno-kulturalna w 2021 roku, podobnie jak rok wcześniej, została mocno ograniczona z powodu trwającej pandemii. W związku z obowiązującymi przez długi czas obostrzeniami niemożliwe było przygotowanie i zrealizowanie wielu zaplanowanych wcześniej działań, w tym przede wszystkim Wakacyjnej Pracy dla Młodych, części imprez osiedlowych dla mieszkańców oraz innych wydarzeń edukacyjnych, społecznych, kulturalnych i sportowych wspieranych i współorganizowanych przez Spółdzielnię.

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 2021 przedstawia poniższe zestawienie:

WYSZCZEGÓLNIENIE	PLAN I-IV KW.	WYKONANIE I-IV KW.	%
KOSZTY	180 650,00	32 776,23	18,14
W tym:			
Organizacja imprez osiedlowych	60 000,00	10 126,23	16,88
Program „Wakacyjna Praca dla Młodych 2021”	70 650,00	0,00	0,00
Dofinansowania dla lokalnych instytucji prowadzących działalność społeczną, oświatową i kulturalną	50 000,00	22 650,00	45,30
PRZYCHODY	180 650,00	32 776,23	18,14
W tym:			
Propozycja sfinansowania z wyniku (z pozostałej dział. gosp.)	140 000,00	32 776,23	23,41
Dotacja z Urzędu Miasta	40 650,00	0,00	0,00

2.4. Lokale użytkowe

Spółdzielnia prowadząc gospodarkę lokalami użytkowymi i dzierżawą terenów angażuje swój potencjał do sprawnego zarządzania swoim majątkiem. Na bieżąco analizuje rynek nieruchomości, systematycznie zwiększa wartość posiadanych lokali poprzez ich modernizację i remonty, dostosowując je do panujących realiów rynkowych oraz stwarzając tym samym warunki sprzyjające utrzymaniu i pozyskiwaniu najemców.

Rok 2021 był rokiem, w którym w dalszym ciągu towarzyszyła naszym przedsiębiorcom pandemia COVID – 19. Wielu długoletnich Najemców Spółdzielni niestety w konsekwencji tego zakończyło swoją działalność bądź w znacznym stopniu ją ograniczyło. Spółdzielnia Mieszkaniowa „NADODRZE” w tym trudnym okresie w miarę posiadanych możliwości wspierała Najemców będących naszymi lokalnymi przedsiębiorcami.

W roku 2021 spółdzielnia poprzez opracowanie korzystnych warunków finansowych, kontynuowała program „Ruszał z nami z lokalami” aktywujący osoby do założenia swojej własnej, pierwszej działalności gospodarczej. Wszystkie nasze działania ukierunkowane są na osiąganie jak najlepszych korzyści finansowo-ekonomicznych, a uzyskane wyniki z tej działalności po opodatkowaniu podatkiem dochodowym **wspierają gospodarkę zasobami mieszkaniowymi** zgodnie z decyzją Walnego Zgromadzenia.

W roku 2021 wykonano remonty lokali użytkowych na łączną kwotę 310.744,40 zł. Koszty remontów lokali użytkowych stanowiących majątek Spółdzielni obciążają fundusz remontowy tych lokali.

Z tytułu wynajmu lokali użytkowych i dzierżaw terenów w 2021 roku Spółdzielnia uzyskała przychody w wysokości 3.166.539,97 zł, natomiast koszty eksploatacji i remontów wyniosły 1.764.227,39 zł. Wynik z najmów i dzierżaw majątku Spółdzielni na koniec 2021 roku zamknął się zyskiem w kwocie 1.402.312,58 zł.

III. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA SPÓŁDZIELNI W 2021 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 2021, 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 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. Mieszkańcy opiniowali 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 trudnień związanych z ogłoszonym stanem epidemii w 2021 r., zmuszających służby techniczne Spółdzielni do opracowania dodatkowych zasad bezpieczeństwa przy realizacji prac remontowych w zasobach, zaplanowane na 2021 r. zadania zostały w większości zrealizowane.

