



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 Z DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„NADODRZE”
W GŁOGOWIE
ZA 2025 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 31.12.2025 r.	16
5.2. Stan funduszu remontowego	18
5.3. Sytuacja finansowa Spółdzielni na 31.12.2025 r.	19
5.4. Zadłużenia w opłatach za lokale	19
6. Ważniejsze zdarzenia w 2025 r.	21
6.1. Zdarzenia wpływające na działalność Spółdzielni w 2025 r.	21
6.2. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju	37
6.3. Zagadnienia dotyczące środowiska naturalnego	38
7. Plany i zamierzenia Spółdzielni w latach następnych	39



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 2025 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 2025 roku powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych i użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej “Nadodrze” w Głogowie wynosiła łącznie 793.756,24 m² w tym:

- zasoby mieszkaniowe obejmujące 14 708 lokali mieszkalnych - 763.861,08 m²,
- lokale usługowe - 24.548,96 m²,
- garaże - 5.346,20 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 81. 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	14	1 668	78 146,53
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	2 073	119 696,75
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 ww. 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 2025 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 2025 r., Zarząd Spółdzielni podjął **2100** kolegialnych decyzji 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 **31.12.2025 r.** Spółdzielnia liczyła **16 699** członków. W okresie **od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r.** do rejestru członków Spółdzielni dokonano wpisu **642** nowych członków. W tym samym okresie z rejestru członków zostało skreślonych **728** osób. Skreślenia z rejestru członków wynikały z ustania członkostwa na skutek:

- zgonu członków Spółdzielni w ilości **284** osób,
- zbycia lub utraty prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego bądź garażu w ilości **444** osób.

Aktualnie w rejestrze członków zarejestrowane są **16 542** osoby, którym przysługuje prawo do lokalu mieszkalnego, natomiast **157** osób to członkowie, których członkostwo jest powiązane tylko z garażem bądź lokalem użytkowym.

Na dzień **31.12.2025 r.** zasoby Spółdzielni liczyły **14 708** lokali mieszkalnych, z czego:



- **9 206** mieszkań, to mieszkania wyodrębnione z majątku Spółdzielni na własność osób fizycznych lub prawnych,
- **5 231** mieszkań, to mieszkania zajmowane na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- **156** mieszkań zajmowanych jest na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- **104** mieszkania, to mieszkania wyodrębnione na własność Spółdzielni,
- **11** mieszkań, to mieszkania zajmowane bez tytułu prawnego po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. W jednym przypadku wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu nastąpiło na skutek zgonu członka Spółdzielni, w pozostałych przypadkach spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasło w związku z zadłużeniem z tytułu nie wnoszenia opłat za lokale.

W 2025 r. kontynuowane były wyodrębnienia mieszkań z majątku Spółdzielni w trybie wynikającym z art. 12 oraz art. 17¹⁴ ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Ogółem zawarto 50 umów ustanowienia odrębnej własności i przeniesienia własności lokali na rzecz członków, z czego:

- **17** aktów notarialnych zostało zawartych w wyniku zrealizowania wniosków członków, którym przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
- **33** akty notarialne zostały zawarte 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 **1037** lokalach mieszkalnych. Zmiany te wynikały między innymi:

- z zawartych na rynku wtórnym transakcji kupna-sprzedaży, zamiany, darowizny, umów dożywocia, rozstrzygnięcia licytacji komorniczych, rozstrzygniętych przetargów na sprzedaż mieszkań – w ilości **513** zmian,
- ze zgłoszonych zgonów członków i właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni, nabyciem prawa do lokali w drodze dziedziczenia – w ilości **396** zmian.

Pozostałe zmiany w ewidencji wynikały z innych czynności prawnych mających wpływ na dokonywane przez Spółdzielnię naliczenia należnych opłat za lokale i zużycie wody, np. wynikające z dokonania podziału majątku wspólnego lub zniesienia współwłasności prawa do lokalu, zawartych umów o rozszerzeniu prawa do lokalu z majątku osobistego członka do majątku objętego wspólnością ustawową, czy też wygaśnięcia prawa do zajmowanego lokalu lub odzyskania tytułu prawnego do lokalu.



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 niebędące 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 niebędący 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 2025 rok wzrost kosztów tej działalności oraz planowane bilanse zamknięcia 2024 roku.

Zestawienie obowiązujących w 2025 roku stawek opłat i odpisów na fundusz remontowy na poszczególnych osiedlach i nieruchomościach przedstawiają poniższe tabele.

Wysokość stawki eksploatacji podstawowej w 2025 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
Śródmieście	4,87	4,75	4,66	4,86	4,69	4,52	4,30	3,98	4,43	4,56	5,16	5,08	4,46	4,65
Hutnik	4,65	3,70	4,75	4,70	4,60	4,65	4,50	4,73	4,90	5,20	5,05			
Chrobry	4,80	4,44	4,45	4,71	4,48	4,54	4,56	4,57	4,59					
Kopernik A	4,85	4,70	4,85	4,32	4,05	4,78	4,56	4,27	4,20					
Kopernik B	4,15	4,40	4,00	3,95	4,40	4,25	4,15	4,10	3,95					
Kopernik C	4,07	4,05	4,11	4,21	3,60	3,92	4,39	4,21	4,37	4,14	4,10			
Piastów Śl. A	4,57	4,11	4,11	4,27	4,02	4,35	3,94	4,07	4,06					
Piastów Śl. B	4,46	4,37	4,26	4,30	4,59	4,62	4,56	4,52	4,73					

Wysokość odpisu na fundusz remontowy w 2025 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
Śródmieście	1,96	1,81	2,36	2,26	2,26	2,50	2,26	2,86	2,46	2,56	2,36	2,76	2,16	2,56
Hutnik	2,75	3,55	2,90	2,65	3,05	1,75	3,05	3,05	2,55	2,65	2,65			
Chrobry	2,30	2,85	2,85	2,10	1,95	2,20	2,45	2,85	2,05					
Kopernik A	2,15	2,05	1,95	1,95	2,75	1,95	2,15	1,85	2,25					
Kopernik B	1,59	1,59	1,59	2,09	1,79	1,59	1,59	1,59	1,69					
Kopernik C	1,80	1,80	1,72	1,80	1,53	1,80	1,80	2,18	1,05	2,33	2,14			
Piastów Śl. A	2,06	1,78	1,70	1,73	1,94	1,76	1,89	1,59	1,94					
Piastów Śl. B	1,30	2,25	1,35	1,70	2,49	2,05	1,55	2,05	1,55					

Wysokości odpisów na fundusz remontowy ujęte w tabeli powyżej nie uwzględniają dodatkowych odpisów na termomodernizację i remonty wind, które wystąpiły w 2025 roku na nw. 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	0,00	0,50
	09	ul. Grunwaldzka 17-21	0,00	0,60
		ul. Stawna 16-16A	0,00	0,60
Kopernik C	09	Cała nieruchomość	1,48	x
Piaśtów Śląskich B	01	Cała nieruchomość	1,86	x
	05	Cała nieruchomość	1,29	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 2024/2025 trwał od 30 września 2024 r. do 20 maja 2025 r., tj. 233 dni i był o 29 dni dłuższy od sezonu poprzedniego. W okresie tym w zasobach Spółdzielni zużyto o 6% więcej ciepła niż w sezonie ubiegłym.

