



Spółdzielnia Mieszkaniowa **NADODRZE**

Spółdzielnia Mieszkaniowa Nadodrze w Głogowie

ul. Generała Władysława Sikorskiego 48, 67-200 Głogów
tel. 76 85 20 700, fax. 76 85 20 736

sekretariat@smnadodrze.pl, www.smnadodrze.pl

NIP: 693-000-91-45 REGON: 000493221

Rejestracja: Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej
IX Wydział Gospodarczy KRS, Nr KRS: 0000099612

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„NADODRZE”
W GŁOGOWIE
ZA 2023 ROK**

Spis treści

1. Informacje ogólne o Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze”	3
1.1. Stan zasobów	3
1.2. Organizacja Spółdzielni	4
1.3. Organy Spółdzielni	5
1.4. Członkowie Spółdzielni i lokale mieszkalne w liczbach	6
2. Opłaty za mieszkania	8
3. Rozliczenie mediów	11
3.1. Rozliczenia energii cieplnej	11
3.2. Rozliczenie zużycia wody i odprowadzenia ścieków	12
4. Gospodarka remontowa	13
5. Aktualna sytuacja finansowa Spółdzielni	16
5.1. Wynik z całokształtu działalności na dzień 31.12.2023 r.	16
5.2. Stan funduszu remontowego	18
5.3. Stan wolnych środków na 31.12.2023 r.	19
5.4. Zadłużenia w opłatach za lokale	19
5.5. Podsumowanie sytuacji finansowej Spółdzielni na 31.12.2023 r.	21
6. Ważniejsze zdarzenia w 2023 r.	21
6.1. Zdarzenia wpływające na działalność Spółdzielni w 2023 r.	21
6.2. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju	28
6.3. Zagadnienia dotyczące środowiska naturalnego	29
7. Plany i zamierzenia Spółdzielni w latach następnych	29



Spółdzielnia Mieszkaniowa **NADODRZE**

Spółdzielnia Mieszkaniowa Nadodrze w Głogowie

ul. Generała Władysława Sikorskiego 48, 67-200 Głogów
tel. 76 85 20 700, fax. 76 85 20 736
sekretariat@smnadodrze.pl, www.smnadodrze.pl
NIP: 693-000-91-45 REGON: 000493221
Rejestracja: Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej
IX Wydział Gospodarczy KRS, Nr KRS: 0000099612

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NADODRZE” ZA 2023 ROK NA PODSTAWIE USTAWY O RACHUNKOWOŚCI Z DNIA 29 WRZEŚNIA 1994 R. Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI

1. Informacje ogólne o Spółdzielni Mieszkaniowej “Nadodrze”

1.1. Stan zasobów

Na koniec 2023 roku powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych i użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej “Nadodrze” w Głogowie wynosiła łącznie 799.858,28 m² w tym:

- zasoby mieszkaniowe obejmujące 14 754 lokali mieszkalnych - 766.681,88 m²,
- lokale usługowe - 26.956,71 m²,
- garaże - 6.219,69 m².

Zasoby mieszkaniowe są podzielone na osiem wydzielonych terytorialnie osiedli mieszkaniowych, które są bezpośrednio obsługiwane przez utworzone w tym celu administracje osiedlowe. Każde osiedle podzielone jest na wyodrębnione nieruchomości jedno lub wielobudynkowe, których jest łącznie 82. Wyodrębnione nieruchomości stanowią obecnie podstawowe jednostki zarządzania Spółdzielnią.

Podział zasobów mieszkaniowych na poszczególne osiedla przedstawia się następująco:

Osiedle	Ilość nieruchomości	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa w m ²
Śródmieście	15	1 717	81 089,98
Hutnik	11	1 918	82 326,90
Chrobry	9	2 146	99 940,90
Kopernik A	9	1 869	92 375,20
Kopernik B	9	2 070	119 574,10
Kopernik C	11	2 244	121 258,80
Piastów Śląskich A	9	1 594	96 557,50
Piastów Śląskich B	9	1 196	73 558,50

1.2. Organizacja Spółdzielni

Struktura organizacyjna Spółdzielni pozostała bez zmian w zakresie podziału Spółdzielni na jednostki organizacyjne, tj.: osiem administracji osiedlowych, Zakład Obsługi i Koordynacji Spółdzielni oraz Centrum Techniczne Spółdzielni.

Administracje osiedlowe zarządzają osiedlami na podstawie planów rzeczowo – finansowych zatwierdzanych w drodze uchwały przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Plan rzeczowo-finansowy osiedla jest zbiorczym zestawieniem planów dla poszczególnych wyodrębnionych nieruchomości.

Kierownicy osiedli posiadając pełnomocnictwa do dokonywania szeregu czynności prawnych związanych z działalnością danego osiedla, mają szerokie kompetencje decyzyjne w sferze gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Zakład Obsługi i Koordynacji Spółdzielni (ZOiKS) ma za zadanie prowadzenie wszystkich funkcji ewidencyjnych, regulacyjnych, zarządczych i kontrolnych Spółdzielni, a więc centralnej księgowości, windykacji należności, koordynowania działalności, planowania strategicznego, obsługi technicznej i członkowskiej oraz kontroli. Obejmuje on wszystkie niezbędne działy i komórki spełniające funkcje ogólne, wspólne dla wszystkich jednostek organizacyjnych, do których należą m. in.:

- ewidencja księgowa, rachunkowość finansowa i zarządcza oraz sprawozdawczość,
 - obsługa finansowa, podatki i opłaty, windykacja należności,
 - planowanie, analizy ekonomiczne,
 - obsługa prawna i specjalistyczna,
 - sprawy członkowsko – mieszkaniowe,
 - obsługa w zakresie nadzoru budowlanego i przeglądów technicznych,
 - obsługa indywidualnego rozliczania zużycia wody i energii cieplnej,
 - sprawy kadrowe, pracownicze i socjalne,
 - prowadzenie spraw związanych z funkcjonowaniem organów samorządowych.
- Planowane koszty funkcjonowania ZOiKS są ujmowane w odrębnym budżecie zatwierdzanym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

Poza gospodarką zasobami mieszkaniowymi Spółdzielnia prowadzi działalność pomocniczą na potrzeby administracji osiedlowych. Świadczy również usługi na zewnątrz, celem pozyskania dodatkowych dochodów. Funkcje te pełni **Centrum Techniczne Spółdzielni**, w skład którego wchodzi następujące wydziały:

- **Wydział Usług Technicznych**, który świadczy usługi 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.
- **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 oraz usługowych,
 - kontroli instalacji odgromowych.

Centrum Techniczne Spółdzielni jest zobligowane do działania na zasadzie efektywności ekonomicznej. Oznacza to, iż zobowiązane jest wypracowywać przychody w wysokości pokrywającej co najmniej koszty własne działalności oraz częściowo koszty zarządzania ZOiKS w wysokości określonej uchwałą Rady Nadzorczej.

Wszystkie rozliczenia pomiędzy wyodrębnionymi jednostkami Spółdzielni odbywają się wg cen ustalanych na podstawie danych do kosztorysowania zatwierdzanych przez Zarząd oraz cen rynkowych z pewnym dyskontem w stosunku do tych cen.

1.3. Organy Spółdzielni

Działalność Spółdzielni nadzoruje na bieżąco Rada Nadzorcza, a funkcjonowanie administracji osiedlowych - Rady Osiedla. Najwyższym organem samorządowym Spółdzielni jest – zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych – Walne Zgromadzenia Członków. Zebrania zwoływane są wg potrzeb, nie rzadziej niż raz w roku.

Statutowymi organami samorządowymi w naszej Spółdzielni, z uprawnieniami opiniowania i wnioskowania, są Zebrania Wyodrębnionych Nieruchomości. Zwoływane są co najmniej dwa razy w roku oraz w każdym przypadku, w którym niezbędne jest wypowiedzenie się mieszkańców danej nieruchomości.

Działalnością Spółdzielni w 2023 r. kierował oraz reprezentował ją na zewnątrz trzyosobowy Zarząd. Każdy z członków Zarządu kierował pionami, na które podzielono organizacyjnie działalność całej Spółdzielni i odpowiadał za rzetelną pracę podległego mu pionu.

Zarząd kierował bieżącą pracą Spółdzielni i wykonywał obowiązki wynikające ze Statutu Spółdzielni poprzez podejmowanie kolegialnych decyzji.

Przepisy ustawy Prawo Spółdzielcze stanowiące, iż Zarząd Spółdzielni jest organem wykonawczym Spółdzielni określają także zakres jego obowiązków, uzupełniony w postanowieniach Statutu Spółdzielni i Regulaminu Zarządu zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą.