W 2021 r. w ramach realizacji planów remontowych poszczególnych osiedli wydatkowano łącznie 14 174 094,16 zł, w tym:

- 13 920 801,24 zł w ramach Funduszu Remontowego Wyodrębnionych Nieruchomości (FRN),
- 164 814,07 zł w ramach Funduszu Remontowego Nieruchomości Przeznaczonych do Wspólnego Korzystania (FRW),
- 88 478,85 zł w ramach Osiedlowego Funduszu Remontowego (OFR).

::: Koszty działalności remontowej poszczególnych osiedli w 2021 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	2 228 886,53 zł	349,80zł	8 053,41 zł	2 237 289,74 zł
Hutnik	1 754 444,52 zł	163,88 zł	402,74 zł	1 755 011,14 zł
Chrobry	2 044 911,30 zł	- zł	1 192,36 zł	2 046 103,66 zł
Kopernik A	1 155 720,50 zł	50 995,84 zł	206,76 zł	1 206 923,10 zł
Kopernik B	1 574 612,26 zł	1 036,28 zł	59 327,52 zł	1 634 976,06 zł
Kopernik C	1 594 405,45 zł	10 652,04 zł	105,30 zł	1 605 162,79 zł
Piastów Śl. A	1 504 519,89 zł	101 616,23 zł	13 163,20 zł	1 619 299,32 zł
Piastów Śl. B	2 063 300,79 zł	- zł	6 027,56 zł	2 069 328,35 zł
Razem	13 920 801,24 zł	164 814,07 zł	88 478,85 zł	14 174 094,16 zł

::: Koszty wykonania remontów w ujęciu rzeczowym w 2021 r. przedstawia poniższa tabela:

LP	Wyszczególnienie	Wartość
1	Remonty bieżące - usuwanie awarii	1 469 174,07 zł
2	Remonty budowlane	5 835 397,85 zł
3	Remonty infrastruktury zewnętrznej	888 421,99 zł
4	Remonty instalacji sanitarnych	2 480 087,83 zł
5	Remonty instalacji elektrycznych	3 014 676,11 zł
6	Remonty wentylacji mechanicznej i grawitacyjnej	335 296,34 zł
7	Prace projektowe i orzeczenia techniczne	151 039,97 zł
Suma		14 174 094,16 zł

::: Wybrane pozycje robót wykonanych z Funduszu Remontowego w zasobach Spółdzielni w 2021 r.

LP	Rodzaj Robót	Ilość	
1	Remonty instalacji odgromowych	62	budynki
2	Remonty dźwigów	10	dźwigów
3	Wymiana głowic termostatycznych	7576	głowic
4	Remonty instalacji kanalizacyjnych (piony, poziomy, przyłącza)	30	budynków
5	Remonty zespołów wejściowych (drzwi, podesty, zadaszenia)	43	zespołów
6	Wymiana WLZ i rozdzielnic głównych	19	budynków
7	Prace projektowe i orzeczenia techniczne	24	zadań

IV. SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK 2021

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 funduszków własnych oraz ustalania wyniku finansowego.

Zgodnie z w/w uchwałą Komitetu Standardów Rachunkowości Spółdzielnia prezentuje w rachunku zysku i strat za 2021 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 31.12.2021 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **131 615 888,10 zł.**

2. Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r. wykazujący wynik finansowy:

- na działalności eksploatacyjnej nieruchomości – nadwyżka kosztów nad przychodami w kwocie **(-) 2 758 138,25 zł**

- z pozostałej działalności gospodarczej w kwocie **(+) 3 288 789,41 zł.**

3. Zestawienie zmian w funduszu własnym Spółdzielni za rok obrotowy 01.01.2021 r. -31.12.2021 r. wykazujące zmniejszenie funduszy własnych o kwotę **399 020,74 zł.**

4. Rachunek przepływów pieniężnych na dzień 31.12.2021 r. wykazujący zmianę stanu środków pieniężnych w ciągu roku o kwotę **(+) 2 505 057,89 zł.**

5. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Sprawozdanie finansowe za rok 2021 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.

