



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 2022 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 31.12.2022 r.	16
5.2. Stan funduszu remontowego	18
5.3. Stan wolnych środków na 31.12.2022 r.	19
5.4. Zadłużenia w opłatach za lokale	19
5.5. Podsumowanie sytuacji finansowej Spółdzielni na 31.12.2022 r.	21
6. Ważniejsze zdarzenia w 2022 r.	21
6.1. Zdarzenia wpływające na działalność Spółdzielni w 2022 r.	21
6.2. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju	26
6.3. Zagadnienia dotyczące środowiska naturalnego	26
7. Plany i zamierzenia Spółdzielni w latach następnych	27



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 2022 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 2022 roku powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych i użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej “Nadodrze” w Głogowie wynosiła łącznie 800.731,48 m² w tym:

- zasoby mieszkaniowe obejmujące 14 752 lokali mieszkalnych - 766.534,48 m²,
- lokale usługowe - 27.961,51 m²,
- garaże - 6.235,49 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 m²
Śródmieście	15	1 717	81 049,38
Hutnik	11	1 917	82 290,90
Chrobry	9	2 145	99 870,10
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, zwoływane w częściach odpowiadających poszczególnym osiedlom. 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 2022 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 **52** protokołowanych posiedzeń, jakie odbyły się w 2022 r., Zarząd Spółdzielni podjął **1742** 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 **31.12.2022 r.** ogólna liczba członków Spółdzielni wynosiła **16 883**. W stosunku do 2021 r. liczba członków wykazała tendencję malejącą.

W okresie **od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.** do rejestru członków Spółdzielni zostało wpisanych **592** nowych członków. W tym samym okresie **642** członków zostało skreślonych z rejestru z powodu ustania członkostwa, między innymi na skutek:

- zgonu członków Spółdzielni – **284**
- zbycia lub utraty prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego bądź garażu - **358**.

Aktualnie w rejestrze członków zarejestrowane są **152** osoby, których członkostwo jest powiązane tylko z garażem bądź lokalem użytkowym, natomiast **16 731** to członkowie którzy posiadają lokale mieszkalne.

Na dzień **31.12.2022 r.** zasoby Spółdzielni liczyły **14 752** lokali mieszkalnych, z czego :

- **9 078** - mieszkania wyodrębnione z majątku Spółdzielni na własność osób fizycznych lub prawnych,
- **5 320** - mieszkania zajmowane na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- **223** - mieszkania posiadające status spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- **111** - mieszkania wyodrębnione na własność Spółdzielni,
- **20** - mieszkania zajmowane bez tytułu prawnego po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, z czego w szesnastu przypadkach spółdzielcze lokatorskie prawo wygasło z powodu zadłużenia z tytułu opłat za lokal, natomiast w pozostałych czterech 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 2022 r. zostały wyodrębnione z majątku Spółdzielni w trybie wynikającym z art. 12 oraz art. 17¹⁴ ustawy z dnia 14 czerwca 2007r. o spółdzielniach mieszkaniowych 52 lokale mieszkalne, z czego:

- **26** aktów notarialnych zostało zawartych w wyniku zrealizowania wniosków członków, którym przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
- **26** 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 **955** lokalach mieszkalnych. Zmiany te wynikały między innymi z:

- zawartych na rynku wtórnym transakcji kupna–sprzedaży, zamiany, darowizny, umów dożywocia – w ilości **344** zmian,
- zgłoszonych zgonów członków i właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni, nabyciem prawa do lokali w drodze dziedziczenia – w ilości **397** zmian,
- nabycia członkostwa przez właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni - w ilości **48** 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 2022 rok wzrost kosztów tej działalności oraz planowane bilanse zamknięcia 2021 roku.

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

Wysokość stawki eksploatacji podstawowej w 2022 r. dla lokatorskiego i spółdzielczego własnościowego prawa z członkostwem

OSIEDLE	NUMER NIERUCHOMOŚCI															
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	16*	
Śródmieście	3,22	3,15	2,74	2,83	3,24	3,04	2,73	2,53	2,80	2,90	3,52	3,15	2,84	2,91	2,79	
Hutnik	3,15	2,80	3,00	3,30	3,05	3,15	3,15	3,33	2,96	3,41	3,15					
Chrobry	3,28	2,87	3,06	3,27	2,97	3,10	3,13	3,26	3,00							
Kopernik A	3,29	3,17	3,37	2,96	2,90	3,48	3,14	3,21	2,86							
Kopernik B	2,70	2,65	2,45	2,65	2,75	2,65	2,60	2,55	2,55							
Kopernik C	2,49	2,60	2,42	2,75	2,07	2,71	2,66	2,56	2,90	2,73	2,76					
Piastów Śl. A	2,93	2,96	2,98	2,87	3,07	2,94	3,01	3,02	2,82							
Piastów Śl. B	3,31	3,27	3,36	3,26	3,40	3,32	3,40	3,30	3,52							

* wysokość stawki eksploatacji podstawowej dla odrębnej własności z członkostwem

Wysokość odpisu na fundusz remontowy w 2022 r. (bez odpisu na termomodernizację i na remonty wind)

OSIEDLE	NUMER NIERUCHOMOŚCI															
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	16	
Śródmieście	1,73	1,30	1,85	2,00	1,85	2,44	2,00	1,85	2,00	2,50	1,80	1,80	1,96	2,00	0,30	
Hutnik	2,20	2,20	2,10	1,80	2,40	1,70	1,75	2,10	2,00	1,70	1,80					
Chrobry	1,55	1,50	1,70	1,65	1,40	1,55	0,70	0,80	1,00							
Kopernik A	1,60	1,50	1,55	1,60	1,70	1,50	1,45	1,50	1,60							
Kopernik B	1,50	1,50	1,41	1,30	1,40	1,35	1,40	1,50	1,40							
Kopernik C	1,40	1,51	1,72	1,33	1,43	1,26	1,31	0,88	1,05	1,03	0,94					
Piastów Śl. A	1,46	1,44	1,41	1,08	0,84	1,14	1,04	1,33	0,77							
Piastów Śl. B	1,10	2,00	1,00	1,65	1,15	1,45	1,20	1,00	1,42							