Podczas **48** protokołowanych posiedzeń, jakie odbyły się w 2023 r., Zarząd Spółdzielni podjął **1752** kolegialne decyzje w formie uchwał. Decyzje te dotyczyły w szczególności tematyki z zakresów:

- spraw członkowsko-lokalowych, najmu lokali, miejsc postojowych, innych pomieszczeń i dzierżaw terenów;
- przygotowania projektów planów gospodarczo-finansowych, remontowych, termomodernizacyjnych i innych przedkładanych następnie Radzie Nadzorczej celem zatwierdzenia;
- zabezpieczania majątku Spółdzielni oraz prowadzenia gospodarki w ramach zatwierdzonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych;
- analizowania informacji opracowywanych przez poszczególne komórki organizacyjne Spółdzielni, a dotyczących bieżącej działalności Spółdzielni;
- przygotowywania oraz przedstawiania informacji i sprawozdań Radzie Nadzorczej Spółdzielni;
- zawierania umów, prowadzenia polityki kadrowo-płacowej Spółdzielni, współdziałania z organami administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, gospodarczymi i społecznymi;
- zarządzania na zlecenie wspólnotami mieszkaniowymi.

1.4. Członkowie Spółdzielni i lokale mieszkalne w liczbach

Na dzień **31.12.2023 r.** ogólna liczba członków Spółdzielni wynosiła **16 844**. W stosunku do 2022 r. liczba członków wykazała tendencję malejącą.

W okresie **od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.** do rejestru członków Spółdzielni zostało wpisanych **567** nowych członków. W tym samym okresie **606** członków zostało skreślonych z rejestru z powodu ustania członkostwa, między innymi na skutek:

- zgonu członków Spółdzielni – **209**
- zbycia lub utraty prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego bądź garażu - **397**.

Aktualnie w rejestrze członków zarejestrowanych jest **141** osób, których członkostwo jest powiązane tylko z garażem bądź lokalem użytkowym, natomiast **16 703** to członkowie, którzy posiadają lokale mieszkalne.

Na dzień **31.12.2023 r.** zasoby Spółdzielni liczyły **14 754** lokale mieszkalne, z czego :

- **9 136** - mieszkania wyodrębnione z majątku Spółdzielni na własność osób fizycznych lub prawnych,
- **5 291** - mieszkania zajmowane na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- **200** - mieszkania posiadające status spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- **111** - mieszkania wyodrębnione na własność Spółdzielni,
- **16** - mieszkania zajmowane bez tytułu prawnego po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, z czego w trzech przypadkach lokatorskie prawo wygasło na skutek zgonu członka Spółdzielni i osoby uprawnione są w trakcie dopełniania formalności związanych z uzyskaniem tytułu prawnego do lokalu, w pozostałych przypadkach spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasło w związku z zadłużeniem z tytułu nie wnoszenia opłat za lokale.

W 2023 r. zostało wyodrębnionych z majątku Spółdzielni w trybie wynikającym z art. 12 oraz art. 17¹⁴ ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o spółdzielniach mieszkaniowych 50 lokali mieszkalnych, z czego:

- **25** aktów notarialnych zostało zawartych w wyniku zrealizowania wniosków członków, którym przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
- **25** aktów notarialnych zostało zawartych w wyniku zrealizowania wniosków członków, którym przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Zmiany zachodzące na lokalach mieszkalnych wynikające z dokonywanych czynności prawnych przez członków i właścicieli lokali skutkowały koniecznością dokonania zmian w prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji płatników za lokale mieszkalne na **890** lokalach mieszkalnych. Zmiany te wynikały między innymi z:

- zawartych na rynku wtórnym transakcji kupna-sprzedaży, zamiany, darowizny, umów dożywocia – w ilości **447** zmian,
- zgłoszonych zgonów członków i właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni, nabyciem prawa do lokali w drodze dziedziczenia – w ilości **318** zmian,
- nabycia członkostwa przez właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni - w ilości **29** zmian.

Pozostałe zmiany wynikały z konieczności dokonania zmiany w ewidencji w związku z dokonaniem podziału prawa do lokalu, zawartych umów zniesienia współwłasności lub umów o rozszerzeniu prawa do lokalu z majątku osobistego do majątku objętego wspólnością ustawową.

2. Opłaty za mieszkania

Zasady ustalania opłat za lokale określają przepisy Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.

Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.

Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni.

Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczenie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.

Przyjęte w ramach budżetów poszczególnych wyodrębnionych nieruchomości miesięczne stawki opłat 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.

Rozliczanie kosztów na poszczególne wyodrębnione nieruchomości powoduje zróżnicowanie wysokości planowanych kosztów w ramach nieruchomości (są to 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 2023 rok wzrost kosztów tej działalności oraz planowane bilanse zamknięcia 2022 roku.

Zestawienie obowiązujących w 2023 roku stawek opłat i odpisów na fundusz remontowy na poszczególnych osiedlach i nieruchomościach przedstawiają poniższe tabele.

Wysokość stawki eksploatacji podstawowej w 2023 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	3,72	3,70	3,29	3,38	3,34	3,54	3,28	2,98	3,30	3,40	4,02	3,70	3,39	3,51	3,39	
Hutnik	3,60	2,95	3,40	3,80	3,40	3,65	3,50	3,63	3,66	3,81	3,80					
Chrobry	3,74	3,39	3,57	3,40	3,45	3,63	3,50	3,37	3,90							
Kopernik A	3,64	3,47	3,52	3,36	3,20	3,63	3,34	3,36	3,11							
Kopernik B	2,90	2,95	2,80	2,80	3,20	2,85	2,90	2,90	2,65							
Kopernik C	3,00	2,74	2,88	3,12	2,40	3,19	2,93	3,04	3,36	3,17	3,15					
Piastów Śl. A	3,39	3,37	3,29	3,33	3,38	3,36	3,32	3,33	3,13							
Piastów Śl. B	3,51	3,47	3,51	3,41	3,60	3,57	3,56	3,50	3,67							

* wysokość stawki eksploatacji podstawowej dla odrębnej własności z członkostwem

Wysokość odpisu na fundusz remontowy w 2023 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	1,77	1,44	2,04	2,04	1,89	2,48	2,04	1,89	2,04	2,54	1,84	2,04	2,00	2,04	0,14	
Hutnik	2,20	2,20	2,10	1,80	2,40	1,70	1,90	2,10	2,00	1,70	1,80					
Chrobry	1,55	1,50	1,70	1,65	1,40	1,55	0,70	1,80	1,00							
Kopernik A	1,60	1,50	1,55	1,60	1,70	1,50	1,45	1,50	1,60							
Kopernik B	1,53	1,53	1,44	1,33	1,43	1,38	1,43	1,53	1,43							
Kopernik C	1,40	1,51	1,72	1,33	1,43	1,26	1,50	0,88	1,05	1,03	2,14					
Piastów Śl. A	1,46	1,44	1,51	1,24	0,84	1,54	1,31	1,33	1,20							
Piastów Śl. B	1,10	2,00	1,00	1,65	1,15	1,45	1,20	2,32	1,42							

Wysokości odpisów na fundusz remontowy ujęte w tabeli powyżej nie uwzględniają dodatkowych odpisów na termomodernizację i remonty wind, które wystąpiły w 2023 roku na n/w osiedlach:

Osiedle	Nr nieruchomości	Adres	Odpis na fundusz remontowy - termomodernizacja	Odpis na fundusz remontowy wind (wysokie budynki)
			zł/m ² p.u.	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	0,00
	08	Cała nieruchomość	1,40	0,00
	09	ul. Słowiańska 7-11	1,40	0,00
		ul. Grunwaldzka 17-21	1,40	0,80
		ul. Stawna 16-16A	0,00	0,80
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	05	Cała nieruchomość	1,30	x
	06	Cała nieruchomość	1,38	x
	07	Cała nieruchomość	1,25	x
Piastów Śląskich B	01	Cała nieruchomość	1,86	x
	05	Cała nieruchomość	1,29	x
	07	Cała nieruchomość	1,43	x

3. Rozliczenie mediów

3.1. Rozliczenie energii cieplnej

Rozliczenie energii cieplnej odbywa się zgodnie z „Regulaminem rozliczania kosztów zakupu ciepła za centralne ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody w Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie”. Regulamin określa, że okresem rozliczeniowym jest okres od 1 lipca do 30 czerwca roku następnego. Wpłacone przez użytkowników lokali zaliczki na poczet centralnego ogrzewania rozliczane są na podstawie poniesionych kosztów. Oznacza to, że zarówno w budynkach, w których koszty zakupu dzielone są na podstawie podzielników kosztów, czy też na podstawie powierzchni użytkowych lokali, po zakończeniu sezonu grzewczego następuje całkowite rozliczenie użytkowników lokali.