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2021	rok poprzedni 2020
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	112 845 958,30	104 718 959,45
	– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów, w tym:	107 726 928,16	100 180 021,85
	a) z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	49 522 107,44	48 052 662,23
	b) z działalności własnej	58 204 820,72	52 127 359,62
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	71 656,75	6 500,16
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	5 047 373,39	4 532 437,44
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
B	Koszty działalności operacyjnej	113 095 655,95	105 205 950,51
I	Amortyzacja	395 051,97	411 296,40
II	Zużycie materiałów i energii	55 135 472,84	49 032 762,84
III	Usługi obce	16 732 764,64	15 853 951,26
IV	Podatki i opłaty, w tym:	1 275 852,31	1 278 721,68
	– podatek akcyzowy	0,00	0,00
V	Wynagrodzenia	17 241 275,24	16 475 381,75
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	4 051 096,65	3 667 410,44
	– emerytalne	0,00	0,00
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	18 264 142,30	18 486 426,14
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
IX	Razem koszty rodzajowe, w tym:	113 095 655,95	105 205 950,51
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	52 280 245,69	50 378 333,17
	b) z działalności własnej	60 815 410,26	54 827 617,34
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	-249 697,65	-486 991,06
I	Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości (A.I.a – B.IX.a)	-2 758 138,25	-2 325 670,94
II	Wynik na działalności pozostałej (C – C.I)	2 508 440,60	1 838 679,88
D	Pozostałe przychody operacyjne	1 492 765,30	1 959 686,00
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	531 583,75	1 326 885,55
II	Dotacje	0,00	0,00
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV	Inne przychody operacyjne	961 181,55	632 800,45
E	Pozostałe koszty operacyjne	563 287,29	475 510,79
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III	Inne koszty operacyjne	563 287,29	475 510,79
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)	679 780,36	997 184,15
G	Przychody finansowe	389 010,51	326 175,22
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
	a) od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
	b) od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
II	Odsetki, w tym:	389 010,51	326 175,22
	– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
	– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
V	Inne	0,00	0,00
H	Koszty finansowe	630,71	12 174,14
I	Odsetki, w tym:	130,71	12 174,14
	– dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
	– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	500,00	0,00
IV	Inne	0,00	0,00
I	Zysk (strata) brutto (F + G – H)	1 068 160,16	1 311 185,23
I	Nadwyżka przychodów z roku ubiegłego	0,00	0,00
II	Nadwyżka kosztów z roku ubiegłego	0,00	0,00
III	Zysk (strata) brutto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego (I + I.I – I.II)	1 068 160,16	1 311 185,23
J	Podatek dochodowy	537 509,00	630 825,00
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
L	Zysk (strata) netto (I – J – K)	530 651,16	680 360,23
I	Nadwyżka przychodów roku bieżącego	0,00	0,00
II	Nadwyżka kosztów roku bieżącego	2 758 138,25	2 325 670,94
III	Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (I.III – J – K – L.I + L.II)	3 288 789,41	3 006 031,17

V. WYNIK Z CAŁOKSZTAŁTU DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI ZA 2021 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 31.12.2021 r. na poszczególnych nieruchomościach wynosi (-) 932 841,88 zł i obejmuje:

- Bilans otwarcia 2020 r. (+) 693 438,71 zł
- pożytki z nieruchomości za 2020 r. (+) 1 131 857,66 zł
- nadwyżkę kosztów nad przychodami na poszczególnych nieruchomościach za 2021 r. (-) 2 758 138,25 zł.

W powyższym wyniku zostanie uwzględniona kwota 1.845.525,83 zł wynikająca z pozostałej działalności gospodarczej za rok 2020. Ze względu na pandemię, w 2021 roku nie odbyło się Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni i środki te będą podlegały zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni w 2022 roku.

Wynik z działalności gospodarczej Spółdzielni

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

Wynik z działalności gospodarczej brutto		4 613 126,12
z tego sfinansowano:		
1. Koszty zarządzania Spółdzielni w zakresie nie obciążającym członków – zgodnie z Uchwałą ZPCz nr 46/2007	(-)	754 051,48
2. Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej	(-)	32 776,23
3. Podatek dochodowy	(-)	537 509,00
Wynik netto (wynik brutto – poz. 1, 2, 3)	(-)	3 288 789,41

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 **3 288 788,41 zł** obejmuje:

- **1 215 251,52 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.),
- **2 073 537,89 zł** - dochód z działalności gospodarczej do podziału przez Walne Zgromadzenie Członków.