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

Osiedle	Nr nieruchomości	Adres	Odpis na fundusz remontowy - termomodernizacja	Odpis na fundusz remontowy wind (wysokie budynki)
			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 23-25	1,40	0,00
		ul. Grunwaldzka 17-21	1,40	0,80
ul. Stawna 16-16A		0,00	0,80	
Kopernik B	04	ul. K. Polskich 123-127	0,68	x
Kopernik C	08	Cała nieruchomość	1,30	x
	09	Cała nieruchomość	1,48	x
	10	Cała nieruchomość	1,30	x
	11	Cała nieruchomość	1,20	x
Piastów Śląskich A	04	ul. W. Łokietka 15-17	0,90	x
	05	Cała nieruchomość	1,30	x
	06	Cała nieruchomość	1,38	x
	07	Cała nieruchomość	1,25	x
	09	ul. Plac Mieszka I 1-3	1,38	x
		ul. Budzyszyńska 8-12	1,38	x
Piastów Śląskich B	01	Cała nieruchomość	1,86	x
	03	Cała nieruchomość	1,37	x
	05	Cała nieruchomość	1,29	x
	07	Cała nieruchomość	1,43	x
	08	Cała nieruchomość	1,32	x

Przychody z tytułu opłat wnoszonych przez mieszkańców, wraz z dochodami z pożytków po opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych nie zawsze pokrywają się z faktycznie poniesionymi w danym roku kosztami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości. Dlatego też powstałe na poszczególnych wyodrębnionych nieruchomościach nadwyżki lub niedobory pozostają do rozliczenia w 2023 roku.

3. Rozliczenie mediów

3.1. Rozliczenie energii cieplnej

Rozliczenie energii cieplnej odbywa się zgodnie z „Regulaminem rozliczania kosztów za centralne ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody”. 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.

W sezonie grzewczym 2021/2022 w zasobach Spółdzielni zużyto o 6,2% mniej ciepła niż w sezonie ubiegłym, pomimo, że okres dostawy ciepła był dłuższy o 2 dni i trwał od 21 września 2021 r. do 9 maja 2022 r. W sezonie tym średnie temperatury powietrza w poszczególnych miesiącach były wyższe niż w sezonie poprzednim, co z pewnością wpłynęło na mniejsze zużycie ciepła. Ponadto umiejętne korzystanie z ciepła przez mieszkańców miało również wpływ na ilość zużytego ciepła w sezonie. **Pomimo mniejszego zużycia ciepła koszty zakupu ciepła są wyższe aż o 14%. Koszty ustalone są na podstawie obowiązującej taryfy dla ciepła, która w sezonie grzewczym 2021/2022 wzrosła aż o 69%.** Tak drastycznego wzrostu opłat za ciepło nie odnotowano na przestrzeni ostatnich kilkunastu lat. Dostawca ciepła zmieniał taryfę kilkakrotnie tj. z dniem 29 października 2021 r., 7 lutego, 9 lutego i 15 lutego 2022 r. oraz z dniem 24 maja 2022 r. Taryfa ustalana jest przez dostawcę ciepła i ostatecznie zatwierdzana przez Urząd Regulacji Energetyki, co wynika z uregulowań zawartych w ustawie Prawo energetyczne.

Jednocześnie od 1 stycznia 2022 r. stawka podatku VAT została obniżona z 23% na 8%, a od 1 lutego na 5%. Jednakże istotny wzrost taryfy dla ciepła spowodował, że obniżona stawka podatku VAT nie była aż tak bardzo zauważalna w całkowitych kosztach ciepła.

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

Sezon grzewczy	2019/2020	2020/2021	2021/2022
Zużycie ciepła [GJ]	394.913,36	423.818,66	397.564,93
Koszty zakupu energii cieplnej [zł]	31.489.088,25	36.361.605,17	41.448.753,86

3.2. Rozliczenie zużycia wody i odprowadzenia ścieków

W roku 2022 nastąpiło zakończenie administracyjnego sporu sądowego pomiędzy dostawcą wody do zasobów Spółdzielni tj. PWiK Sp. z o.o. w Głogowie a organem regulacyjnym tj. Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej Wody Polskie w sprawie zatwierdzenia nowej taryfy dla cen wody. Zakończono prawie 1,5-roczny spór z organem regulacyjnym zatwierdzając nową 3-letnią taryfę wprowadzoną przez PWiK i obowiązującą naszych mieszkańców od dnia 01.12.2022 r. Nowa taryfa w pierwszym roku jej obowiązywania tj. od dnia 01.12.2022 r. do 30.11.2023 r. podnosi cenę wody i odprowadzanych ścieków z kwoty 11,74 zł/m³ do kwoty 13,30 zł/m³ oraz opłatę abonamentową z kwoty 6,75 zł na kwotę 7,25 zł, co oznacza 13,28% wzrost ceny wody i odprowadzanych ścieków oraz 7,4% wzrost opłaty abonamentowej. W drugim roku obowiązywania zatwierdzonej taryfy nastąpi 3,23% wzrost cen taryfowych wody i odprowadzanych ścieków w stosunku do pierwszego roku. W ostatnim roku obowiązywania tej taryfy nastąpi 1,31% wzrost cen taryfowych wody i odprowadzanych ścieków w stosunku do roku drugiego.