Sezon grzewczy 2022/2023 trwał od 19 września 2022 r. do 10 maja 2023 r., tj. 234 dni i był o 3 dni krótszy od sezonu poprzedniego. W okresie tym w zasobach Spółdzielni zużyto o 7% mniej ciepła niż w sezonie ubiegłym. Pomimo mniejszego zużycia ciepła, koszty zakupu ciepła są wyższe o 37% w porównaniu do sezonu poprzedniego.

Koszty zakupu energii cieplnej z trzech ostatnich sezonów grzewczych przedstawia poniższa tabela:

Sezon grzewczy	2020/2021	2021/2022	2022/2023
Zużycie ciepła [GJ]	423.818,66	397.564,93	367.923,22
Koszty zakupu energii cieplnej [zł]	36.361.605,17	41.448.753,86	56.724.513,85

Istotny wpływ na wzrost kosztów ciepła miała zarówno zmiana taryfy dla ciepła, jak również zmiana stawki podatku VAT na energię cieplną, która od 1 stycznia 2022 r., w ramach Rządowej Tarczy Antyinflacyjnej, została obniżona z 23% na 5%, po czym od 1 stycznia 2023 r. obowiązującą stawką jest ponownie 23%. W sezonie grzewczym 2022/2023 dostawca ciepła kilkakrotnie zmieniał taryfę dla ciepła, tj. z dniem 9 lipca 2022 r., 12 sierpnia 2022 r., 14 kwietnia 2023 r. oraz 1 maja i 13 maja 2023 r. W wyniku tych zmian opłata za ciepło [za 1GJ] wzrosła o 52% i wynosiła na koniec okresu rozliczeniowego 155,83 zł netto, natomiast opłata za moc zamówioną [za 1MW] wzrosła o 45% i wynosiła 19.540,40 zł netto.

3.2. Rozliczenie zużycia wody i odprowadzenia ścieków

W roku 2023 została zatwierdzona nowa taryfa dla cen wody. Od 1 grudnia 2023 r. powinna wejść w życie kontynuacja zatwierdzonej w 2022 r. przez organ regulacyjny tj. Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej Wody Polskie we Wrocławiu taryfy dostawcy wody tj. Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Głogowie (PWiK Sp. z o.o. w Głogowie). W/w taryfa miała obowiązywać przez okres 3 lat – od dnia 01.12.2022 r. do dnia 30.11.2025 r. Niestety sytuacja gospodarcza w kraju zmusiła dostawcę wody do złożenia u regulatora nowego uaktualnionego wniosku o zmianę cen taryfowych na okres 3 lat począwszy od dnia 01.12.2023 r. Nowa taryfa została zatwierdzona przez regulatora i weszła w życie z dniem 01.12.2023 r., zmieniając tym samym ceny wody i odprowadzania ścieków z kwoty 13,30 zł/m³ na kwotę 14,86 zł/m³, co oznacza 11,73% wzrost tej ceny. Jednocześnie taryfa zmieniła opłatę abonamentową, wskutek czego jej wysokość zmieniła się z kwoty 7,25 zł/lokal na kwotę 7,21 zł/lokal, co stanowi obniżkę tej opłaty o 0,6%.

Zatwierdzona nowa 3-letnia taryfa PWiK Sp. z o.o. w Głogowie zakłada wzrost cen taryfowych w kolejnych latach o 3,26% w stosunku do roku pierwszego i wzrost ceny taryfowej o 2,99% w trzecim roku taryfowym w stosunku do drugiego.

Zmiana taryfy pod koniec roku kalendarzowego spowodowała konieczność rozliczenia całkowitych kosztów dostawy wody i odprowadzanych ścieków z uwzględnieniem dwóch cen tego medium w tym samym okresie rozliczeniowym obejmującym rok 2023. Samo rozliczenie zużycia wody i odprowadzenia ścieków dokonywane jest na podstawie wskazań wodomierzy głównych i wskazań wodomierzy lokalowych oraz aktualnie obowiązującej taryfy dostawcy wody. Rozliczenie to obejmuje opłaty za zużycie wody zimnej i odprowadzenie ścieków, inne opłaty wynikające z w/w taryfy oraz różnice pomiędzy wskazaniami wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy lokalowych.

Opłaty za wodę wnoszone przez użytkowników lokali na podstawie rozliczeń za zużytą wodę, sporządzanych w oparciu o odczyty wodomierzy lokalowych, traktowane są jako zaliczki na poczet pokrycia całkowitych kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków. Zgodnie z „Regulaminem rozliczania zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalach Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie”, całkowite koszty podlegają rozliczeniu po zakończeniu każdego okresu rozliczeniowego. Ostateczne rozliczenie kosztów dostawy wody dokonywane jest odrębnie dla wszystkich użytkowników lokali w ramach danej jednostki rozliczeniowej. Następuje ono w formie dodatkowych dokumentów, uwzględniających wniesione wcześniej zaliczki.

4. Gospodarka remontowa

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

W roku 2023, podobnie jak w latach ubiegłych, realizowano prace remontowe na bazie opracowanych i zatwierdzonych planów remontowych. W sytuacji, gdy w danym roku środki na funduszu remontowym nieruchomości nie pokrywają całkowitych kosztów remontów, może nastąpić przejściowe finansowanie remontów z Osiedlowego Funduszu Remontowego lub z Centralnego Funduszu Remontowego.

Mieszkańcy na jesiennych zebraniach wyodrębnionych nieruchomości opiniowali zarówno rzeczowy plan remontów, jak i wysokość odpisów na **fundusz remontowy swoich nieruchomości** na kolejny rok. Uwzględniając potrzeby i oczekiwania oraz wnioski mieszkańców, wysokość odpisów została ustalona adekwatnie do planów rzeczowych. Tym samym wysokość odpisów na poszczególnych nieruchomościach jest zróżnicowana. Jednostkowa wysokość odpisu kształtowała się na poziomie od **0,70 zł/m²** do **2,54 zł/m²** (bez uwzględnienia odpisu na termomodernizację i remonty wind), w zależności od potrzeb i planów remontowych.

Realizacja gospodarki remontowej finansowana jest z funduszu remontowego tworzonego w Spółdzielni zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

W ramach Funduszu Remontowego tworzonego w Spółdzielni wyodrębnia się:

- **Centralny Fundusz Remontowy (CFR)**, którego celem jest przejściowe finansowanie zadań realizowanych z funduszu remontowego wyodrębnionych nieruchomości i nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania, na zasadach ustalonych przez Radę Nadzorczą, finansowanie remontów lokali mieszkalnych będących własnością Spółdzielni oraz finansowanie remontów obiektów stanowiących mienie Spółdzielni. W ramach Centralnego Funduszu Remontowego Zarząd zabezpiecza środki na realizację zadań nagłych, nieprzewidzianych. Nadzór nad efektywnym wykorzystaniem Centralnego Funduszu Remontowego sprawuje Rada Nadzorcza.

- **Osiedlowy Fundusz Remontowy (OFR)**, którego celem jest przejściowe finansowanie robót remontowych w poszczególnych nieruchomościach, w przypadkach kiedy ich fundusze remontowe są niewystarczające, a istniejący stan wymaga remontu. Również w sytuacjach awaryjnych oraz w których wielkość zgromadzonych środków uniemożliwia efektywne i sprawne wykonanie remontów.
- **Fundusz Remontowy Wyodrębnionych Nieruchomości (FRN)**, którego celem jest gromadzenie środków niezbędnych do prowadzenia gospodarki remontowej danych nieruchomości oraz utrzymania ich właściwego stanu technicznego.
- **Fundusz Remontowy Nieruchomości Przeznaczonych do Wspólnego Korzystania (FRW)**, którego celem jest gromadzenie środków niezbędnych do prowadzenia gospodarki remontowej tych nieruchomości oraz utrzymania ich właściwego stanu technicznego.

W okresie użytkowania budynki mieszkalne podlegają procesowi zużycia, który jest nieuchronny i postępuje wraz z wiekiem zasobów mieszkaniowych. Prowadzona gospodarka remontowa ma na celu hamowanie tego procesu oraz wykonywanie w istniejących obiektach budowlanych robót polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego. Środki gromadzone na funduszach powinny zapewniać nie tylko utrzymanie stanu technicznego w stanie nie pogorszonym, ale także pozwolić na stopniowe i konsekwentne poprawianie tego stanu oraz podnoszenie estetyki budynków.

W 2023 r. w ramach realizacji planów remontowych poszczególnych osiedli wydatkowano łącznie **16.230.258,80 zł**, w tym:

- 16.100.488,01 zł w ramach Funduszu Remontowego Wyodrębnionych Nieruchomości (FRN),
- 50.758,17 zł w ramach Funduszu Remontowego Nieruchomości Przeznaczonych do Wspólnego Korzystania (FRW),
- 79.012,62 zł w ramach Osiedlowego Funduszu Remontowego (OFR).