Na większe zużycie ciepła wpływ miał zarówno dłuższy sezon grzewczy, jak i warunki atmosferyczne. Większe zużycie ciepła w porównaniu do sezonu poprzedniego odnotowano w miesiącach październik 2024, luty 2025 oraz marzec 2025.

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

Sezon grzewczy	2022/2023	2023/2024	2024/2025
Zużycie ciepła [GJ]	367.923,22	311.568,27	330.292,04
Koszty zakupu energii cieplnej [zł]	56.724.513,85	68.564.009,81	69.264.268,61

Pomimo, że zużycie ciepła było wyższe o 6% w porównaniu do sezonu poprzedniego, to koszty zakupu ciepła wzrosły o 1%. Wynika to z faktu, że średnia cena ciepła w sezonie 2024/2025 była znacznie niższa niż w sezonie poprzednim, tj.:

	Średnia cena 1 GJ [zł]	Średnia cena 1 MW [zł]
Sezon grzewczy 2023/2024	188,00	23.342,00
Sezon grzewczy 2024/2025	170,00	22.086,00

3.2. Rozliczenie zużycia wody i odprowadzenia ścieków

Od 1 grudnia 2025 r. weszliśmy w ostatni rok zatwierdzonej na okres 3 lat przez regulatora 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) obowiązującej od dnia 01.12.2023 r. do dnia 30.11.2026 r. W związku z tym od dnia 01.12.2025 r. nastąpiła taryfowa zmiana ceny wody i odprowadzania ścieków z kwoty 15,36 zł/m³ na kwotę 15,82 zł/m³ oznaczająca jej 2,99% wzrost w stosunku do poprzednio obowiązującej. Jednocześnie taryfa zmieniła opłatę abonamentową, wskutek czego jej wysokość zmieniła się z kwoty 7,51 zł/lokal na kwotę 8,07 zł/lokal, co stanowi wzrost tej opłaty o 7,46%.

Zmiana taryfy pod koniec roku kalendarzowego powoduje konieczność rozliczenia całkowitych kosztów dostawy wody i odprowadzanych ścieków z uwzględnieniem dwóch cen tego medium w tym samym okresie rozliczeniowym obejmującym rok 2025. 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 ww. 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 2025, 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 **1,05 zł/m²** do **3,55 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.

Budynki mieszkalne podlegają w okresie użytkowania 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. Wysokość niezbędnych środków powinna zapewniać nie tylko utrzymanie stanu technicznego w stanie nie pogorszonym, ale także powinna pozwolić na stopniowe i konsekwentne poprawianie tego stanu i podnoszenie estetyki budynków.

W naszych zasobach prowadzimy gospodarkę remontową w oparciu o plany roczne i trzyletnie, które są stale aktualizowane na podstawie okresowych kontroli obiektów budowlanych oraz przeglądów i badań instalacji, na bieżąco zgłaszanych wad, usterek oraz wniosków mieszkańców. Dzięki takim działaniom, łatwiej jest ustalać hierarchię ważności zadań remontowych i planować z wyprzedzeniem remonty wymagające znacznych nakładów finansowych.

W 2025 r. w ramach realizacji planów remontowych poszczególnych osiedli wydatковано łącznie **17.078.286,82 zł**, w tym:

- 16.750.986,08 zł w ramach Funduszu Remontowego Wyodrębnionych Nieruchomości (FRN),
- 217.002,72 zł w ramach Funduszu Remontowego Nieruchomości Przeznaczonych do Wspólnego Korzystania (FRW),
- 110.298,02 zł w ramach Osiedlowego Funduszu Remontowego (OFR).



Koszty działalności remontowej poszczególnych osiedli w 2025 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	1.775.468,32	10.225,31	21.370,66	1.807.064,29
2	Hutnik	2.439.781,99	9.851,22	21.208,82	2.470.842,03
3	Chrobry	2.603.785,27	2.626,99	1.676,74	2.608.089,00
4	Kopernik A	1.842.197,42	4.157,78	5.954,68	1.852.309,88
5	Kopernik B	2.332.419,32	125.049,80	33.907,38	2.491.376,50
6	Kopernik C	3.099.595,58	20.296,09	6.019,20	3.125.910,87
7	Piastów Śl. A	1.452.450,67	44.795,53	9.655,77	1.506.901,97
8	Piastów Śl. B	1.205.287,51	0,00	10.504,77	1.215.792,28
Razem		16.750.986,08	217.002,72	110.298,02	17.078.286,82

Koszty wykonania remontów w ujęciu rzeczowym w 2025 roku przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Wyszczególnienie	Wartość [zł]
1	Remonty bieżące – usuwanie awarii	3.694.372,24
2	Remonty budowlane	5.743.816,69
3	Remonty infrastruktury zewnętrznej	786.696,71
4	Remonty sanitarne	3.645.418,11
5	Remonty elektryczne	2.811.598,34
6	Remonty wentylacji mechanicznej i grawitacyjnej	272.718,74
7	Prace projektowe i orzeczenia techniczne	123.665,99
Razem		17.078.286,82

Koszty remontów lokali użytkowych w najmie stanowiących majątek Spółdzielni obciążają fundusz remontowy tych lokali. W 2025 r. wykonano remonty lokali na łączną kwotę 367.444,48 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.	2.804,93
2	Instalacje wodno-kanalizacyjne	11.497,82
3	Wymiana, remont stolarki okiennej i drzwiowej	27.344,44
4	Instalacje elektryczne	46.468,65
5	Remonty generalne lokali	220.902,58
6	Remonty dachów, prace dekarские	3.282,09
7	Prace elewacyjne	5.917,97
8	Podesty, schody, posadzki	40.734,24
9	Pozostałe remonty bieżące – usuwanie awarii	8.491,76
Razem		367.444,48

5. Aktualna sytuacja finansowa Spółdzielni

5.1. Wynik z całokształtu działalności na dzień 31.12.2025 r.

W 2025 roku w poszczególnych rodzajach działalności uzyskano następujące wyniki:

Wyszczególnienie	Kwota
1. Nadwyżka kosztów nad przychodami na poszczególnych nieruchomościach ogółem	- 1 253 460,24
<i>w tym:</i>	