Jednocześnie zmiana taryfy pod koniec roku kalendarzowego spowodowała konieczność modyfikacji zintegrowanego systemu informatycznego do rozliczenia całkowitych kosztów dostawy wody i odprowadzanych ścieków z uwzględnieniem dwóch cen tego medium w tym samym okresie rozliczeniowym. Samo rozliczenie zużycia wody i odprowadzenia ścieków dokonywane jest na podstawie wskazań wodomierzy głównych i wskazań wodomierzy lokalowych oraz aktualnie obowiązującej taryfy dostawcy wody, tj. Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji (PWiK) w Głogowie. Rozliczenie to obejmuje opłaty za zużycie wody zimnej i odprowadzenie ścieków, inne opłaty wynikające z w/w taryfy oraz różnice pomiędzy wskazaniem 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 2022, 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.

Dotychczas mieszkańcy na jesiennych zebraniach wyodrębnionych nieruchomości opiniowali zarówno rzeczowy plan remontów, jak i wysokość odpisów na fundusz remontowy swoich nieruchomości na kolejny rok. Jednak ze względu na brak możliwości organizacji w 2021 roku Zebrań Wyodrębnionych Nieruchomości spowodowany obostrzeniami wprowadzonymi stanem pandemii w Polsce, decyzje dotyczące:

- *planu remontów wyodrębnionych nieruchomości,*
- *wysokości odpisu na fundusz remontowy wyodrębnionej nieruchomości,*
- *zgłaszania wniosków o przejściowe finansowanie zadań remontowych nieruchomości z Funduszy Remontowych Spółdzielni bądź kredytów bankowych*

miały być podejmowane zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej nr 35 z dnia 26.11.2020 r., tj. w sposób umożliwiający uprawnionym mieszkańcom pełną kontrolę i wpływ na ich ostateczną treść.

W związku z tym podano do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na klatkach schodowych proponowanego planu remontów, skalkulowanego na jego podstawie wysokości odpisu na fundusz remontowy oraz w przypadku potrzeby przejściowego finansowania zadania remontowego - informację o rodzaju zadania i kwocie oraz źródle jego finansowania. Jednocześnie mieszkańcy nieruchomości mogli w terminie 2 tygodni od daty wywieszenia informacji zgłosić swoje uwagi i zastrzeżenia wraz z uzasadnieniem.

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 **2,50 zł/m²** (bez uwzględnienia odpisu na termomodernizację), 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 niepogorszonym, ale także pozwolić na stopniowe i konsekwentne poprawianie tego stanu oraz podnoszenie estetyki budynków.

W 2022 r. w ramach realizacji planów remontowych poszczególnych osiedli wydatkowano łącznie **11.521.990,30 zł**, w tym:

- 11.413.654,86 zł w ramach Funduszu Remontowego Wyodrębnionych Nieruchomości (FRN),

- 24.752,93 zł w ramach Funduszu Remontowego Nieruchomości Przeznaczonych do Wspólnego Korzystania (FRW),
- 83.582,51 zł w ramach Osiedlowego Funduszu Remontowego (OFR).

Koszty działalności remontowej poszczególnych osiedli w 2022 r. przedstawia poniższa tabela:

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	1.728.815,95	4.246,07	6.129,48	1.739.191,50
2	Hutnik	1.440.039,67	0,00	27.139,48	1.467.179,15
3	Chrobry	1.640.622,13	0,00	1.414,93	1.642.037,06
4	Kopernik A	2.163.613,54	1.854,06	704,38	2.166.171,98
5	Kopernik B	1.298.430,32	8.072,78	2.622,96	1.309.126,06
6	Kopernik C	1.211.626,99	2.692,78	176,95	1.214.496,72
7	Piastów Śl. A	1.061.042,23	7.887,24	39.499,69	1.108.429,16
8	Piastów Śl. B	869.464,03	0,00	5.894,64	875.358,67
Razem		11.413.654,86	24.752,93	83.582,51	11.521.990,30

Koszty wykonania remontów w ujęciu rzeczowym w 2022 roku przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Wyszczególnienie	Wartość [zł]
1	Remonty bieżące – usuwanie awarii	1.453.360,48
2	Remonty budowlane	4.013.195,64
3	Remonty infrastruktury zewnętrznej	353.824,36
4	Remonty sanitarne	3.139.511,90
5	Remonty elektryczne	2.088.591,89
6	Remonty wentylacji mechanicznej i grawitacyjnej	352.071,85
7	Prace projektowe i orzeczenia techniczne	121.434,18
Razem		11.521.990,30

Koszty remontów lokali użytkowych w najmie stanowiących majątek Spółdzielni obciążają fundusz remontowy tych lokali. W 2022 r. wykonano remonty lokali na łączną kwotę 468.388,15 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.	213,72
2	Instalacje kanalizacyjne	5.977,30
3	Instalacje odgromowe	22.541,41
4	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	24.120,90
5	Remont schodów, posadzek i podestów	157.141,78
6	Instalacje elektryczne	2.737,82
7	Remonty generalne lokali	110.951,77
8	Remonty dachów, prace dekarские	136.171,57
9	Remont elewacji	1.232,37
10	Pozostałe remonty bieżące – usuwanie awarii	7.299,51
Razem		468.388,15

5. Aktualna sytuacja finansowa Spółdzielni

5.1. Wynik z całokształtu działalności na dzień 31.12.2022 r.

W 2022 roku w poszczególnych rodzajach działalności uzyskano następujące wyniki:

Wyszczególnienie	Kwota
1) nadwyżka kosztów nad przychodami na poszczególnych nieruchomościach	(-) 3 510 152,70
<i>w tym:</i>	