Koszty działalności remontowej poszczególnych osiedli w 2023 r. przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Osiedle	Fundusz Remontowy Wyodrębnionych Nieruchomości FRN [zł]	Fundusz Remontowy Nieruchomości do Wspólnego Korzystania FRW [zł]	Osiedlowy Fundusz Remontowy OFR [zł]	Wykonanie łączne funduszy remontowych [zł]
1	Śródmieście	1.503.989,13	15.194,47	5.821,75	1.525.005,35
2	Hutnik	3.140.948,25	4.157,65	11.976,70	3.157.082,60
3	Chrobry	2.665.973,95	18.715,92	1.157,78	2.685.847,65
4	Kopernik A	1.189.735,52	4.151,02	25.662,11	1.219.548,65
5	Kopernik B	1.610.268,92	6.136,30	7.139,05	1.623.544,27
6	Kopernik C	2.329.947,20	2.402,81	48,10	2.332.398,11
7	Piastów Śl. A	1.932.607,40	0,00	14.989,74	1.947.597,14
8	Piastów Śl. B	1.727.017,64	0,00	12.217,39	1.739.235,03
Razem		16.100.488,01	50.758,17	79.012,62	16.230.258,80

Koszty wykonania remontów w ujęciu rzeczowym w 2023 roku przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Wyszczególnienie	Wartość [zł]
1	Remonty bieżące – usuwanie awarii	1.437.676,96
2	Remonty budowlane	4.948.030,31
3	Remonty infrastruktury zewnętrznej	426.926,82
4	Remonty sanitarne	4.182.634,70
5	Remonty elektryczne	1.967.294,78
6	Remonty wentylacji mechanicznej i grawitacyjnej	216.888,97
7	Prace projektowe i orzeczenia techniczne	31.455,28
8	Koszty programu termomodernizacji	113.608,92
9	Remonty urządzeń do regulacji ciepła	2.905.742,06
Razem		16.230.258,80

Koszty remontów lokali użytkowych w najmie stanowiących majątek Spółdzielni obciążają fundusz remontowy tych lokali. W 2023 r. wykonano remonty lokali na łączną kwotę 244.010,70 zł. Zakres remontów przedstawia poniższa tabela.

Koszty działalności remontowej lokali użytkowych będących majątkiem Spółdzielni:

L.p.	Wyszczególnienie rodzaju robót remontowych	Wartość [zł]
1	Instalacje c.o.	5.891,52
2	Instalacje kanalizacyjne	2.950,26
3	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	56.790,62
4	Remont schodów, posadzek i podestów	125.721,29
5	Instalacje elektryczne	16.889,95
6	Remonty generalne lokali	33.712,33
7	Remonty dachów, prace dekarские	919,88
8	Pozostałe remonty bieżące – usuwanie awarii	1.134,85
Razem		244.010,70

5. Aktualna sytuacja finansowa Spółdzielni

5.1. Wynik z całokształtu działalności na dzień 31.12.2023 r.

W 2023 roku w poszczególnych rodzajach działalności uzyskano następujące wyniki:

Wyszczególnienie	Kwota
1. Nadwyżka kosztów nad przychodami na poszczególnych nieruchomościach ogółem	- 5 917 257,60
<i>w tym:</i>	

- na eksploatacji lokali mieszkalnych	- 5 828 170,52
- na eksploatacji garaży spółdzielczych własnościowych	- 30 038,32
- na eksploatacji garaży wyodrębnionych na pełną własność	- 22 096,68
- na eksploatacji lokali użytkowych spółdzielczych własnościowych	- 10 673,96
- na eksploatacji lokali użytkowych wyodrębnionych na pełną własność	- 26 278,12
2. Wynik z pozostałej działalności gospodarczej brutto (przed opodatkowaniem) <i>obejmuje wyniki z:</i>	6 710 143,02
- pożytków wyodrębnionych nieruchomości	1 537 548,09
- pozostałej działalności operacyjnej wyodrębnionych nieruchomości	- 104 718,76
- pozostałej działalności administracji osiedlowych	26 285,69
- najmu i dzierżaw majątku Spółdzielni	1 624 689,19
- z tytułu usług zleconych (w tym: administrowanie wspólnotami, inkaso opłat za posiadanie psów)	175 787,16
- pozostałej działalności operacyjnej i finansowej	3 450 551,65
2.1 Z osiągniętego wyniku (poz. 2) sfinansowano:	
- rezerwy na przyszłe świadczenia pracownicze	- 1 090 800,00
- koszty zarządzania ZOiKS do pokrycia	- 1 144 131,04
- koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej	- 88 214,95
2.2 Kwota podatku dochodowego od osób prawnych za 2023 rok	- 724 947,00
3. Wynik z pozostałej działalności gospodarczej netto po sfinansowaniu kosztów (poz. 2.1) i pomniejszeniu o podatek dochodowy (poz. 2.2) <i>obejmuje:</i>	3 662 050,03
- wynik z pożytków z nieruchomości, który podlega rozliczeniu na odpowiednie nieruchomości	1 258 854,33
- wynik podlegający podziałowi przez Walne Zgromadzenie Członków	2 403 195,70

Na wysokość wyniku z pozostałej działalności gospodarczej za rok 2023 miały wpływ przede wszystkim n/w zdarzenia:

- pozyskanie dodatkowych środków z działalności finansowej i pozostałej działalności operacyjnej,
- uzyskanie dochodów z najmu i dzierżaw majątku Spółdzielni,
- pozyskanie dodatkowych środków z tytułu usług zleconych.

Wynik narastająco na dzień 31.12.2023 r. na nieruchomościach wynosi (-) 1.480.197,20 zł

i obejmuje:

- BO 2023 r. – (+) 527.955,64 zł,
- pożyczki z nieruchomości za 2022 r. – (+) 1.295.089,25 zł,
- przeznaczenie dochodu z pozostałej działalności gospodarczej za 2022 r. na zmniejszenie kosztów eksploatacji – (+) 2.614.015,51 zł,
- nadwyżkę kosztów nad przychodami na poszczególnych nieruchomościach za 2023 r. – (-) 5.917.257,60 zł.

5.2. Stan funduszu remontowego

Fundusz remontowy Spółdzielni wg stanu na dzień 31.12.2023 r. wynosi (+) **11.392.025,72 zł**.

Stan tych środków uwzględnia:

- BO na 01.01.2023 r. w wys. (+) 11.121.868,05 zł,
- przychody funduszu w 2023 roku w wys. (+) 16.815.977,80 zł,
- wydatki funduszu w 2023 roku w wys. (-) 16.545.820,13 zł.

Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2023 r. obejmuje niedobór środków na funduszu remontowym wyodrębnionych nieruchomości w pozycji **termomodernizacja** w wys. (-) 1.898.827,56 zł, który związany jest ze zrealizowaną w roku 2018 termomodernizacją 29 budynków w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Dolnośląskiego 2014-2020 „Działanie 3.3. Efektywność energetyczna w budynkach użyteczności publicznej w sektorze mieszkaniowym” współfinansowanego ze środków Unii Europejskiej. Realizacja obejmuje trzy wnioski złożone do Urzędu Marszałkowskiego Województwa Dolnośląskiego, które uchwałą Zarządu Województwa zostały wybrane do dofinansowania. Całkowita wartość projektu obejmująca trzy wnioski wynosiła 12.238.408,39 zł, z czego rekomendowana kwota dotacji wynosiła 5.470.524,89 zł. Otrzymane z Unii Europejskiej i rozliczone w 2020 roku dofinansowanie na zadania w zakresie termomodernizacji budynków mieszkalnych na terenie miasta Głogowa realizowanych w ramach projektów: RPDS.03.03.01-02-0128/16, RPDS.03.03.01-02-0146/16, RPDS.03.03.01-02-0149/16 wyniosło faktycznie 5.167.603,01 zł. Pełne koszty realizacji projektu zostaną pokryte z wpłat użytkowników lokali oraz otrzymanego dofinansowania. Przejściowe sfinansowanie wkładu własnego nastąpi ze środków Spółdzielni, który użytkownicy lokali objętych programem są zobowiązani spłacić w okresie do 8 lat.

5.3. Stan wolnych środków na 31.12.2023 r. przedstawia się następująco:

- 1) Fundusz zasobowy – wolne środki (+) **10.706.922,09 zł**,
- 2) Fundusz zasobowy w środkach obrotowych – wpisowe (+) **1.182.572,53 zł**.