Wynik ten proponuje się podzielić następująco:

- kwotę 25 532,32 zł jako dochody osiągnięte na poziomie poszczególnych osiedli przeznaczyć na osiedlowe fundusze remontowe tych osiedli, które te dochody wypracowały,
- kwotę 137 832,80 zł jako zasilenie funduszu zasobowego
- kwotę 1 910 172,77 zł przeznaczyć na pokrycie kosztów działalności eksploatacyjnej nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni.

Ze środków wypracowanych z działalności gospodarczej 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 2021 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 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”.

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

VI. ZADŁUŻENIA W OPŁATACH ZA LOKALE ZA 2021 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.

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

W roku 2021 wysłaliśmy 5 370 zawiadomień o zadłużeniu. Na wniosek dłużników zostały zawarte z Zarządem Spółdzielni 264 ugody. Wobec osób, które nie wykazywały woli dobrowolnego rozstrzygnięcia sporu i spłaty zadłużenia, skierowano 327 powództw do sądów powszechnych. Spółdzielnia również skierowała 234 tytuły wykonawczy 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 2021 z tytułu przyznanych dodatków mieszkaniowych wpłynęły dla mieszkańców naszych zasobów środki finansowe w wysokości 587.895,96 zł.

::: Stan zadłużeń narastająco na dzień 31.12.2021 r. przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Lokale mieszkalne				Lokale użytkowe			Ogółem zadłużenie
	opłata ekspl.	kredyt	woda	RAZEM	opłata ekspl.	woda	RAZEM	
Śródmieście	319 751,36	0,00	239 102,16	558 853,52	14 347,82	7 174,59	21 522,41	580 375,93
<i>w tym prowadzone przez Dział Windykacji</i>	136 400,99	0,00	20 560,04	156 961,03	1 466,97	0,00	1 466,97	158 428,00
Hutnik	374 921,25	0,00	281 490,48	656 411,73	6 027,14	482,93	6 510,07	662 921,80
<i>w tym prowadzone przez Dział Windykacji</i>	194 673,01	0,00	33 532,91	228 205,92	0,00	0,00	0,00	228 205,92
Chrobry	383 740,98	0,00	283 365,96	667 106,94	10 915,86	8 734,70	19 650,56	686 757,50
<i>w tym prowadzone przez Dział Windykacji</i>	178 536,21	0,00	22 569,00	201 105,21	1 259,58	0,00	1 259,58	202 364,79
Kopernik A	381 392,85	0,00	275 060,45	656 453,30	1 808,91	316,16	2 125,07	658 578,37
<i>w tym prowadzone przez Dział Windykacji</i>	148 903,12	0,00	15 318,56	164 221,68	1 059,63	0,00	1 059,63	165 281,31
Kopernik B	331 435,41	0,00	348 408,44	679 843,85	8 635,82	1 306,35	9 942,17	689 786,02
<i>w tym prowadzone przez Dział Windykacji</i>	155 751,65	0,00	37 385,56	193 137,21	0,00	0,00	0,00	193 137,21
Kopernik C	285 543,45	0,00	340 145,31	625 688,76	13 935,93	1 759,61	15 695,54	641 384,30
<i>w tym prowadzone przez Dział Windykacji</i>	115 348,58	0,00	24 699,05	140 047,63	2 052,93	0,00	2 052,93	142 100,56
Piastów Śląskich A	309 981,58	0,00	246 980,75	556 962,33	68 078,41	6 519,01	74 597,42	631 559,75
<i>w tym prowadzone przez Dział Windykacji</i>	159 538,21	0,00	15 937,29	175 475,50	15 217,49	264,21	15 481,70	190 957,20
Piastów Śląskich B	225 380,33	4 963,64	189 654,16	419 998,13	18 051,21	1 385,54	19 436,75	439 434,88
<i>w tym prowadzone przez Dział Windykacji</i>	96 092,85	0,00	8 252,93	104 345,78	7 975,96	0,00	7 975,96	112 321,74
Razem na 31.12.2021 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
<i>w tym prowadzone przez Dział Windykacji</i>	1 185 244,62	0,00	178 255,34	1 363 499,96	29 032,56	264,21	29 296,77	1 392 796,73
Razem na 01.01.2021 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
Wzrost (+) / spadek(-)	235 292,37	-2 112,78	-72 288,64	160 890,95	-16 069,12	6 803,22	-9 265,90	151 625,05