- na eksploatacji lokali mieszkalnych	(-) 3 455 919,44
- na eksploatacji garaży spółdzielczych własnościowych	(-) 16 145,71
- na eksploatacji garaży wyodrębnionych na pełną własność	(-) 15 748,17
- na eksploatacji lokali użytkowych spółdzielczych własnościowych	(-) 4 943,72
- na eksploatacji lokali użytkowych wyodrębnionych na pełną własność	(-) 17 395,66
2) z pozostałej działalności gospodarczej (brutto tj. przed opodatkowaniem), po sfinansowaniu kosztów ZOiKS w zakresie obciążającym członków Spółdzielni (Uchwała Nr 46/2007 ZPCz z dnia 29.11.2007 r.) oraz działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej	(+) 4 770 156,24
<i>w tym :</i>	
- z pożytków wyodrębnionych nieruchomości	(+) 1 425 475,97
- z pozostałej działalności operacyjnej wyodrębnionych nieruchomości	(+) 27 746,28
- dochody z pozostałej działalności administracji osiedlowych	(+) 21 661,89
- z najmów i dzierżaw majątku Spółdzielni	(+) 1 744 580,52
- z działalności Centrum Technicznego Spółdzielni	(+) 9 196,77
- z tytułu usług zleconych (w tym m.in. administrowanie wspólnotami, inkaso opłat za posiadanie psów)	(+) 133 457,12
- z pozostałej działalności operacyjnej i finansowej	(+) 2 414 769,30
- koszty ZOiKS	(-) 917 381,43
- koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej	(-) 89 350,18

Pozostała działalność gospodarcza została opodatkowana podatkiem dochodowym od osób prawnych w wysokości **500.919,00 zł**. Zatem wynik z pozostałej działalności gospodarczej netto wynosi **4.269.237,24 zł**.

Wynik netto z **pozostałej działalności gospodarczej (+) 4.269.237,24 zł** składa się:

- z dochodu z tytułu pożytków i pozostałej działalności operacyjnej i finansowej na poszczególnych nieruchomościach w kwocie (+) 1.295.089,25 zł,
- z dochodu z pozostałej działalności gospodarczej w kwocie (+) 2.974.147,99 zł.

Na wysokość wyniku z pozostałej działalności gospodarczej za rok 2022 miały przede wszystkim wpływ n/w zdarzenia:

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

Wynik narastająco na dzień 31.12.2022 r. na nieruchomościach wynosi (+) 527.955,64 zł

i obejmuje:

- BO 2022 r. – (-) 932.841,88 zł,
- pożyczki z nieruchomości za 2021 r. – (+) 1.215.251,52 zł,
- przeznaczenie dochodu z pozostałej działalności gospodarczej za 2020 r. na zmniejszenie kosztów eksploatacji – (+) 1.845.525,93 zł,
- przeznaczenie dochodu z pozostałej działalności gospodarczej za 2021 r. na zmniejszenie kosztów eksploatacji – (+) 1.910.172,77 zł,
- nadwyżkę kosztów nad przychodami na poszczególnych nieruchomościach za 2022 r. – (-) 3.510.152,70 zł.

Wynik narastająco na dzień 31.12.2021 r. na nieruchomościach nie obejmował środków z podziału wyniku z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni za 2020 rok, przeznaczonych na pokrycie kosztów działalności eksploatacyjnej nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni w wysokości (+) 1.845.525,83 zł. Ze względu na pandemię, w 2021 roku nie odbyło się Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni, a środki te podlegały zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni w 2022 roku.

5.2. Stan funduszu remontowego

Fundusz remontowy Spółdzielni wg stanu na dzień 31.12.2022 r. wynosi (+) **11.121.868,05 zł**.

Stan tych środków uwzględnia:

- BO na 01.01.2022 r. w wys. (+) 6.201.351,73 zł,
- przychody funduszu w 2022 roku w wys. (+) 17.055.648,70 zł,
- wydatki funduszu w 2022 roku w wys. (-) 12.135.132,38 zł.

Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2022 r. obejmuje niedobór środków na funduszu remontowym wyodrębnionych nieruchomości w pozycji **termomodernizacja** w wys. (-) 3.505.785,97 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 31.12.2022 r. przedstawia się następująco:

- 1) Fundusz zasobowy – wolne środki (+) **10.357.801.16 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 jest ponoszenie kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją tych lokali poprzez wnoszenie miesięcznych opłat. Zasady ustalania opłat za lokale określają przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz przepisy innych ustaw obowiązujących w tym zakresie. Jeżeli użytkownicy nie wywiązują się z tych obowiązków, Spółdzielnia uruchamia procedury windykacyjne mające na celu wyegzekwowanie zadłużenia, które można podzielić na windykację polubowną oraz sądową.

Powszechnym zjawiskiem jest fakt, iż dłużnicy unikają kontaktów ze Spółdzielnią, wykazują bierną postawę w przystąpieniu do spłaty zadłużenia. W takich przypadkach Spółdzielnia stosuje ww. sposoby windykacji. Pierwszy sposób windykacji polega na polubownej próbie rozstrzygnięcia sporu, mający na celu monitorowanie zadłużenia i informowania dłużników o zadłużeniu. Drugi sposób windykacji polega na skierowaniu zadłużeń na drogę postępowania sądowego celem uzyskania stosownych orzeczeń w zakresie niespłaconych wierzytelności. W roku 2022 wysłaliśmy 5 451 zawiadomień o zadłużeniu. Na wniosek dłużników zostało zawartych z Zarządem Spółdzielni 221 ugód. Wobec osób, które nie wykazywały woli dobrowolnego rozstrzygnięcia sporu i spłaty zadłużenia, skierowano 92 powództwa do sądów powszechnych. Spółdzielnia również skierowała 221 tytułów wykonawczych celem wszczęcia postępowań egzekucyjnych do komorników sądowych. Kolejne etapy windykacji oraz procedury uruchamiane są w przypadku, kiedy wcześniej zastosowane narzędzia nie spowodowały odzyskania należności od dłużników. Cały proces ma na celu doprowadzenie do normalizacji spłaty zobowiązań, a więc uregulowania całości zaległego zobowiązania albo przywrócenia regularności spłat, zgodnie z obowiązującym harmonogramem lub wystawionymi fakturami.