5.4. Zadłużenia w opłatach za lokale

Ustawowym, a zarazem podstawowym obowiązkiem użytkowników lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu 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 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz przepisy innych ustaw obowiązujących w tym zakresie. W sytuacji braku wywiązywania się z obowiązków nałożonych ustawowo, Spółdzielnia uruchamia procedury 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. Pierwszym z nich jest tzw. windykacja miękka, cechująca się próbą pozasądowego rozstrzygnięcia sporu. W takiej sytuacji Spółdzielnia podejmuje następujące działania: monitorowanie zadłużenia, próba kontaktu telefonicznego, kierowanie do dłużników wezwań do zapłaty. Drugim sposobem windykacji jest kierowanie zadłużeń na drogę postępowań sądowych. W roku 2023 skierowaliśmy 5350 zawiadomień o zadłużeniu do dłużników. Na wniosek osób zalegających w opłatach, Spółdzielnia zawarła 128 ugód mających na celu spłatę zadłużenia w ratach, bez generowania dodatkowych kosztów związanych z postępowaniami sądowymi i egzekucyjnymi. Wobec osób, które nie wykazywały woli dobrowolnego rozstrzygnięcia sporu i spłaty zadłużenia, skierowano 678 powództw do sądów powszechnych (z czego 517 dot. spraw przekazanych w roku 2023, a 161 dot. spraw przekazanych do Działu Windykacji w roku 2022 w związku z wdrożeniem nowego systemu wytaczania powództw - elektronicznego postępowania upominawczego, który to system został wdrożony w roku 2023). Spółdzielnia skierowała również w 2023 roku 141 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 takich sytuacjach Spółdzielnia zabezpiecza swoje należności poprzez dokonywanie wpisów hipotek przymusowych, które w skuteczny sposób powodują, że przy licytacji danej nieruchomości należności główne, jako kategorie wierzytelności nr I, są dość skutecznie egzekwowane.

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 2023 z tytułu przyznanych dodatków mieszkaniowych wpłynęły dla mieszkańców naszych zasobów środki finansowe w wysokości 1.320.629,14 zł.

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

Poniższa tabela przedstawia zestawienie zaległości w opłatach z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych i użytkowych z podziałem na tytuły płatności:

Wg stanu	Ogółem w zł	Lokale mieszkalne			Lokale użytkowe	
		opłaty w zł	zużycie wody w zł	kredyty w zł	opłaty w zł	zużycie wody w zł
01.01.2023 r.	4.055.692,24	3.328.959,91	541.296,65	6.874,43	171.100,82	7.460,43
31.12.2023 r.	5.513.110,73	4.485.480,21	778.559,52	10.168,20	225.247,75	13.655,05
zmiana	+1.457.418,49	+1.156.520,30	+237.262,87	+3.293,77	+54.146,93	+6.194,62

Wskaźniki zaległości w opłatach z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych i użytkowych w latach 2021-2023 kształtowały się następująco:

Wyszczególnienie	2021 r.	2022 r.	2023 r.
zaległości ogółem	4,62 %	4,79 %	3,64 %
zaległości za lok. mieszkalne	4,72 %	4,87 %	3,66 %
zaległości za lok. użytkowe	2,85 %	3,17 %	3,41 %

Wskaźniki wyliczono jako stosunek narastającej sumy zaległości do rocznego wymiaru opłat za dany rok.

Wyżej wykazane wskaźniki zaległości za lata 2021 i 2022 obejmują należności z tytułu opłat za zużycie ciepłej i zimnej wody za miesiąc grudzień z terminem płatności na styczeń kolejnego roku. W roku 2023 ujęto należności przeterminowane.

5.5. Podsumowanie sytuacji finansowej Spółdzielni na 31.12.2023 r.

1) Wynik narastająco na 31.12.2023 r. na poszczególnych nieruchomościach	(-)1.480.197,20 zł
2) Stan funduszu remontowego	11.392.025,72 zł
3) Fundusz wolnych środków obrotowych	10.706.922,09 zł
4) Fundusz zasobowy w środkach obrotowych - wpisowe	1.182.572,53 zł
5) Wynik netto za rok bieżący z pozostałej działalności gospodarczej	3.662.050,03 zł
<u>Stan środków finansujących działalność bieżącą na 31.12.2023 r. (poz. 1 do 5)</u>	<u>25.463.373,17 zł</u>
Zaległości w opłatach za użytkowanie lokali mieszkalnych, użytkowych oraz w spłacie kredytów i odsetek	(-) 5.513.110,73 zł
<u>Stan finansowy na 31.12.2023 r.</u>	<u>19.950.262,44 zł</u>

W 2023 r. Spółdzielnia realizowała swoją działalność zgodnie z zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą planem finansowym Spółdzielni, który sporządzono dla poszczególnych jednostek w formie budżetów wyodrębnionych rodzajów działalności. Taki sposób planowania pozwala na pełną kontrolę prowadzonej działalności, jak i na szybkie reagowanie w przypadkach występowania większych odchyłeń w stosunku do założeń.

Stan środków finansowych w 2023 roku, stała kontrola przepływów finansowych w Spółdzielni, systematycznie prowadzona windykacja opłat za użytkowanie lokali oraz sprawdzone metody planowania pozwoliły na utrzymanie przez cały rok pełnej płynności finansowej Spółdzielni oraz na bieżące realizowanie płatności z tytułu zobowiązań podatkowych, płacowych oraz dostaw mediów (energii cieplnej i elektrycznej, wody itd.). Okresowe nadwyżki finansowe Spółdzielnia lokowała na lokatach bankowych.

6. Ważniejsze zdarzenia w 2023 r.

6.1. Zdarzenia wpływające na działalność Spółdzielni w 2023 r.

Rok 2023 był kolejnym rokiem wysokiej inflacji, co niestety miało przełożenie na działalność Spółdzielni. We wszystkich obszarach działalności zanotowaliśmy wzrosty kosztów, jednak najbardziej odczuwalne i mające duży wpływ na koszty utrzymania mieszkania miały bardzo wysokie podwyżki cen ciepła. Cena 1 GJ wzrosła prawie o 300%, co zmusiło Spółdzielnię do znacznego podwyższenia opłat za ciepło. Tym samym po raz kolejny ograniczyliśmy wzrost opłat za eksploatację, rezygnując okresowo z wielu zadań ograniczając koszty do minimum.

Zasadniczymi działaniami, które podejmował Zarząd były działania na rzecz obniżenia kosztów ciepła oraz energii elektrycznej (w częściach wspólnych) w celu ograniczenia i racjonalizacji zużycia tych mediów.

Były to z jednej strony działania techniczno – eksploatacyjne: wdrożyliśmy program sterowania pracą węzłów cieplnych w oparciu o prognozę pogody (KIONA); uruchomiliśmy kompleksowy przegląd systemów regulacji podpionowej cyrkulacji ciepłej wody użytkowej z wymianą niesprawnych zaworów regulacyjnych. W celu możliwości kontroli pracy węzłów cieplnych zawarliśmy umowę z WPEC Legnica, na mocy której odpłatnie udostępniono nam program VECTOR służący do monitorowania pracy 293 szt. węzłów.

Prace montażowe systemu KIONA na budynkach oraz w węzłach cieplnych rozpoczęły się w grudniu 2022 r.. Z racji skali przedsięwzięcia, czyli montażu systemu na 287 węzłach, było to poważne zadanie organizacyjne, które polegało na skoordynowaniu pracy firm zewnętrznych, administracji oraz dostawcy ciepła, jednak całość prac przebiegła sprawnie i ostatecznie budynki zostały wyposażone w system w maju 2023 r.

Obecny system automatyki węzłów cieplnych jest bardziej rozbudowany, składa się z kilku urządzeń m.in. czujników montowanych na zewnątrz budynku, które mierzą aktualną temperaturę zewnętrzną, ale posiadają również informację o prognozie pogody na najbliższe dni. Czujniki te biorą również pod uwagę takie czynniki jak siła oraz kierunek wiatru, nasłonecznienie oraz z informację o opadach atmosferycznych. W każdym budynku wybranych jest również kilka reprezentatywnych mieszkań, w których zamontowane zostały czujniki temperatury i wilgotności zbierające dane z wewnątrz budynku. Na podstawie wszystkich tych składowych, system indywidualnie dla każdego budynku wylicza jaka temperatura czynnika grzewczego będzie optymalna. Wszystkie parametry pracy węzła cieplnego, a także informacje o pogodzie, jak również temperatury w mieszkaniach możemy na bieżąco śledzić w aplikacji „Kiona Edge”. Jakie oszczędności z tytułu wprowadzenia systemu osiągniemy, okaże się dopiero po zakończeniu sezonu grzewczego 2023/24, ponieważ jest to pierwszy pełny sezon z zamontowanym systemem na wszystkich budynkach. Jednak już po przeanalizowaniu, jaki wpływ ma system „KIONA” na zużycie energii, możemy stwierdzić na przykładzie budynków, na których system działał w poprzednim sezonie grzewczym, że zużycie energii spadło od kilku do kilkunastu procent.