- na eksploatacji lokali mieszkalnych	- 1 230 224,30
- na eksploatacji garaży spółdzielczych własnościowych	- 26 468,92
- na eksploatacji garaży wyodrębnionych na pełną własność	- 10 563,31
- na eksploatacji lokali użytkowych spółdzielczych własnościowych	17 518,03
- na eksploatacji lokali użytkowych wyodrębnionych na pełną własność	- 3 721,74
2. Wynik z własnej działalności gospodarczej brutto (przed opodatkowaniem)	6 595 843,43
<i>obejmuje wyniki z:</i>	
- pożytków wyodrębnionych nieruchomości	1 830 328,27
- pozostałej działalności operacyjnej wyodrębnionych nieruchomości	543 036,31
- pozostałej działalności administracji osiedlowych	68 579,86
- najmu i dzierżaw majątku Spółdzielni	1 860 390,75
- tytułu usług zleconych (w tym: administrowanie wspólnotami, inkaso opłat za posiadanie psów)	54 628,08
- działalności Centrum Technicznego Spółdzielni	14 383,42
- pozostałej działalności operacyjnej i finansowej	2 224 496,74
2.1 Osiągnięty wynik (poz. 2) powiększa:	
- różnica między rezerwą rozwiązana w 2025 r., a utworzoną na 2026 r. na przyszłe świadczenia emerytalne i rentowe	237 799,00
2.2 Z osiągniętego wyniku z własnej działalności gospodarczej (poz. 2 i 2.1) sfinansowano:	
- koszty zarządzania obejmujące koszty odpraw emerytalnych i gratyfikacji	- 795 237,96
- koszty ogólnego Zarządu (w tym koszty działalności ZOiKS i działek pod inwestycje)	- 90 005,80
- koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej	- 89 886,13
2.3 Kwota podatku dochodowego od osób prawnych za 2025 rok	- 875 456,00
3. Wynik z własnej działalności gospodarczej netto po sfinansowaniu kosztów (poz. 2.2) i pomniejszeniu o podatek dochodowy (poz. 2.3)	4 983 056,54
<i>obejmuje:</i>	
- wynik z pożytków z nieruchomości, który podlega rozliczeniu na odpowiednie nieruchomości	2 168 193,58
- wynik podlegający podziałowi przez Walne Zgromadzenie Członków	2 814 862,96





Na wysokość wyniku z pozostałej działalności gospodarczej za rok 2025 miały wpływ przede wszystkim nw. 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 31.12.2025 r. na nieruchomościach wynosi (+) 1.517.064,02 zł i obejmuje:

- BO 2025 r. – (+) 629.866,89 zł,
- pożytki z nieruchomości za 2024 r. – (+) 1.272.976,42 zł,
- przeznaczenie dochodu z pozostałej działalności gospodarczej za 2024 r. na zmniejszenie kosztów eksploatacji – (+) 872.847,73 zł,
- przeksięgowanie pożytków z nieruchomości na fundusz remontowy os. Kopernik A na nieruchomości 14 – Uchwała Zarządu 62/V/2025 – (-) 5.166,78 zł,
- nadwyżkę kosztów nad przychodami na poszczególnych nieruchomościach za 2025 r. – (-) 1.253.460,24 zł.

5.2. Stan funduszu remontowego

Fundusz remontowy Spółdzielni wg stanu na dzień 31.12.2025 r. wynosi (+) **15.088.481,51 zł**. Stan tych środków uwzględnia:

- BO na 01.01.2025 r. w wys. (+) 10.516.632,26 zł,
- przychody funduszu w 2025 roku w wys. (+) 22.326.974,12 zł,
- wydatki funduszu w 2025 roku w wys. (-) 17.755.124,87 zł.

Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2025 r. obejmuje niedobór środków na funduszu remontowym wyodrębnionych nieruchomości w pozycji **termomodernizacja** w wys. (-) 379.705,00 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.

5.3. Sytuacja finansowa Spółdzielni na 31.12.2025 r.

- 1) Wynik narastająco na 31.12.2025 r. na eksploatacji poszczególnych nieruchomości (+) 1.517.064,02 zł,
- 2) Stan funduszu remontowego ogółem całej Spółdzielni (+) 15.088.481,51 zł,
- 3) Wynik netto za rok bieżący z pozostałej działalności gospodarczej (+) 4.983.056,54 zł, w tym osiągnięte korzyści z poszczególnych nieruchomości w kwocie netto (+) 2.168.193,58 zł,
- 4) Stan funduszu zasobowego w środkach obrotowych (+) 12.394.763,23 zł,
- 5) Stan środków pieniężnych na rachunkach bankowych (+) 39.048.223,15 zł.

5.4. Zadłużenia w opłatach za lokale

Mieszkańcy zasobów zarządzanych przez naszą Spółdzielnię w większości rzetelnie podchodzą do regulowania należności z tytułu opłat. W Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie zadłużenie z tytułu opłat za mieszkanie oraz lokali użytkowych na dzień 31 grudnia 2025 r. wyniosło 5.560.027,51 zł. Jest to zadłużenie w wartości narastającej, tzn. że na zaległość składa się nie tylko zadłużenie z roku 2025, ale również z lat ubiegłych. Sprawy kierowane są na bieżąco do komorników sądowych, jednak kwoty potrąceń komorniczych, np. z wynagrodzenia za pracę bądź świadczeń emerytalno-rentowych związane są ustawowymi ograniczeniami. Ponadto, jeżeli dochodzi do egzekucji z nieruchomości, każdy jej etap jest długotrwały. W związku z tym windykacja należności do momentu całkowitej spłaty to często proces kilkuletni. Wskaźnik zadłużenia za rok 2025 (stosunek kwoty zaległości na koniec roku w stosunku do wymiaru opłat) wynosi 3,31% i wykazuje tendencję spadkową w stosunku do roku ubiegłego (3,38%), przy czym przeciętne wskaźniki dla spółdzielni mieszkaniowych podawane przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych kształtują się na poziomie 8%. Powyższe zadłużenie z tytułu opłat obejmuje:

- zadłużenie do 2-3 miesięcy, które przeważnie regulowane jest po wysłaniu pierwszego monitu bądź wezwania przedsądowego do uregulowania należności,
- zaległości, na które zawarto ugody na spłatę ratalną,
- zaległości skierowane na drogę postępowania sądowego,
- należności zasądzone i przekazane do egzekucji komorniczej.

W roku 2025 skierowano do lokatorów 4 265 przedsądowych wezwań do zapłaty, zawarto 140 ugód, na drogę postępowania sądowego skierowano 419 spraw, natomiast do komorników sądowych złożono 246 wniosków egzekucyjnych.



Na wniosek Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie w 2025 r. zostały wykonane trzy eksmisje spowodowane zadłużeniem lokatorów. Należy podkreślić, że każda eksmisja jest ostatecznością, gdy wcześniejsze etapy windykacji nie spowodowały odzyskania należności od dłużników. Eksmisje zostały wykonane do lokalu wskazanego przez gminę, ponieważ obowiązek wskazania lokalu socjalnego bądź tymczasowego, do którego eksmisja ma być wykonana spoczywa na gminie.