W naszej ocenie, najmniej skutecznie przebiega windykacja wobec osób, które zakupiły lokale mieszkalne zaciągając w banku kredyt hipoteczny. W minionym roku z uwagi na trwającą pandemię,

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

Na mocy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych użytkownicy lokali mieszkalnych, którzy spełniają warunki określone w w/w ustawie, mogą ubiegać się o dodatek mieszkaniowy. W roku 2022 z tytułu przyznanych dodatków mieszkaniowych wpłynęły dla mieszkańców naszych zasobów środki finansowe w wysokości 842.902,22 zł.

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 zadłużeń za lokale mieszkalne i użytkowe 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
01.01.2022 r.	4.990.798,55	2.612.147,21	2.204.207,71	4.963,64	141.801,10	27.678,89
31.12.2022 r.	5.911.723,62	3.328.959,91	2.377.572,36	6.874,43	171.100,82	27.216,10
zmiana	+920.925,07	+716.812,70	+173.364,65	+1.910,79	+29.299,72	-462,79

Wyżej wykazane zadłużenie obejmuje należności w kwocie 1.856.031,38 zł z terminem płatności na 31.01.2023 r. z tytułu rozliczenia za zużycie wody za miesiąc grudzień 2022 r.

Wskaźniki zadłużenia w opłatach w latach 2020-2022 kształtowały się następująco:

Wyszczególnienie	2020 r.	2021 r.	2022 r.
zadłużenia ogółem	4,89 %	4,62 %	4,79 %
zadłużenia za lok. mieszkalne	4,99 %	4,72 %	4,87 %
zadłużenia za lok. użytkowe	3,23 %	2,85 %	3,17 %

Wskaźniki wyliczono jako stosunek narastającej sumy zadłużenia do rocznego wymiaru opłat za ostatni rok.

5.5. Podsumowanie sytuacji finansowej Spółdzielni na 31.12.2022 r.

1) Wynik narastająco na 31.12.2022 r. na poszczególnych nieruchomościach	(+)527.955,64 zł
2) Stan funduszu remontowego	11.121.868,05 zł
3) Fundusz wolnych środków obrotowych	10.357.801,16 zł
4) Fundusz zasobowy w środkach obrotowych - wpisowe	1.182.572,53 zł
5) Wynik netto za rok bieżący z pozostałej działalności gospodarczej	4.269.237,24 zł
<u>Stan środków finansujących działalność bieżącą na 31.12.2022 r. (poz. 1 do 5)</u>	<u>27.459.434,62 zł</u>
Zaległości w opłatach za użytkowanie lokali mieszkalnych, użytkowych oraz w spłacie kredytów i odsetek	(-) 5.911.723,62 zł
<u>Stan finansowy na 31.12.2022 r.</u>	<u>21.547.711,00 zł</u>

W 2022 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 odchylenia w stosunku do założeń.

Stan środków finansowych w 2022 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 2022 r.

6.1. Zdarzenia wpływające na działalność Spółdzielni w 2022 r.

W minionym roku sytuacja w kraju, zarówno gospodarcza jak i społeczna, miała duży wpływ na działalność Spółdzielni. Wysoka inflacja, gwałtowny wzrost cen ciepła, energii elektrycznej i gazu mocno zmieniły strategię Spółdzielni na najbliższe lata. Wysokie podwyżki cen mediów, które mają istotny wpływ na koszty utrzymania mieszkania zmusiły Spółdzielnię do weryfikacji planów długookresowych, zwłaszcza w zakresie remontów i utrzymania terenów zewnętrznych.

W 2022 nastąpiły również dalsze zmiany kadrowe w kierownictwie Spółdzielni. Nadal mamy duże problemy z zatrudnieniem osób na stanowiska umysłowe z wykształceniem budowlanym oraz instalacyjnym. Warunki płacowe jakie może zaoferować Spółdzielnia nie zachęcają do podjęcia pracy związanej z obsługą mieszkańców i wszystkimi problemami z tym związanymi. Szybki wzrost średniej płacy w przedsiębiorstwach (będący następstwem inflacji), przejście na emeryturę wielu pracowników oraz brak wykwalifikowanej kadry na rynku pracy spowodował problemy kadrowe i to zarówno w grupie pracowników umysłowych, jak i pracowników obsługi. Dodatkowo sytuację pogorszyły odejścia z pracy osób, które znalazły pracę o znacznie wyższych zarobkach.

Mimo wygasającej pandemii COVID, działaliśmy analogicznie jak w roku poprzednim, z zachowaniem optymalnych środków ostrożności, stopniowo rozszerzając zakres naszych usług i obsługi zasobów. Złagodzenie reżymu sanitarnego związanego z pandemią pozwoliło na dokończenie rozpoczętych w 2020 r. wyborów do Rady Nadzorczej Spółdzielni. Zarząd zwołał dwa walne zgromadzenia w dn. 9 maja oraz 2 czerwca 2022 r., na których dokonano zgodnie ze Statutem naszej Spółdzielni wyboru członków Rady Nadzorczej na kadencję 2022-2025.

Pierwsze posiedzenie nowej Rady Nadzorczej, zgodnie z postanowieniami Statutu, Zarząd zwołał na dzień 14.06.2022 r., na którym to ukonstytuowało się Prezydium Rady (wybrano Przewodniczącego, Zastępcę i Sekretarza) oraz powołano Komisje Rady Nadzorczej:

- Komisję Rewizyjną w składzie 6 osób,
- Komisję Gospodarki Zasobami Spółdzielni Mieszkaniowej w składzie 5 osób,
- Komisję Regulaminowo - Samorządową w składzie 5 osób.