VII. ZMIANY TARYF WPŁYWAJĄ NA CENY CIEPŁA

W sezonie grzewczym 2021/2022 należące do grupy kapitałowej KGHM spółki Energetyka oraz Wojewódzkie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej w sumie cztery razy podnosiły ceny za ciepło i jego przesył. Pierwszą podwyżkę należąca do KGHM spółka Energetyka wprowadziła 29 października 2021 roku. Kolejne zmiany taryf, zwiększające opłaty, zaczęły obowiązywać w lutym tego roku. Najpierw 25 stycznia Urząd Regulacji Energetyki zatwierdził taryfę WPEC-u, która jest wyższa o ponad 20 procent. Kilka dni później URE zatwierdził też nową taryfę Energetyki, przez co koszt zakupu ciepła wzrósł o dodatkowe ponad 50 procent.

Podwyżki wprowadzone przez obie spółki w kończącym się sezonie miały już wpływ na bieżące opłaty. Znaczny wzrost opłat będzie jednak widoczny od 1 lipca. Według szacunków zaliczki na poczet centralnego ogrzewania będą wahać się pomiędzy 3,50 zł a 7,00 zł. w zależności od budynków, stopnia ich docieplenia oraz sposobu rozliczenia. Zaznaczyć należy, że niższe zużycie ciepła notowane jest w budynkach rozliczanych z wykorzystaniem podzielników kosztów ciepła.

„Energetyka” sp. z o. o., należąca do Grupy Kapitałowej KGHM Polska Miedź S.A., to jedno z największych przedsiębiorstw ciepłowniczych na Dolnym Śląsku. Spółka zajmuje się między innymi produkcją, przesyłem oraz dystrybucją ciepła i energii elektrycznej.

Ciepło dla mieszkańców Głogowa produkowane jest w ciepłowni znajdującej się na terenie Huty Miedzi Głogów. Koszt wyprodukowania ciepła to około 75 procent całkowitych kosztów dostawy ciepła do naszych budynków. Za tę część kosztów odpowiada właśnie „Energetyka” sp. z o. o.

„Energetyka” sp. z o. o. jest operatorem dwóch nowoczesnych bloków gazowo-parowych należących do KGHM Polska Miedź S.A.: w Polkowicach o mocy 45 MWe i 40 MWt oraz w Głogowie o takiej samej mocy. Bloki opalane gazem są wydzielonymi, kompletnymi obiektami energetycznymi wyposażonymi we wszystkie niezbędne dla ich prawidłowej eksploatacji systemy i układy.

Wojewódzkie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej w Legnicy S.A. działa na rynku ciepłowniczym od 1976 roku i jest jednym z wiodących dostawców ciepła na Dolnym Śląsku. Podstawą działania przedsiębiorstwa jest produkcja, przesył, dystrybucja oraz obrót energią ciepłą. W Głogowie spółka odpowiada za przesył ciepła wytworzonego przez „Energetyka” sp. z o. o. do miasta i naszych mieszkań. Koszty przesyłu stanowią około 25 procent całkowitych kosztów zakupu ciepła potrzebnego do ogrzewania i podgrzania wody.

Dystrybucja ciepła w Głogowie odbywa się za pośrednictwem sieci magistralnej złożonej z dwóch rur o średnicy 500 mm o długości 4,2km. Magistrala ta następnie rozchodzi się w dwóch kierunkach: w kierunku wschodnim przewodem 2x Dn 500, a w kierunku południowym przewodem 2x Dn 300.

Dotychczasowe remonty objęły ponad połowę długości sieci. Zadania, jakie stoją przed WPEC Legnica w najbliższych latach, to przede wszystkim prowadzenie polityki inwestycyjnej ukierunkowanej na redukcję strat energii cieplnej w trakcie jej przesyłu oraz budowa i modernizacja infrastruktury sieciowej. Pomimo tego wysiłku borykamy się z częstymi awariami, a to oznacza konieczność dalszych inwestycji i wzrost kosztów przesyłu.