Warto również zaznaczyć, że kwota przeznaczona na zakup oraz montaż urządzeń powinna w części zwrócić się po uzyskaniu, a następnie sprzedaży świadectw efektywności energetycznej czyli tzw. Białych Certyfikatów.

Z drugiej strony Zarząd obniżył temperaturę ciepłej wody do minimalnej wymaganej przez przepisy, dzięki czemu znacznie obniżyły się koszty cyrkulacji oraz prowadził intensywną kampanię informacyjną i odwoławczą w sprawie kosztów ciepła obowiązujących na naszym terenie (cała

kampania na stronie internetowej), angażując w te działania mieszkańców miasta. Dzięki poparciu protestu, mogliśmy wysłać do Ministerstwa Infrastruktury petycje podpisane przez ponad 3000 mieszkańców w sprawie drogiego ciepła. Włączyliśmy w te działania samorząd, Związki Zawodowe KGHM, Posłów i wszelkie lokalne media. Dzięki naszej interwencji Taryfy za ciepło zostały zmienione przez WPEC Legnica i Energetykę Lubin w październiku 2023 r. Mamy jednak świadomość, że dopiero zmiana Taryfy KGHM pozwoli faktycznie odczuć obniżkę kosztów przez mieszkańców.

Równie aktywnie Zarząd działał w sprawie cen energii elektrycznej w częściach wspólnych budynków. Przedsiębiorstwo „Tauron”, pomimo objęcia Spółdzielni Tarczą Energetyczną, obciążał nas stawkami rynkowymi tj. zamiast 0,41 zł./KWh stawką 1,12 zł./KWh, prawie 200% drożej. Wdrożony proces odwoławczy wraz z interwencją Rzecznika Praw Obywatelskich pozwolił uzyskać nam prawidłowe rozliczenie za zużycie prądu na częściach wspólnych.

Rok 2023 to okres kolejnych zmian kadrowych w Spółdzielni. W miesiącu lutym Rada Nadzorcza dokonała wyboru nowego członka Zarządu Spółdzielni. W miejsce Pani Anny Nahorskiej – Z-cy Prezesa ds. finansowych – Głównego Księgowego, która przeszła na świadczenie emerytalne, powołała Panią Teresę Masny, będącą do tej pory Z-cą Głównego Księgowego Spółdzielni. Zmiany nastąpiły również na innych stanowiskach kierowniczych i pracowniczych. W sumie rozwiązano umowy o pracę z 29 osobami (w tym na świadczenia emerytalne i rentowe przeszło 19 osób), natomiast zatrudniono 27 osób. W dalszym ciągu Spółdzielnia ma duży problem z zatrudnieniem pracowników na stanowiska obsługi technicznej, głównie instalatorów i techników.

Zarząd, mając świadomość i wiedzę dotyczącą zapowiadanej istotnej zmiany minimalnej stawki wynagradzania na rok 2024, wraz ze Związkami Zawodowymi, dokonał zmiany Zakładowego Układu Zbiorowego Pracy, wprowadzając nowe uregulowania mające wpływ na wysokość wynagrodzeń pracowników Spółdzielni. Ograniczono wypłatę nagród jubileuszowych zwiększając wysokość płacy zasadniczej. Zmiany te są zmianami korzystnymi dla pracowników i stanowią tzw. regulację płac.

W 2023r., po okresie pandemii, praca Rady Nadzorczej mogła przebiegać zgodnie z określonym planem pracy. W okresie tym odbyło się 10 posiedzeń Rady Nadzorczej, na których podjęto łącznie 74 uchwały, które dotyczyły między innymi:

- kształtowania stawek opłat, uchwalenia planu rzeczowo-finansowego oraz budżetów poszczególnych osiedli,
- zatwierdzenia planu finansowego Spółdzielni, przyjęcia sposobu finansowania działalności Zakładu Obsługi i Koordynacji Spółdzielni,
- przyznawania środków z Centralnego Funduszu Remontowego,

- wyrażenia wstępnej zgody na nabycie nieruchomości,
- przeznaczenia środków z pozostałej działalności Spółdzielni na sfinansowanie Programu „Wakacyjna praca dla młodych 2023”,
- zatwierdzania szeregu kluczowych regulaminów.

Rok 2023 to również rozwój i pełne wykorzystanie bardzo istotnego narzędzia jakim jest Zintegrowany System Informatyczny UNISOFT. Kolejnymi etapami jego wykorzystania były:

- wdrożenie modułu magazynowego,
- stworzenie warunków technicznych i udostępnianie ZSI na kolejnych stanowiskach - w pierwszej połowie roku na osiedlach, w drugiej połowie roku w Centrum Technicznym Spółdzielni (CTS),
- wdrożenie modułu Zlecenia na stanowiskach technicznych ADM - realizacja etapów: zgłoszenia, zlecenia.
- wdrożenie ZSI umożliwiające generowanie danych na potrzeby przeglądów gazowych, generowanie danych w celu eksportu do programu ActisPro,
- wprowadzenie nowej wersji e-Bok,
- rozpoczęcie wdrażania modułu zleceń na CTS (konfiguracja stanowisk, szkolenia ogólne, szkolenia stanowiskowe, przygotowywanie koncepcji organizacyjnej),
- rozpoczęcie opracowywania koncepcji wdrożenia modułu obiegu informacji (wdrożenie planowane na rok 2024).

Również, w ramach szeroko pojętej cyfryzacji, Zarząd podjął decyzję o wprowadzaniu innej procedury składania pozwów do sądu o zapłatę na tzw. e-pozew. W sposób bardzo wymierny zmniejszyło to koszty procedury windykacyjnej – koszt złożonych 644 szt. e-pozwów wyniósł 38 tys. zł, natomiast tradycyjne opłaty takiej ilości pozwów wyniosłyby ok. 400 tys zł oraz ograniczyło w bardzo znaczny sposób ilość dokumentów generowanych w formie papierowej.

W 2023 roku następował cykliczny wzrost stóp procentowych, w tym stopy referencyjnej, co przełożyło się na większe oprocentowanie lokat. Spółdzielnia negocjowała korzystne warunki lokat terminowych i inwestycyjnych, co pozwoliło uzyskać dodatkowe przychody finansowe z działalności Spółdzielni.

W 2023 roku rozpoczęliśmy proces przygotowań do wdrożenia procedury obsługi Krajowego Systemu e-Faktur, czyli platformy do wystawiania i otrzymywania tzw. faktur ustrukturyzowanych. Obowiązek korzystania z systemu został przesunięty, lecz Spółdzielnia kontynuuje przygotowania w tym zakresie, jednocześnie etapowo wdrażając obieg elektroniczny faktur, a w dalszym okresie również korespondencji.

Spółdzielnia od ponad 8 lat ma zawartą umowę z UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. W 2023 r. UNIQA, w porozumieniu ze Spółdzielnią, w ramach swojej działalności przeprowadziła dwie akcje promujące ubezpieczenie mieszkania w miesięcznych opłatach. Pierwsza dotyczyła dotarcia do mieszkańców, którzy nie posiadają jeszcze ubezpieczenia, druga akcja informowała o możliwości aktualizacji sumy i składki ubezpieczenia z uwagi za wzrost cen towarów i usług, tak aby były one adekwatne do obecnej wartości mieszkania, jego wyposażenia oraz dostosowania do aktualnych kosztów związanych z remontem i wykończeniem wewnątrz. Przeprowadzone kampanie informacyjne spowodowały znaczny wzrost ilości ubezpieczonych nowych lokali. W stosunku do roku 2022 ilość lokali zwiększyła się o 265 szt., natomiast aktualizacji dotychczasowych polis dokonało 97 osób. Polisy na nowych zasadach zawarło 378 osób. Ilość ubezpieczonych lokali w UNIQA na koniec 2023 r. wynosiła 2.680 szt.

Przyjęty na 2023 rok Plan Remontów zawierał szereg działań poprawiających nie tylko stan techniczny, ale również funkcjonowanie naszych zasobów. Mając na uwadze rosnącą inflację, poddano dodatkowej analizie plan remontów w celu optymalizacji realizowanych zadań oraz opracowania systemowych rozwiązań, dzięki którym liczymy na obniżenie kosztów remontów w latach następnych, m.in. w zakresie remontów płyt balkonowych i balustrad oraz zadaszeń balkonów na IV kondygnacji.

W 2023 r. zrealizowano remonty na ogólną kwotę 16.230.258,00 zł z czego w głównych branżach wydatkowano:

- remonty bieżące (w tym awarie)	- 1.437.676,00 zł
- remonty budowlane	- 4.943.000,00 zł
- remonty sanitarne	- 4.182.600,00 zł
- remonty elektryczne	- 1 967 294,00 zł
- remont urządzeń do regulacji ciepła	- 2 905 742,00 zł

W ramach funduszu remontowego lokali użytkowych w najmie w roku 2023 przeprowadzono szereg remontów lokali, mających na celu podniesienie ich standardu i zbliżenie do panujących warunków rynkowych. Takie działania podnoszą standardy wykończenia lokali do tych, które w chwili obecnej panują na rynku nieruchomości i co za tym idzie, w dużym stopniu zwiększa to potencjalne szanse na znalezienie najemcy lokalu.