W obliczu pandemii COVID, mając na względzie bezpieczeństwo i odpowiedzialność, zmieniono tryb pracy, zastępując tradycyjne posiedzenie organu na tryb obiegowy tj. w drodze korespondencyjnego/pisemnego uzgodnienia stanowisk. Dlatego jeszcze część posiedzeń Rady w 2022 roku tj. w styczniu i lutym odbywała się w trybie pisemnym. W 2022 r. odbyło się 11 posiedzeń Rady Nadzorczej, w tym 2 w trybie pisemnym, na których Rada podjęła łącznie 56 uchwał, 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 przejściowego finansowania remontów nieruchomości z Centralnego Funduszu Remontowego,
- wyrażenia zgody na nabycie nieruchomości (od Przedsiębiorstwa Usług Inwestycyjnych i Projektowych „Inwestor” sp. z o.o. wieczystego użytkowania nieruchomości położonych w Głogowie przy ul. Modrzewiowej obręb 0013 Brzostów),

- zatwierdzenia zmiany w strukturze organizacyjnej SM „Nadodrze” w Głogowie,
- zatwierdzania szeregu regulaminów.

W 2022 roku kontynuowano i zakończono prace związane z wdrożeniem Zintegrowanego Systemu Informatycznego (ZSI) UNISOFT. System obsługuje praktycznie całą podstawową działalność Spółdzielni i umożliwia kontrolę jej działalności na każdym etapie i na każdym poziomie. Ponadto, mając na uwadze profesjonalne zarządzanie nieruchomościami, wprowadzamy również inne rozwiązania ułatwiające nam obsługę mieszkańców. Jednym z takich rozwiązań jest aplikacja Actis Pro – narzędzie, które automatyzuje i poprawia efektywność masowych usług serwisowych zgłaszanych przez mieszkańców oraz usług wymiany urządzeń (wodomierzy, ciepłomierzy itp.) oraz przeglądów gazowych i elektrycznych. Jest to oprogramowanie z obszaru inteligentnych technologii umożliwiające zdalny nadzór i podgląd zleconych prac bez konieczności bezpośrednich kontaktów z mieszkańcami i wykonawcami, zapewniające oszczędność czasu i obniżenie kosztów na każdym etapie pracy. Podstawową korzyścią wprowadzenia tego narzędzia jest eliminacja błędów podczas odczytywania wymienianych urządzeń oraz likwidacja protokołów w formie papierowej. W 2022 roku wprowadziliśmy moduł do obsługi i wymiany wodomierzy.

Spółdzielnia posiada zawartą umowę z Towarzystwem Ubezpieczeń UNIQA w zakresie obsługi mieszkańców, umożliwiającą regulowanie opłat za ubezpieczenie w miesięcznych opłatach za mieszkanie. Widząc rosnące zainteresowanie mieszkańców tą ofertą, kontynuowana była współpraca w w/w zakresie oraz prowadzono dodatkowe działania zachęcające do korzystania z takiej formy ubezpieczania mieszkań. UNIQA TU S.A. w 2022 r. w porozumieniu ze Spółdzielnią, w ramach swojej działalności, wystąpiła do użytkowników lokali posiadających ubezpieczenie z propozycją zawarcia nowych polis na korzystniejszych warunkach. Ubezpieczyciel przeprowadził również kampanię informacyjną dla mieszkańców nieobjętych ubezpieczeniem, która miała na celu podniesienie świadomości ubezpieczeniowej oraz przekazanie informacji o możliwości skorzystania z dedykowanego ubezpieczenia. W roku 2022 ilość ubezpieczonych lokali zwiększyła się o 83 szt., natomiast polisy na nowych zasadach zawarło 514 osób. Ilość ubezpieczonych lokali w UNIQA na koniec roku wynosiła 2 415 szt.

Oceniając gospodarkę remontową, stopień wykonania Planu Remontów w 2022 r. możemy ocenić jako dobry. Pomimo trudności wynikających z rosnących cen materiałów, często wydłużonego czasu dostaw niektórych materiałów z powodu problemów na rynku transportowym czy brakiem wykonawców, zostały zrealizowane wszystkie istotne dla prawidłowego funkcjonowania budynków zaplanowane roboty. Co więcej, w 2022 r. w dużym stopniu uzupełniliśmy realizację przesuniętych z 2021 r. działań takich jak wymiana wodomierzy, które nie były realizowane w związku z brakiem dostępu do mieszkań. Zgodnie z założeniami plan remontów na 2022 r. był ukierunkowany głównie na zadania związane z częściami budynków ogólnie dostępnymi, w celu ograniczenia konieczności

wejścia do mieszkań. Nie dotyczyło to realizacji zgłoszeń usterek w konkretnych lokalach. Realizowaliśmy zadania związane m.in. z wymianą poziomów kanalizacyjnych, wewnętrznych linii zasilających, modernizacji dźwigów, wentylacji mechanicznej. Mając na uwadze rosnącą inflację, poddano dodatkowej analizie plan remontów w celu optymalizacji realizowanych zadań.

W 2022 r. zrealizowano remonty na ogólną kwotę 11.521.990,30 zł, z czego w najważniejszych branżach wydatkowano:

- remonty budowlane – 4.013.195,64 zł,
- remonty instalacji sanitarnych – 3.139.511,90 zł,
- remonty instalacji elektrycznych 2.088.591,89 zł.

Oczywiście remonty były realizowane na poszczególnych nieruchomościach zgodnie z przyjętymi przez ich mieszkańców planami i w ramach posiadanych przez nieruchomość środków funduszu remontowego.

W 2022 r. kontynuowaliśmy roboty z zakresu likwidacji barier w dostępie do naszych mieszkań. W ramach Krajowego Programu Poprawa Dostępności przystosowano dźwigi osobowe do obsługi mieszkańców z poziomu chodnika zewnętrznego. Prace wykonano na budynkach przy ul. Oriona 2 i 4 oraz Galileusza 2 i 4. W budynkach przy ul. Gwiazdzistej 3 oraz Armii Krajowej 11 wykonaliśmy platformy umożliwiające dostęp z poziomu chodników zewnętrznych na poziom wysokiego parteru, na którym jest dostęp do wind obsługujących wszystkie piętra. Roboty na budynku przy ul. Gwiazdzistej były współfinansowane przez Powiatowe Centrum Pomocy Rodzinie.