Lokatorzy, którzy nie są w stanie jednorazowo spłacić zadłużenia, korzystają z możliwości zawarcia ugody, celem ratalnej spłaty zadłużenia. Warunkiem trwania ugody jest dokonywanie wpłat ustalonych rat, a także bieżących opłat za użytkowanie lokalu mieszkalnego i zużycie wody. Wnioski lokatorów o zawarcie ugody Spółdzielnia rozpatruje biorąc pod uwagę proponowane raty, stan zadłużenia, realizację poprzednich ugód zawieranych ze Spółdzielnią, ale także sytuację życiową, którą opisuje lokator w złożonym wniosku. W związku z powyższym lokatorzy, którzy przedstawiają trudną sytuację finansową informowani są o możliwości zwrócenia się do Urzędu Miejskiego w Głogowie, celem ubiegania się o dodatek mieszkaniowy. Ponadto szczegółowa informacja o zasadach przyznawania dodatku mieszkaniowego znajduje się na stronie internetowej Spółdzielni w zakładce: „dodatek mieszkaniowy”. Na administracjach osiedlowych dostępne są druki wniosków o dodatek mieszkaniowy, a pracownicy Spółdzielni pomagają w uzupełnianiu wniosku, jeśli zachodzi taka potrzeba. Z tytułu przyznanych mieszkańcom dodatków mieszkaniowych w 2025 r. wpłynęła do Spółdzielni kwota 1.741.759,75 zł.

Środki z dodatków mieszkaniowych pozwalają użytkownikom lokali zachować większą płynność finansową, co przekłada się na bieżące regulowanie opłat za mieszkanie, gdyż dodatek jest wstrzymywany, jeśli osoba go otrzymująca zalega z opłatami za czas, w którym przyznano świadczenie.

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
01.01.2025 r.	5.051.050,71	4.232.416,06	581.542,16	12.902,21	214.810,18	9.380,10
31.12.2025 r.	5.560.027,51	4.656.594,99	611.254,71	17.372,24	262.229,57	12.576,00
zmiana	+ 508.976,80	+ 424.178,93	+ 29.712,55	+ 4.470,03	+ 47.419,39	+ 3.195,90

Wskaźniki zaległości w opłatach z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych i użytkowych w latach 2023-2025 kształtowały się następująco:

Wyszczególnienie	2023 r.	2024 r.	2025 r.
zaległości ogółem	3,64 %	3,38 %	3,31 %
zaległości za lok. mieszkalne	3,66 %	3,40 %	3,30 %
zaległości za lok. użytkowe	3,41 %	2,99 %	3,50 %

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

W 2025 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 odchyleń w stosunku do założeń.

Stan środków finansowych w 2025 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 ciepłej i elektrycznej, wody itd.). Okresowe nadwyżki finansowe Spółdzielnia lokowała na lokatach bankowych.

6. Ważniejsze zdarzenia w 2025 r.

6.1. Zdarzenia wpływające na działalność Spółdzielni w 2025r.

Rok 2025 to rok szczególny dla Spółdzielczości. W związku z ogłoszonym na forum ONZ Międzynarodowym Rokiem Spółdzielczości pod hasłem „Spółdzielnie budują lepszy świat”, spółdzielczość stała się istotnym tematem do dyskusji na całym świecie, a za sprawą Krajowej Rady Spółdzielczej, również w Polsce. Zarząd Spółdzielni postanowił wpisać się w tę inicjatywę, stawiając na edukację mieszkańców o roli, kondycji i działalności Spółdzielni. Jednak nadal gro spraw toczyło się wokół działań mających na celu ograniczenia i racjonalizację zużycia energii ciepłej i elektrycznej. Były to działania o charakterze technicznym, analitycznym, negocjacyjnym, jak również zmierzającym do pozyskania środków zewnętrznych na potrzeby ograniczania zużycia energii.



Zarząd kontynuował realizację „Kompleksowego programu zmniejszenia kosztów zużycia ciepła w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie”, przyjętego przez Radę Nadzorczą w 2023 r. tj.:

- Zespół ds. Inwestycji i Środków Pomocowych złożył 12 wniosków do programu FEnIKS „8.6.3 Część 3) Poprawa efektywności energetycznej w budynkach mieszkalnych (wraz z instalacją OZE) – budynki wielorodzinne” dla 70 budynków na osiedlach Hutnik, Kopernik B, Piastów Śląskich A i Piastów Śląskich B. W maju 2025 roku NFOŚiGW poinformował nas o tym, że przeszły one pomyślnie przez I etap oceny i oczekują na II etap oceny wniosków;
- zamontowano na 235 węzłach wodomierze ze zdalnym odczytem, pozostałe węzły wyposażone są w wodomierze główne PWiK na potrzeby ciepłej wody;
- na trzech reprezentatywnych budynkach na os. Kopernik B: ul. Plutona 2, ul. Kosm. Polskich 39-47 i 51-55 zamontowane zostały ciepłomierze przed wymiennikami centralnego ogrzewania w celu różnicowego wyznaczania zużycia ciepła na potrzeby przygotowania ciepłej wody. Po wykonaniu analizy efektywności i poprawności różnicowego wyznaczania zużycia ciepła na potrzeby przygotowania ciepłej wody okazało się, że wartości wskaźników zużycia ciepła na potrzeby ciepłej wody nie odbiegają one znacząco od tych wyliczonych z okresu letniego;
- przeprowadzono kontrolę wymienników ciepła, w wyniku której stwierdzono niewielkie przewymiarowanie wymienników w węzłach należących do Spółdzielni, które nie wpływa znacząco na zwiększenie kosztów zużycia energii, a jest bezpieczniejsze dla pracy całej instalacji niż montaż wymiennika o zbyt małej mocy. Ponadto na węzłach SM zamontowane są pompy obiegowe na CO posiadające regulację obrotów, a także możliwość automatycznego dopasowania wydajności pracy. W węzłach WPEC wymienniki są wymieniane w miarę ich zużywania i wnioski ze strony Spółdzielni sugerują analizę doboru wielkości;
- uregulowane zostały jednolite zasady prowadzenia ewidencji zużycia ciepła, prądu i wody w zasobach Spółdzielni;
- na budynku przy ul. Armii Krajowej 7 zostały zaizolowane piony cyrkulacyjne. Analiza wskaźników zużycia ciepła na potrzeby ciepłej wody, na przykładzie ww. budynku, wykazała brak opłacalności izolacji pionów cyrkulacyjnych w pozostałych budynkach z uwagi na znikome bądź całkowicie niezauważalne oszczędności;
- wszystkie budynki w zasobach SM wyposażone są w zawory równoważące z nasadkami termicznymi, zawory są regularnie serwisowane, a także weryfikowana jest ich sprawność;
- na wszystkich węzłach SM zostały zamontowane „inteligentne” pompy cyrkulacyjne. Ponadto, w wielu przypadkach w budynkach z zamontowaną zwykłą pompą (na węzłach WPEC), wskaźniki zużycia ciepła na potrzeby ciepłej wody nie odbiegają od wskaźników, gdzie zamontowane są pompy o zmiennym przepływie;

- wprowadzono obligatoryjne rozliczenia na podstawie podzielników w budynkach docieplonych ze środków unijnych. Prowadzona jest stała analiza technicznej możliwości zastosowania podzielników na każdym budynku i dane są aktualizowane na bieżąco;
- zgodnie z Uchwałami Rady Nadzorczej nr 17/2025 i 18/2025 z dnia 27.02.2025 r. wprowadzono nowy „Regulamin rozliczania kosztów zakupu ciepła za centralne ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody w Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie” oraz „Regulamin rozliczania kosztów zakupu ciepła za centralne ogrzewanie dla budynku przy ul. Konrada I 41-43”.