W roku 2023, mając na uwadze duże koszty związane z ogrzewaniem lokali użytkowych, Spółdzielnia podjęła się wymiany stolarki okiennej i drzwiowej do wielu lokali, starając się w ten sposób ograniczyć utraty ciepła, które mogłyby być spowodowane nieszczelnością stolarki. Skupiono się również na pracach związanych z remontem wejść do lokali użytkowych, które z uwagi na wieloletni najem uległy zużyciu. Poza tym w przypadku jednego z lokali (ul. H. Pobożnego 3A), który został wynajęty pod działalność związaną z rehabilitacją dzieci – Spółdzielnia wybudowała podjazd

dla osób niepełnosprawnych, aby zniwelować bariery związane z korzystaniem z lokalu przez osoby z niepełnosprawnością ruchową.

W ramach inwestycji i remontów w branży elektrycznej, w celu zmniejszenia emisji CO₂ do atmosfery oraz ograniczenia kosztów rosnących cen energii elektrycznej, w dwóch budynkach usługowo-biurowych zostały zamontowane instalacje fotowoltaiczne o łącznej mocy 39,47 kWp na budynku Centrum Technicznego Spółdzielni przy ul. Armii Krajowej 5 oraz na budynku administracji osiedla „Kopernik C” przy ul. Gwiazdzistej 27.

Do montażu wytypowano właśnie te budynki, ponieważ profil zużycia energii następuje w okresie jej produkcji, czyli w okresie nasłonecznienia, co powoduje, że duża część wyprodukowanej energii ulega autokonsumpcji. Inwestycje te wyniosły ok. **143.700,00** zł i zostały przekazane do użytkowania 15 listopada 2023 r., a rzeczywista opłacalność inwestycji analizowana będzie przez pełny rok 2024.

Natomiast remonty instalacji elektrycznej w budynkach wielorodzinnych wykonane były przede wszystkim w celu poprawy bezpieczeństwa i komfortu oraz ograniczenia zużycia energii. Ograniczenie zużycia energii uzyskano głównie poprzez wymianę istniejących opraw oświetleniowych na oprawy typu LED. Takie rozwiązanie punktowo ograniczyło zużycie energii o 40%, poprawiło jakość natężenia oświetlenia, co w rezultacie zwiększyło komfort wzrokowy w częściach wspólnych budynków. Czujniki typu RCR stopniowo zastępują łączniki oświetleniowe, co daje dodatkowe oszczędności zużycia poprzez punktowe działanie opraw pod wpływem wykrytego ruchu.

Remonty instalacji elektrycznej zostały przeprowadzone również w zakresie wymiany rozdzielni głównych, szaf licznikowych, tablic mieszkaniowych, wewnętrznych linii zasilających i wyłączników przeciwpożarowych. Remontowane instalacje zasilające umożliwiły lokatorom budynków dostosowanie wewnętrznych instalacji w lokalach mieszkalnych do aktualnych przepisów, co również umożliwiło lokatorom zmianę kuchenek gazowych na płyty indukcyjne zasilane najczęściej w układach 3-fazowych oraz zwiększyła się możliwość zwiększenia mocy przyłączeniowej każdego z lokali mieszkalnych.

W celu ochrony przed wyładowaniami atmosferycznymi wytypowane budynki zostały poddane przebudowie lub budowie instalacji odgromowej na podstawie oszacowanego ryzyka uszkodzenia obiektu i utraty zdrowia, według którego budynki zostały podzielone na poszczególne klasy, a ryzyko uszkodzenia z tego powodu budynków zostało obniżone dzięki zastosowaniu masztów instalacji odgromowej, które skutecznie chronią połącze dachu, nasady kominowe oraz instalacje zewnętrzne, jak również wewnętrzne. W zakresie instalacji odgromowej poprawiono uziemienia budynków, wykonując nowe otoki co również usprawnia instalacje w zakresie ochrony przepięciowej.

Łączny koszt robót elektrycznych w 2023 r. na wyżej wymienione zadania remontowe wyniósł około 2.000.000,00 zł.

W związku z wyrażanymi przez mieszkańców potrzebami w zakresie poprawy dostępności do budynku dla osób z niepełnosprawnościami, rodzicom z dziećmi oraz osobom starszym kontynuowaliśmy budowy platform z podnośnikiem pionowym dla osób z niepełnosprawnościami. Zaproponowane rozwiązanie techniczne pozwoliło wyeliminować występujące bariery architektoniczne dostępu do budynków oraz umożliwi transport pionowy do mieszkań z poziomu zero. Zadania te wykonano w budynkach przy ul. Gustawa Morcinka 4, ul. Gustawa Morcinka 12, ul. Armii Krajowej 13.

W celu realizacji powyższych zadań Spółdzielnia wystąpiła o udzielenie pożyczki ze środków Fundusz Regionu Wałbrzyskiego, który podpisał z Bankiem Gospodarstwa Krajowego umowę powierzenia i zarządzania środkami funduszu pożyczkowego w ramach „Funduszu Dostępności” na obszarze województw: dolnośląskiego, lubuskiego, wielkopolskiego, pomorskiego, zachodniopomorskiego oraz kujawsko-pomorskiego. Jest to bardzo korzystna forma finansowania ponieważ przy spłacie pożyczki w wysokości 533.593,37 zł nastąpi umorzenie 33% kapitału zgodnie z „Wnioskiem o udzielenie pożyczki ze środków Funduszu Dostępności wraz z częściowym umorzeniem spłaty kapitału”.

W ramach realizowanych przez Spółdzielnię inwestycji w 2023 roku, zgodnie z podjętą Uchwałą Nr 23/2022 Rady Nadzorczej Spółdzielni z dnia 31.03.2022 r., Zarząd Spółdzielni realizując postanowienia w/w uchwały nabył w dniu 09.02.2023 r. od PUIiP „Inwestor” Sp. z o.o. w Głogowie prawo wieczystego użytkowania dla ośmiu działek położonych przy ul. Modrzewiowej w Głogowie, celem budowy przez Spółdzielnię domów jednorodzinnych i ustanowienia na rzecz członków Spółdzielni odrębnej własności tych domów. Niestabilny rynek finansowy spowodował jednak, że Spółdzielnia pozyskuje coraz mniejsze środki z tzw. pozostałej działalności gospodarczej, której wynik obniża koszty działalności i wpływa na opłaty wnoszone przez naszych członków. W związku z tym w marcu 2023 r. Zarząd Spółdzielni zwrócił się do Rady Nadzorczej o zgodę na zbycie w trybie przetargowym prawa wieczystego użytkowania 8 nieruchomości przy ul. Modrzewiowej w Głogowie. Ostateczną zgodę na zbycie w/w nieruchomości podjęto Uchwałą Nr 52/2023 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie z dnia 23.11.2023 r.

W miesiącu kwietniu 2023 r. Spółdzielnia przeprowadziła postępowanie w wyborze oferenta w zakresie wykonania robót rozbiórkowych budynków i obiektów budowlanych znajdujących się na nieruchomości przy ul. Lipowej 10 w Głogowie. W wyniku postępowania została wybrana firma „Tartak” Głogów. Prace rozbiórkowe wykonano na podstawie decyzji nr 11.2022 z 23.05.2023 r., odebrano w dniu 01.06.2023 r.

W dniu 23.11.2023 r. Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni podjęło również Uchwałę Nr 51/2023 o zbyciu nieruchomości gruntowej dz. 41 zabudowanej budynkiem niemieszkalnym 4-kondygnacyjnym, częściowo podpiwniczonym o powierzchni użytkowej 1030,20 m², położonej w Głogowie przy ul. Lipowej.

6.2. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

Spółdzielnia nie jest jednostką, która statutowo jest zobowiązana do prowadzenia badań mających na celu zdobycie nowej wiedzy oraz umiejętności w celu usprawniania, ulepszania czy doskonalenia produktów lub usług. Jednak w ramach swojej działalności prowadzimy działania mające na celu wdrożenie nowych rozwiązań i technologii lub udoskonalanie już istniejących - badamy ich przydatność w długim okresie użytkowania i efektywność ich zastosowania. Celem tych działań jest przede wszystkim wykorzystanie istniejącego zasobu wiedzy dla znaczącego ulepszenia istniejących już technologii lub usług, które następnie możemy wprowadzić do działalności Spółdzielni.