W 2022 r. wystąpiły duże problemy w gospodarce lokalami użytkowymi, gdyż rosnące koszty eksploatacji lokali spowodowały, że wielu naszych dotychczasowych najemców całkowicie zrezygnowało z prowadzenia działalności lub w znacznym stopniu ją ograniczyło, rezygnując tym samym z wynajmu lokalu użytkowego. Pomimo pewnej pomocy ze strony Spółdzielni, niektóre podmioty nie były w stanie utrzymać się na rynku. Ogólnie w 2022 r. zakończono 25 umów najmu o łącznej powierzchni użytkowej 2.479,76 m², przy czym należy zaznaczyć, że w tych danych zawarte są powierzchnie jednego ze strategicznych najemców Spółdzielni - Delikatesów Centrum, który zakończył długoletni najem w czterech lokalach o łącznej powierzchni 1.457,60 m². Spółdzielnia 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 pozyskaniu najemców. Puste lokale staramy się przekształcić na lokale mieszkalne lub sprzedać, aby nie obciążały kosztów działalności Spółdzielni. W roku 2022 zawarto 17 nowych umów na lokale o łącznej powierzchni 1.432,56 m², a lokal przy ul. Norwida przekształcono na lokal mieszkalny.

W ramach prowadzonych inwestycji w 2022 r. zakończyliśmy budowę pięciu domów w zabudowie szeregowej przy ul. Modrzewiowej i przenieśliśmy własność tych domów na członków

Spółdzielni finansujących tę budowę. Ponadto zakończono przebudowę lokalu użytkowego przy ul. Morcinka 8.

W związku z bardzo niskim oprocentowaniem lokat bankowych i wysoką inflacją, postanowiono zakupić dużą działkę wraz z budynkiem po byłym domu dziecka przy ul. Lipowej po bardzo atrakcyjnej cenie. Jest to teren o powierzchni ponad 0,5 ha z całą infrastrukturą. W przyszłości na tym terenie Spółdzielnia planuje wybudowanie zespołu budynków mieszkalnych o różnym przeznaczeniu.

Rok 2022 upłynął pod znakiem wielu zmian w przepisach podatkowych. Najbardziej radykalne związane były z naliczaniem wynagrodzeń dla pracowników. W styczniu wprowadzono mało przejrzyste i niejednoznaczne przepisy o podatku dochodowym od osób fizycznych, które zostały jeszcze dwukrotnie zmieniane. Wprowadzono zmiany w sposobie naliczania podatku i składki zdrowotnej (od stycznia do lipca wprowadzono stosowanie ulgi dla klasy średniej). Ponadto rozszerzono katalog zwolnień od podatku o ulgę dla seniora, ulgę 4plus i ulgę na powrót. W ustawie zasiłkowej wprowadzono natomiast zmianę w ustalaniu okresu zasiłkowego oraz zmianę w ustalaniu nowej podstawy wymiaru zasiłku. Każda taka zmiana ze względu na zawilość i niejednoznaczność wymagała pracochłonnej analizy przepisów.

Nowelizowane od lat przepisy w zakresie podatku od towarów i usług w 2022 roku uległy kolejnym zmianom. Pierwszego lutego weszła w życie „tarcza inflacyjna”. Rząd wprowadził rozwiązania mające zniwelować mocno odczuwalny wzrost cen. Obniżono stawki VAT na żywność, gaz, prąd, paliwo i ciepło. Niektóre stawki zmieniały się dwukrotnie. Zastosowanie tych nowych przepisów wymagało nie tylko dodatkowego nakładu pracy, ale również dostosowanie komputerowych programów finansowo-księgowych.

Wprowadzone w 2022 roku przez ustawodawcę zmiany spowodowały także duże perturbacje związane z rozliczaniem kosztów zakupu ciepła, a przede wszystkim z dostosowaniem do tych zmian systemu informatycznego. Od 1 stycznia 2022 r. ustawodawca obniżył stawkę podatku VAT z 23% do 8%, po czym od 1 lutego o kolejne 3% do 5%. Natomiast we wrześniu 2022 r. weszła w życie ustawa mająca na celu ograniczenie negatywnych skutków wywołanych kryzysem energetycznym powodującym duże wzrosty cen ciepła. Na mocy tej ustawy przedsiębiorstwa energetyczne zostały zobowiązane do ustalania średniej ceny wytwarzanego ciepła z rekompensatą dla uprawnionych odbiorców. Tym samym odbiorcy ciepła zostali zobligowani do złożenia stosownego oświadczenia o spełnieniu warunków pozwalających na uznanie ich za odbiorców uprawnionych. Takie oświadczenie zostało złożone i od października 2022 r. dostawca ciepła zastosował dla Spółdzielni ceny z niewielką rekompensatą.

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 tych zadań na budynku biurowym ADM osiedla „Kopernik C”, należącym do SM „Nadodrze”, zamontowano nowy system ogrzewania z wykorzystaniem pompy ciepła typu powietrze-woda. Dotychczasowe ogrzewanie kotłem gazowym po ogromnych podwyżkach cen gazu okazało się niezwykle kosztowne i zamontowanie pompy ciepła ma na celu sprawdzenie teoretycznych kalkulacji jej opłacalności oraz zakresu niezbędnych przeróbek w instalacji centralnego ogrzewania, aby w pełni wykorzystać jej potencjał. W bieżącym roku dodatkowo zostaną zainstalowane panele fotowoltaiczne zintegrowane z nowym systemem ogrzewania i będą prowadzone dalsze badania nad celowością i zasadnością wykorzystywania tego skojarzonego systemu ogrzewania.