W związku z wysokimi cenami ciepła Spółdzielnia od 2023 r. na wszystkich budynkach zainstalowała system firmy Kiona bazujący na prognozowej regulacji ogrzewania. Jego celem było ograniczenie zużycia ciepła przy jednoczesnym zachowaniu dotychczasowego komfortu cieplnego mieszkańców. Po dwóch sezonach grzewczych możemy stwierdzić, że system przyniósł wymierne efekty – zużycie ciepła zmniejszyło się o około 17% w porównaniu z ostatnim pełnym sezonem grzewczym przed jego instalacją. Działania Spółdzielni mające na celu poprawę efektywności energetycznej umożliwiły firmie Kiona w styczniu 2025 r. uzyskanie świadectw efektywności energetycznej tzw. Białych Certyfikatów, z których 1678,222 toe należy do SM „Nadodrze”. W czerwcu 2025 r. na Towarowej Giełdzie Energii Kiona w imieniu Spółdzielni sprzedała 300 toe za kwotę 2 500 zł, co daje 750 000 zł (przy cenie minimalnej 2 215 zł/toe). Podczas sesji grudniowej cena nie przekroczyła ustalonego poziomu minimalnego, w związku z czym Zarząd podjął decyzję o dalszej obserwacji rynku i wstrzymaniu sprzedaży w oczekiwaniu na wyższy poziom cen. W związku z decyzją o wstrzymaniu sprzedaży świadectw na sesji grudniowej, wraz z początkiem nowego roku, minimalna wartość sprzedaży białych certyfikatów wzrosła zgodnie z ustawową waloryzacją o 5% i obecnie wynosi ponad 2 326 zł za 1 toe.

Zarząd Spółdzielni wystąpił do RN o objęcie zasadami programu wymiany głowic termostatycznych, zatwierdzonych uchwałą Rady Nadzorczej nr 27/2017 z dnia 26.01.2017 r. budynków oraz pojedynczych lokali, które nie zostały wyposażone w głowice typu „K” w ramach programu. Program wymiany głowic termostatycznych obowiązywał w latach 2017-2022 i został skutecznie zrealizowany w ponad 98% zasobów Spółdzielni. Pozostały dwa budynki na osiedlu Kopernik B, ul. Galileusza 1-11 i 13-23 (Nieruchomość VI) oraz pojedyncze lokale. Mając na uwadze efekty wprowadzenia głowic termostatycznych typu „K” z nastawą „2-5” związane z wyrównaniem temperatury w budynkach i ograniczeniem negatywnych skutków różnic temperatur pomiędzy lokalami, wskazane jest podjęcie próby wyposażenia wszystkich lokali w głowice jednego typu na zasadach obowiązujących w czasie realizacji programu.



Oprócz działań ściśle technicznych Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nadodrze” w Głogowie w latach 2023-2025 podejmowała liczne działania, mające na celu obniżenie wysokości opłat za ciepło systemowe. Obejmowały one m.in. rozmowy z KGHM, Energetyką oraz WPEC, a także kierowano pisma do Urzędu Regulacji Energetyki, Ministerstwa Klimatu i Środowiska oraz Rzecznika Praw Obywatelskich. W styczniu 2025 r. Zarząd Spółdzielni skierował również pismo do Prezesa Zarządu KGHM Polska Miedź S.A. Pana Andrzeja Szydło w związku z bardzo wysokimi cenami ciepła w Głogowie. Całą korespondencję mamy zamieszczoną na stronie SM „Nadodrze” w Głogowie w zakładce „Ceny ciepła”. Dzięki tym działaniom oraz wprowadzonym mechanizmom wsparcia cena ciepła w Głogowie uległa wyraźnemu obniżeniu – z 246,10 zł brutto za 1 GJ na początku 2023 r., przez 191,67 zł brutto po wprowadzeniu pomocy państwa, do obecnych 169,85 zł brutto za 1 GJ.

Niestety w ślad za naszymi działaniami mającymi na celu realizację przepisów prawa coraz częściej pojawiały się emocje związane z działaniami modernizacyjnymi – montażem podzielników ciepła, wymianą głowic termostatycznych, czy montażem paneli fotowoltaicznych. Wszystkie te inicjatywy miały jeden wspólny cel: zmniejszyć koszty eksploatacji budynków, poprawić komfort życia mieszkańców i przyczynić się do ochrony środowiska. Niestety, wśród mieszkańców pojawiły się osoby, które – zamiast wspierać rozwój – próbowały podważać sens podejmowanych działań, często rozpowszechniając niepełne lub nieprawdziwe informacje. W dobie mediów społecznościowych takie głosy znalazły odbicie u mieszkańców, wzbudzając niepotrzebny niepokój i dzieląc sąsiadów oraz spowodowały opór w montażu podzielników kosztów, co bezpośrednio wpłynęło na wysokość zużycia ciepła i poniesione koszty przez budynek. W związku z negatywną kampanią prowadzoną przez Pana Krzysztofa Kunę rozliczenia na podstawie podzielników nie udało się wprowadzić w żadnym z 31 budynków spełniających wymogi wynikające z Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r., pomimo przeprowadzonych zebrań informacyjnych z mieszkańcami tych budynków. Sprawa ta miała swój finał w zawiadomieniu do Prokuratury złożonym przez Pana Kunę, który zarzucał Zarządowi działania na szkodę członków Spółdzielni. Zarówno Prokuratura, jak i Sąd w trybie odwoławczym oddaliły wszystkie zarzuty Pana Kuny. Jednak szkody wywołane dezinformacją i manipulacją danymi będziemy nadrabiali przez długi czas oraz będą wymagały dalszego prowadzenia szerokiej kampanii informacyjnej dotyczącej podzielnikowego rozliczania kosztów.

Uchwałą nr 26/2024 z 26 września 2024 r. Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na przystąpienie Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie do programu „Poprawa efektywności energetycznej w budynkach mieszkalnych (wraz z instalacją OZE) – budynki wielorodzinne” (FEnIKS) w ramach Programu Fundusze Europejskie na Infrastrukturę, Klimat, Środowisko 2021-2027. W 2024 r. Spółdzielnia pozyskała wymaganą dokumentację, niezbędne opinie



i uzgodnienia. Przejściowym źródłem finansowania ww. prac jest Centralny Fundusz Remontowy (CFR). W połowie grudnia 2024 r. złożyliśmy 12 wniosków (odrębnie dla każdej nieruchomości) na łączną kwotę 57 370 307,27 zł, którymi objęto 70 budynków. W 2025 roku wnioski te przeszły pozytywną weryfikację formalną. W jej wyniku stwierdzono jednak, że nie uwzględniono specyfiki Spółdzielni. W przypadku budynków, w których znajdują się zarówno lokale mieszkalne, jak i użytkowe, Spółdzielnia przysługuje prawo do częściowego odliczenia podatku VAT proporcją wskazaną w art. 90 ust.2-4 ustawy z dnia 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług.