W ramach rozwiązań z zakresu badań i rozwoju:

1. Przeprowadzono remont elewacji budynku przy ul. Galileusza 1-11, polegający na usunięciu zabrudzeń elewacji m.in. z glonów i kurzu, zabezpieczenie jej preparatem grzybobójczym i glonobójczym oraz wykonanie powłoki malarskiej. Roboty były wykonane w niestosowanej w Spółdzielni technologii firmy Bolix z zastosowaniem takich materiałów jak: preparat grzybobójczy i glonobójczy Bolix Glo Complex, specjalna powłoka malarska Bolix Sil Ultraclean;
2. Na budynkach przy ul. Armii Krajowej 17-17h i 19-19e przeprowadzono kapitalny remont pokrycia dachu z zastosowaniem materiałów firmy SOPREMA - papy termozgrzewalnej Sopralene Flam 180 AR gris (białej), żywicy ALSAN FLASHING wzmocnionej włókniną wzmocniającą ALSAN VOILE FLASHING. Papa termozgrzewalna z białą posypką wg deklaracji producenta wykazuje się większą trwałością z tytułu mniejszego nagrzewania się. Zastosowanie żywicy ALSAN FLASHING wzmocnionej włókniną wzmocniającą ALSAN VOILE FLASHING umożliwia uszczelnienie powierzchni trudnodostępnych o skomplikowanych kształtach.
3. Również zrealizowane systemy fotowoltaiczne będą monitorowane pod kątem ich faktycznej efektywności i możliwości stosowania na innych obiektach.

6.3. Zagadnienia dotyczące środowiska naturalnego

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nadodrze” w Głogowie, dzięki zastosowaniu alternatywnych źródeł ciepła na potrzeby ogrzania budynku administracyjnego przy ulicy Gwiaździstej 27, zredukowała w roku 2023 zużycie paliw kopalnych - gazu ziemnego na cele energetyczne. Tym samym, w związku z zaprzestaniem eksploatacji kotła, udało się nam zredukować emisję szkodliwych gazów cieplarnianych do powietrza (głównie dwutlenku węgla).

Przeprowadzane z powodzeniem kolejne projekty polegające na instalacji paneli fotowoltaicznych na dachach budynków administracyjno-biurowych Spółdzielni (obecnie takie instalacje funkcjonują już na trzech naszych budynkach) pozwalają w coraz to większym stopniu produkować prąd na potrzeby własne, wykorzystując do tego celu odnawialne źródła energii.

W roku 2023 Spółdzielnia realizowała zadania obejmujące intensyfikację zieleni na terenach osiedlowych podwórek. W ramach tych działań nasadzono łącznie 1293 krzewy, 299 roślin wieloletnich (bylin i traw) oraz 40 drzew. W ramach prowadzonej gospodarki osiedlowym drzewostanem, usunięto łącznie 63 drzewa obumarłe oraz cechujące się złym stanem fitosanitarnym. Spółdzielnia otacza szczególną opieką wieloletnie nasadzenia drzew oraz krzewów podczas upalnych letnich dni i prowadzi ich nawadnianie w tym czasie. Praktyka ta ogranicza wypadki w nasadzeniach zieleni osiedlowej, która pełni w aglomeracjach miejskich wielorakie funkcje ekologiczne i prozdrowotne, obniża temperaturę powietrza podczas upalnych dni oraz pochłania szkodliwe substancje z powietrza.

Do działań proekologicznych, na rzecz ochrony środowiska, wpisują się działania informacyjne i edukacyjne mieszkańców w zakresie prawidłowego gospodarowania odpadami komunalnymi, w szczególności w zakresie prawidłowych praktyk selektywnego gromadzenia odpadów komunalnych. O tej tematyce cyklicznie zamieszczamy artykuły w spółdzielczym kwartalniku „Magazyn lokatora”.

7. Plany i zamierzenia Spółdzielni w kolejnych latach

Obecnie naszym głównym celem, ze względu na ogromne ceny ciepła, winna być minimalizacja kosztów utrzymania zasobów, ale bez pogorszenia jakości zamieszkiwania. W celu poszukiwania dalszych możliwości obniżenia zużycia ciepła na budynkach planujemy zlecenie Politechnice Wrocławskiej oceny naszego systemu ciepłowniczego i możliwości oraz zasadności jego modernizacji.

W związku z wysokimi cenami za energię cieplną planuje się montaż instalacji fotowoltaicznych typu off- grid (czyli nie podłączonych do sieci energetycznej), które będą miały za

zadanie podgrzanie wody na potrzeby cyrkulacji. Jest to możliwe za pomocą grzałek elektrycznych prądu stałego umieszczonych w zbiornikach 200 lub 300 l włączonych do obiegu cyrkulacji.

W dalszym ciągu będziemy starali się zaangażować władze miasta, mieszkańców i pozostałych odbiorców energii do wspólnych działań i rozmów z wytwórcą oraz dostawcą energii cieplnej.

Zamierzamy również rozszerzać wykorzystywanie paneli słonecznych do zmniejszania kosztów działalności naszych administracji osiedlowych. Planujemy wykonanie kolejnych trzech instalacji fotowoltaicznych na budynkach administracji.

Natomiast należy zdawać sobie sprawę, że obecne wpłaty na fundusz remontowy nieruchomości nie pozwolą nam na zrealizowanie kompleksowych dużych zadań remontowych czy inwestycyjnych. Niezbędnym będzie więc korzystanie z zewnętrznych źródeł wsparcia, w tym celowych środków unijnych jako bezpośredni bądź pośredni beneficjent.

Do zadań tych na pewno należy zaliczyć termomodernizację kolejnych budynków oraz program montażu w naszych budynkach instalacji fotowoltaicznej, z przeznaczeniem na uniezależnienie się od wzrostu cen energii elektrycznej w częściach wspólnych nieruchomości.

W ramach remontów, które będą wykonywane w kolejnym roku zamierzamy w znacznie większym stopniu zwrócić uwagę na loggie i balkony. Planuje się wymianę balustrad oraz kompleksowe naprawy płyt balkonowych i loggii.

W kolejnym roku w Spółdzielni należy podjąć prace w zakresie wprowadzenia w księgach rachunkowych dodatkowych odpowiednich oznaczeń kont księgowych, wynikających z przepisów wydanych przez Ministerstwo Finansów. Dostosowanie systemów księgowych jest konsekwencją zmiany ustawy o CIT, zgodnie z którą z dniem 01.01.2025 r. Spółdzielnia zobowiązana będzie do przekazywania ksiąg rachunkowych właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego w postaci elektronicznej (tzw. JPK). Jest to kolejny krok fiskusa w kierunku zapewnienia porównywalności pomiędzy składanymi ewidencjami a sprawozdaniami finansowymi, danymi z JPK_VAT oraz informacjami z systemu KSeF. Uzasadnieniem ministerstwa do wprowadzenia tych zmian jest także to, że mają się one przyczynić do efektywności działalności analitycznej i kontrolnej jednostek KAS, a zarazem do zmniejszenia zaangażowania podatników w udzielanie wyjaśnień.

Należy wprowadzać kolejne rozwiązania w związku z postępującą cyfryzacją bieżącej działalności oraz digitalizacją dokumentacji (KSeF, e-doręczenia, elektroniczna książka obiektu budowlanego, wdrażanie kolejnych funkcjonalności ZSI UNISOFT).

Planujemy podjąć działania w zakresie wspierania inicjatyw w ramach tzw. społeczeństwa obywatelskiego, poprzez pogłębianie zasady solidaryzmu spółdzielczego czyli wzajemnego wspierania się zarówno finansowego, jak i organizacyjnego. W ramach takich inicjatyw Spółdzielnia planuje włączyć się w działania w zakresie pomocy i wsparcia seniorom - naszym mieszkańcom.

Chcemy opracować program wsparcia senioralnego, ponieważ z uwagi na starzejące się społeczeństwo i migrację kolejnych pokoleń do dużych miast w zasobach naszych mieszkań coraz więcej samotnych starszych osób, które nie radzą sobie w codziennym życiu.

Chcemy również rozwinąć obszar pomocy naszym mieszkańcom mającym problemy natury finansowo-bytowej, poprzez prowadzenie doradztwa w zakresie pomocy uzyskania przez dłużnika wsparcia innych instytucji, np. informowania o możliwości uzyskania dodatku mieszkaniowego, zasiłku celowego czy alimentów. Do działań tych chcemy włączyć nasz zespół radców prawnych, który w ramach dyżurów udzielałby porad prawnych. Liczymy, że działania te pomogą osobom w kryzysie uporać się z zadłużeniami.

Głogów, dnia 21.03.2024 r.

Opracowała:

Izabela Wieleba

Zarząd Spółdzielni

P R E Z E S

1. *mgr inż. Mirosław Dąbrowski*

Z-ca PREZESA

2. *mgr Teresa Masny*

Z-ca PREZESA

3. *mgr Szymon Szulc*