Kontynuowaliśmy stosowanie masztów odgromowych dla ochrony budynków i urządzeń zamontowanych na dachach jako część instalacji odgromowych budynków. Takie rozwiązanie potwierdziło swoją przydatność, zwłaszcza przy modernizacji starych instalacji odgromowych i przy wprowadzaniu na kominy wentylacyjne stalowych turbowentów.

Przy remontach klatek wprowadzamy nowe farby i powłoki o większej wytrzymałości na proste uszkodzenia i trwałości ze względu na utrzymanie czystości. Obecnie testowane są powłoki ceramiczne i silikonowe.

6.3. Zagadnienia dotyczące środowiska naturalnego

Od lat realizujemy programy mające na celu oszczędność energii. W 2022 roku praktycznie zakończyliśmy realizację programu wymiany głowic termostatycznych na głowice z nastawami od 16° C, kontynuujemy program wymiany oświetlenia na oświetlenie typu LED oraz program wymiany sterowników i wciągarek windowych na nowe, znacznie bardziej energooszczędne.

Mając na uwadze rosnącą inflację i skokowy wzrost cen energii cieplnej, podjęliśmy działania w celu dalszego ograniczenia i racjonalizacji zużycia ciepła. Rozpoczęliśmy wdrażanie programu sterowania pracą węzłów cieplnych w oparciu o prognozę pogody (Egein). Rozpoczęto kompleksowy

przegląd systemów regulacji podpionowej cyrkulacji ciepłej wody i podjęto działania w kierunku wymiany niesprawnych zaworów regulacyjnych.

W 2022 r. poza bieżącym utrzymaniem terenów zewnętrznych, w ramach rewitalizacji i odnowy zieleni osiedlowej, były realizowane kompleksowe zagospodarowania terenów, a także drobne aranżacje związane z nasadzeniami drzew i krzewów. W ramach tych działań posadzono 1335 sztuk krzewów i bylin oraz 38 sztuk drzew. W 2022 roku usunęliśmy 123 drzewa całkowicie obumarłe lub w złym stanie fitosanitarnym oraz powalone na skutek działań silnych wiatrów. Mając na uwadze pogłębiający się problem braku opadów w okresie wegetacyjnym, w 2022 r. zorganizowaliśmy system podlewania nasadzeń i drzew w celu ograniczenia degradacji terenów zielonych.

7. Plany i zamierzenia Spółdzielni w latach następnych

Ze względu na ogromne podwyżki opłat związanych z dostawą energii, ciepła i wody do budynków, w najbliższym okresie zamierzamy ograniczyć wydatki na gospodarkę remontową do aktualnego poziomu bez podnoszenia opłat na ten cel. Oczywiście ograniczenia będą dotyczyć przede wszystkim robót estetyzacyjnych oraz terenów zewnętrznych i nie wpłyną na stan techniczny budynków i bezpieczeństwo ich użytkowania. W zakresie gospodarki remontowej zamierzamy się skoncentrować na robotach zmniejszających koszty utrzymania zasobów, a przede wszystkim zużycia energii i ciepła. W planach mamy dalszą modernizację dźwigów i oświetlenia klatek oraz termomodernizację budynków jeszcze niedocieplonych.

Zgodnie z postanowieniami rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska w sprawie ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach, będziemy wprowadzać na budynkach spełniających te wymogi obligatoryjny system rozliczania zużycia ciepła na podstawie podzielników kosztów. Planujemy również wymianę obecnie stosowanych podzielników cieczowych na elektroniczne ze zdalnym odczytem.

W planie mamy również dalsze pilotażowe instalacje fotowoltaiki, w tym również na budynkach mieszkalnych, na których energia jest używana nie tylko do oświetlenia, ale również na potrzeby dźwigów osobowych i wentylacji mechanicznej.

Z ważniejszych inwestycji planujemy m.in.:

- kontynuację budowy domków jednorodzinnych przy ul. Modrzewiowej,
- rozpoczęcie budowy budynku ADM na osiedlu „Kopernik A”,

- montaż instalacji fotowoltaicznej na budynkach CTS, ADM „Kopernik C” oraz wybranego budynku mieszkalnego średniowysokiego,

- opracowanie koncepcji oraz dokumentacji dla inwestycji przy ul Lipowej.

Zamierzamy również kontynuować rozszerzanie rozwiązań cyfrowych do naszej działalności, wprowadzając różne aplikacje, zarówno do obsługi naszych zasobów przez służby Spółdzielni, jak i dające nowe możliwości dla mieszkańców.

Kontynuowane będą również działania związane z dostępnością do naszych budynków przez osoby niepełnosprawne w oparciu o programy krajowe i wojewódzkie.

W celu ułatwienia poszczególnym właścicielom wykonywanie świadectw efektywności energetycznej dla ich lokali, zamierzamy wykonać takie świadectwa dla każdego budynku zarządzanego przez Spółdzielnię.

Od 2024 r. ustawodawca przygotował nam jeszcze jedną rewolucję w postaci faktur ustrukturyzowanych, wystawianych w platformie Ministerstwa Finansów KSeF, która wprowadza wymianę pomiędzy kontrahentami faktur w formie elektronicznej. W ten sposób MF zamierza wzmocnić kontrolę nad rozliczeniami VAT przez podatników. Oznacza to konieczność przeprowadzenia w roku 2023 ogromnych kosztownych zmian w zakresie dostosowania systemu finansowo-księgowego Spółdzielni do nowych ustawowych wymogów. Resort finansów zapowiedział obowiązek powszechnego korzystania z KSeF już w 2024 r.

Głogów, 2023-03-27

Opracowała:

Izabela Wieleba

Zarząd Spółdzielni

P R E Z E S

1. *mgr inż. Mirosław Zabrowski*

Z-ca PREZESA

2. *mgr Leszek Szulc*

Z-ca PREZESA
ds. finansowych - Główny Księgowy

3. *mgr Teresa Masny*