Natomiast zgodnie z programem priorytetowym „podatek od towarów i usług (VAT) jest kosztem kwalifikowanym tylko wówczas, gdy jest on faktycznie i ostatecznie ponoszony przez Beneficjenta, a Beneficjent nie ma prawnej możliwości odliczenia podatku naliczonego od podatku należnego, w jakiegokolwiek części (...); podatek VAT, który można odliczyć, nie może być uznany za kwalifikowany". Zgodnie z tymi zapisami w przypadku prawa Spółdzielni do częściowego odliczenia podatku VAT, pozostała część podatku —niepodlegająca odliczeniu zgodnie z przepisami ustawy VAT zwiększa koszty remontu, a nie jest uznany za koszt kwalifikowany. W takiej sytuacji podatek VAT nie stanowi kosztu kwalifikowanego, co jest niezgodne, gdyż część której Spółdzielnia nie ma prawa odliczyć zwiększa koszty remontu. W związku z takim stanowiskiem instytucji finansującej w m-cu czerwcu 2025 r. wystosowaliśmy pismo, w którym przedstawiliśmy przepisy i metodologię rozliczania podatku VAT w spółdzielniach, wnosząc jednocześnie o możliwość rozliczania VAT odrębnie dla każdego budynku w danym wniosku, bądź o wskazanie sposobu postępowania, który umożliwi zaliczenie do kosztów kwalifikowanych podatku VAT w części niepodlegającej odliczeniu, wyliczonej z uwzględnieniem proporcji wskazanej w art. 90 ust.2-4 ustawy z dnia 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług. Jednocześnie wskazaliśmy, że w latach ubiegłych realizowaliśmy projekty dotyczące poprawy efektywności energetycznej budynków mieszkalnych dofinansowane w ramach „Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Dolnośląskiego 2014-2020", gdzie w przypadku prawa do częściowego odliczenia podatku VAT z zastosowaniem proporcji, do kosztów kwalifikowanych zaliczano podatek VAT niepodlegający odliczeniu. Jednak nie otrzymaliśmy odpowiedzi na nasze stanowisko, a instytucje finansujące podjęły 2 etap tj. oceną merytoryczną złożonych przez Spółdzielnię wniosków wskazując kwestie, które należy uzupełnić bądź uszczegółowić oraz zmienić harmonogramy robót z uwagi na długie – ponad półtoraroczne procedowanie wniosków przez fundusz. Jednak nadal pozostaje nierozstrzygnięta kwestia VAT. W związku z powyższym Zarząd zwrócił się do RN ze stanowiskiem, że należy dalej procedować wnioski zawierające budynki o jednolitej strukturze tj. posiadające tylko lokale mieszkalne, a w przypadku budynków mieszanych (lokale mieszkalne + lokale użytkowe), gdzie VAT traktowany jest jako koszt niekwalifikowany, zwiększający całkowity koszt remontu, który musiałby zostać pokryty ze środków własnych, należy wnioskować o wyłączenie



z programu budynków posiadających lokale użytkowe. Jednocześnie zaproponował równolegle podjąć działania, aby na budynki mieszane wnioskować o otrzymanie preferencyjnej pożyczki „*Na poprawę efektywności energetycznej budynków i oświetlenia ulicznego w woj. dolnośląskim*” z Banku Gospodarstwa Krajowego, który to program został w ostatnich dniach ogłoszony. Finansowanie inwestycji z udziałem BGK stwarza możliwość uzyskania niskooprocentowanej pożyczki (1% stały) na długi (nawet 20-letni) okres kredytowania z możliwością jej częściowego umorzenia w zależności od stopnia oszczędności energii pierwotnej tj.: oszczędność 35%-45% w stosunku do stanu wyjściowego – 20% wartości pożyczki; powyżej 45% – 25% pożyczki, co stanowi istotne wsparcie dla realizowanego przedsięwzięcia. Dodatkowo, finansowanie dotyczy wartości zadania brutto, co w sytuacji różnego podejścia do rozliczania VAT ma istotne znaczenie. W ocenie Zarządu proponowane rozwiązanie jest racjonalne, bezpieczne i ekonomicznie uzasadnione, a jego wdrożenie zwiększa szansę na realizację inwestycji przy minimalizacji kosztów. Rada Nadzorcza przychyliła się do zastosowania dwutorowego podejścia do realizacji inwestycji termomodernizacyjnych. Oznacza to dalsze procedowanie wniosków dotyczących budynków o jednolitej strukturze, tj. posiadających wyłącznie lokale mieszkalne. Natomiast w przypadku budynków o strukturze mieszanej (lokale mieszkalne + lokale użytkowe), gdzie podatek VAT traktowany jest jako koszt niekwalifikowany zwiększający całkowity koszt inwestycji i wymagający pokrycia ze środków własnych, zaproponowano wyłączenie takich budynków z programu FEnIKS. Jednocześnie Rada Nadzorcza pozytywnie zaopiniowała podjęcie równoległych działań zmierzających do ubiegania się o preferencyjną pożyczkę w ramach programu „*Na poprawę efektywności energetycznej budynków i oświetlenia ulicznego w woj. dolnośląskim*”, realizowanego przez Bank Gospodarstwa Krajowego.

Zarząd w roku 2025 zakończył proces ustanowienia na rzecz KGHM Polska Miedź S.A. z siedzibą w Lubinie odpłatnych służebności przesyłu w związku z przebiegiem sieci przesyłowych będących własnością KGHM przez nieruchomości Spółdzielni:

- nr 514/2 i 509 obręb Żarków,
- nr 506/6 obręb Żarków,
- nr 103/4 obręb Piastów Śląskich,

oraz zgodnie z postanowieniami uchwały RN rozpoczął wypłatę środków uzyskanych od KGHM Polska Miedź S.A. z tytułu ustanowienia służebności przesyłu oraz odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości, na rzecz użytkowników lokali posiadających spółdzielcze własnościowe bądź lokatorskie prawo do lokali mieszkalnych położonych w nieruchomościach zgodnie z zawartymi Aktami Notarialnymi, poprzez:

- a) zaliczenie środków na poczet należności z tytułu opłat za mieszkanie danego użytkownika lokalu lub
- b) wypłatę środków na wniosek użytkownika lokalu, po uprzedniej kompensacie ewentualnych należności wobec Spółdzielni.



Powierzchnia obciążona służebnością: 0,2730 ha.

Wynagrodzenie, które zostanie wypłacone użytkownikom lokali spółdzielczych: 114 860,94 zł w tym:

- wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu: 112 876,17 zł
- wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości: 1 984,77 zł

Rok 2025 to okres kolejnych zmian kadrowych w Spółdzielni. Z dniem 4 czerwca 2025 r. Rada Nadzorcza odwołała Pana Leszka Szulca z funkcji członka Zarządu – Zastępcy Prezesa Spółdzielni, jednocześnie powołując na to stanowisko Pana Waldemara Figurę. Następnie z dniem 30 września 2025 r. na mocy porozumienia stron został definitywnie rozwiązany stosunek pracy z Panem Leszkiem Szulcem.

Z dniem 31 października 2025 r. został rozwiązany stosunek pracy z Panem Adrianem Sztark – Kierownikiem Osiedla Śródmieście (wypowiedzenie umowy o pracę przez pracownika). Stanowisko to Zarząd z dniem 1 listopada 2025 r. powierzył Panu Arielowi Niespodziańskiemu.

W roku 2025 rozwiązano umowy o pracę z 21 osobami, w tym:

- 9 osób przeszło na świadczenie emerytalne,
- 8 osób rozwiązało umowę na mocy porozumienia stron,
- 2 osoby wypowiedziały umowę,
- 2 osoby z upływem okresu, na którą była zawarta umowa.

Nowe umowy zawarto z 12 osobami.

Oprócz zatrudnienia, w ramach współpracy z Powiatowym Urzędem Pracy przyjęto na staż 1 osobę :

- Panią Emilię Wichnowską na stanowisko sprzątaczkę posesji na osiedle Hutnik od 24.03.2025 r. do 23.07.2025 r.

Z uwagi na kończącą się w 2025 roku kadencję Rady Nadzorczej 2022-2025, Walne Zgromadzenie Spółdzielni zwołane przez Zarząd Spółdzielni w dwóch terminach, tj. w dniach **7-19 maja 2025 roku** oraz w dniu **5 czerwca 2025 roku**, zgodnie z przyjętymi w Spółdzielni **Zasadami wyboru członków Rady Nadzorczej**, dokonało wyboru składu nowej Rady Nadzorczej na kadencję 2025-2028.

Pierwsze posiedzenie nowo wybranej Rady Nadzorczej, zgodnie z postanowieniami Statutu Spółdzielni, zostało zwołane przez Zarząd na dzień 16 czerwca 2025 roku. W trakcie tego posiedzenia Rada ukonstytuowała się, dokonując wyboru Prezydium Rady Nadzorczej. Na funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej wybrano p. Aleksandra Góralczyka, na funkcję Zastępcy Przewodniczącego - p. Bernarda Nowaka, natomiast funkcję Sekretarza Rady powierzono p. Beacie Sroce.



Jednocześnie powołano komisje problemowe Rady Nadzorczej, działające w ramach jej struktury organizacyjnej, tj.: Komisję Rewizyjną w składzie 6 osób, Komisję Gospodarki Zasobami Spółdzielni Mieszkaniowej w składzie 5 osób, Komisję Regulaminowo- Samorządową w składzie 5 osób.

W **2025 roku** odbyło się łącznie 11 posiedzeń Rady Nadzorczej, 9 posiedzeń Prezydium Rady Nadzorczej, 8 posiedzeń Komisji Rewizyjnej, 3 posiedzenia Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi oraz 1 posiedzenie Komisji Regulaminowo- Samorządowej.

Porządek obrad poszczególnych posiedzeń Rady Nadzorczej był każdorazowo ustalany przez jej Prezydium we współpracy z Zarządem Spółdzielni, który na potrzeby posiedzeń przygotowywał niezbędne materiały oraz projekty uchwał będące przedmiotem obrad i podejmowanych rozstrzygnięć.

W 2025 roku Rada Nadzorcza podjęła łącznie **69 uchwał**, poprzedzonych wnikliwą analizą i dyskusją oraz wypracowanymi opiniami i wnioskami komisji problemowych, do których Prezydium kierowało otrzymane z Zarządu materiały do rozpatrzenia i zaopiniowania.

Do ważniejszych zagadnień merytorycznych, nad którymi obradowała Rada Nadzorcza w 2025 roku należy zaliczyć :

- kształtowania stawek opłat, uchwalenia planu rzeczowo-finansowego oraz budżetów poszczególnych osiedli,
- zatwierdzenia planu finansowego Spółdzielni oraz przyjęcia sposobu finansowania działalności Zakładu Obsługi i Koordynacji Spółdzielni,
- przyznawania środków z Centralnego Funduszu Remontowego,
- przeznaczenia środków z pozostałej działalności Spółdzielni na sfinansowanie programu „**Wakacyjna praca dla młodych 2025**”,
- zatwierdzania regulaminów dotyczących rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej,
- ustanowienia prawa służebności oraz obciążenia nieruchomości.

Ponadto członkowie Rady zajmowali się:

- omówieniem sprawozdania finansowego oraz wyników ekonomicznych Spółdzielni za poprzedni rok, z uwzględnieniem wyników rzeczowych i finansowych poszczególnych osiedli w zakresie działalności eksploatacyjnej i remontowej,
- analizą opinii oraz raportu biegłego rewidenta z przeprowadzonego badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
- rozpatrywaniem spraw indywidualnych, w tym odwołań, podań i wniosków.



Zarząd Spółdzielni wystąpił do Rady Nadzorczej o wprowadzenie zmian w strukturze organizacyjnej Spółdzielni, uchwalonej Uchwałą RN nr 2/2008 z dnia 31.01.2008 r., z późniejszymi zmianami poprzez:

- a) w ramach struktury Zakładu Obsługi i Koordynacji Spółdzielni:
 - przesunięcie Zespołu ds. Inwestycji i śr. Pomocowych oraz Zespołu ds. lokali użytkowych do pionu Prezesa Zarządu, natomiast Działu Technicznego do pionu Z-cy Prezesa Zarządu ds. Eksploatacyjno- Technicznych,
 - przesunięcie stanowiska ds. elektrycznych wchodzącego w skład Zespołu ds. elektrycznych do Działu Technicznego i likwidacja Zespołu ds. elektrycznych,
- b) w ramach struktury Administracji Osiedli likwidację stanowiska ds. administracyjnych i samorządowych w Administracji Osiedla Piastów Śląskich B,
- c) w ramach struktury Centrum Technicznego Spółdzielni:
 - likwidację stanowiska Zastępcy Kierownika w Wydziale Usług Dźwigowych i Elektrycznych,
 - likwidację stanowiska Zastępcy Kierownika ds. technicznych w Wydziale Usług Technicznych,
 - utworzenie w Wydziale Usług Technicznych stanowiska ds. rozliczeń,
 - redukcję Zespołu ds. remontów instalacji elektrycznych o 3 etaty,
- d) dostosowanie w strukturze organizacyjnej nazw stanowisk zgodnie z wprowadzanymi z dniem 24.12.2025 r. zmianami przepisów prawa pracy tj. zmiany nazw stanowisk na neutralne płciowo.

Powyższe zmiany miały na celu dostosowanie struktury do aktualnych potrzeb organizacyjnych i przepisów prawa oraz racjonalizację kosztów funkcjonowania Spółdzielni.

Rada Nadzorcza Uchwałą nr 56/2025 z 27.11.2025 r. uchwaliła nową strukturę organizacyjną Spółdzielni.

Wybrane przedsięwzięcia podjęte w roku 2025, wpływające na rozwój systemu informatycznego Spółdzielni.

1. Modernizacja stanowisk roboczych:

- wymiana i rekonfiguracja jednostek centralnych – 10 szt.
- wymiana i instalacja urządzeń drukujących, skanerów i urz. wielofunkcyjnych – 8 szt.
- zakup i instalacja rzutników – 2 szt.
- modernizacja stanowisk (monitory, dyski , klawiatury itd.) – łącznie ok. kilkunastu stanowisk
- wymiana elementów sprzętu audio na sali konferencyjnej



2. Modernizacja infrastruktury fizycznej w serwerowni – rozbudowa okablowania krosowego, montaż światłowodów, dostosowanie struktury sieci „6” (montaż dodatkowego switch-a) w związku z nowymi funkcjonalnościami np. falowniki.
3. Wymiana, rekonfiguracja oraz poszerzenie funkcjonalności routera pomocniczego (router dostępowy do zasobów wewnętrznych takich jak eBOK, ePracownik itd.).
4. Rozbudowa macierzy dyskowej w serwerze domenowym.
5. Aktualizacja systemów operacyjnych serwerowych, w tym na serwerach wirtualnych, a także modernizacja serwera poczty wewnętrznej.
6. Dołączenie użytkowników i stacji podsieci piątej (osiedla, CTS) do domeny SMNADODRZE, tym samym ostateczne ujednoczenie platformy sieciowej ZOIKS, ADM-ów i CTS zarówno w warstwie fizycznej jak i logicznej.
7. Zakończenie prac związanych z instalacją i konfiguracją serwera plików na osiedlu „Śródmieście” (Na chwilę obecną serwer jest już uruchomiony w podsieci osiedlowej i pełni funkcję serwera archiwizacji danych. W przyszłości jego funkcjonalności zostaną rozszerzone, a przyjęte rozwiązania zostaną powielone na innych osiedlach.).
8. Kontynuacja prac związanych z rozbudową rozproszonego systemu archiwizacji danych (tworzonego na gruncie nowej instrukcji). Został opracowany zunifikowany rejestr obejmujący obecnie już 16 zadań archiwizacyjnych (w ostatnim roku doszło kilka nowych), z których każde wymaga indywidualnie opracowanego rozwiązania softwareowego tj. modułu w danej aplikacji, skryptu zewnętrznego lub opracowania tzw. Zadania roboczego w aplikacji Veam Backup.
9. W roku 2025 zrealizowano wiele modyfikacji oraz poszerzenie zakresu funkcjonalności oprogramowania użytkowego – dotyczy np. systemu ZSI Unisoft, który wielokrotnie aktualizowano, ale również w ramach dalszego wdrażania udostępniano nowe funkcjonalności na kolejnych stanowiskach, zwłaszcza na osiedlach. Innym przykładem jest, przeprowadzona na 9 stanowiskach, aktualizacja programu NORMA.
10. Zrealizowano także projekty programistyczne wykonane we własnym zakresie tj. przez informatyków Spółdzielni:
 - zaprojektowanie, opracowanie i wdrożenie aplikacji sieciowej „WALNE” wspomagającej obsługę Walnego Zebrania w maju/czerwcu 2025 r.,
 - na wniosek Dz. Eksploatacji – opracowanie szeregu zmian w aplikacji BAZASM,
 - na wniosek CTS – dostosowanie do nowych potrzeb aplikacji ZGŁOSZENIA (obsługa podmiotów zewnętrznych),
 - realizacja skryptów, udostępnionych użytkownikom do obsługi archiwizacji danych.



11. W związku z Walnym Zebraniem zaprojektowano, a potem zbudowano w lokalizacji Zebrania, lokalną sieć komputerową, obejmującą serwer z zaimplementowaną aplikacją, stacje robocze, punkty drukowania.
12. W ramach pracy zespołu zadaniowego w roku 2025 opracowano założenia teoretyczne pod przygotowanie infrastruktury technicznej w związku z wdrażaniem w roku bieżącym systemem KSEF.
13. Zakupiono, zainstalowano i wdrożono pieczęć elektroniczną Spółdzielni.

Od 1 kwietnia 2025 r. Spółdzielnia zgodnie z wytycznymi Ministerstwa Cyfryzacji obsługuje rejestrowane doręczenia elektroniczne czyli e-Doręczenia dla przedsiębiorców. e-Doręczenie to usługa rejestrowanego doręczenia elektronicznego, czyli odpowiednik listu poleconego za potwierdzeniem odbioru.

W związku z powyższym styczniu 2025 r. odbyliśmy już szkolenie w temacie Doręczeń elektronicznych i cyfryzacji w Spółdzielniach Mieszkaniowych. W dniu 18.03.2025 r. został nadany nam adres dla skrzynki do e-Doręczeń AE:PL-85932-72180-ESFFB-29, który jest bezpośrednio „podpięty” pod adres email sekretariatu sekretariat@smnadodrze.pl zgodnie z regulaminem świadczenia publicznej usługi rejestrowanego doręczenia elektronicznego. Do zarządzania skrzynką e-doręczeń oraz aktywacji wcześniej nadanego jej adresu ADE (nazwa potoczna adresu skrzynki) zgodnie z wymogami został wyznaczony administrator. Administratorem skrzynki jest kierownik sekretariatu, który ma uprawnienia do dokonywania na skrzynce e-Doręczeń następujących operacji: wysyłania i odbierania korespondencji, zarządzania korespondencją zgromadzoną w skrzynce, w tym wprowadzania reguł definiowania przekazywania korespondencji do innych systemów teleinformatycznych w sposób automatyczny, a także konfigurowania skrzynki oraz może również nadawać dostęp do skrzynki innym pracownikom upoważniając ich do dokonywania czynności na skrzynce.

Obecnie dostęp do obsługi skrzynki posiada Administrator i użytkownik przez niego upoważniony .

Atutem korzystania z systemu jest przede wszystkim szybka komunikacja z podmiotami publicznymi, co daje możliwość skrócenia czasu w podejmowanych decyzjach, bezpłatne korespondowanie z podmiotami publicznymi, bieżące powiadomienia o wiadomościach znajdujących się w skrzynce. Od 1.01.2026 r. e-Doręczenia są już podstawową formą komunikacji z podmiotami publicznymi co przedkłada się na większą ilość otrzymywanej korespondencji właśnie tą drogą i zdecydowanie wpływa na czas w załatwianiu spraw .



W 2025 roku Spółdzielnia kontynuowała prowadzenie działalności finansowej w sposób racjonalny i odpowiedzialny, utrzymując bieżącą płynność finansową oraz dobrą kondycję ekonomiczną. Środki pieniężne lokowano na korzystnie wynegocjowanych lokatach terminowych, uzyskując dodatkowy przychód z działalności finansowej.

W związku z nowelizacją ustawy o podatku od towarów i usług wprowadzającej obowiązek powszechnego korzystania z Krajowego Systemu e-Faktur Spółdzielnia powołała zespół ds. wdrożenia KSeF, który opracował procedury wewnętrzne określające zasady wystawiania i odbierania faktur ustrukturyzowanych poprzez platformę teleinformatyczną KSeF stworzoną przez Ministerstwo Finansów.

Z początkiem 2025 r. weszły w życie nowe przepisy dotyczące raportowania podatkowego poprzez wprowadzenie Jednolitego Pliku Kontrolnego dla Podatku Dochodowego od Osób Prawnych (JPK CIT). Jest to cyfrowy dokument w formacie XML, zawierający szczegółowe informacje z ksiąg rachunkowych (JPK_KR_PD) oraz ewidencji środków trwałych (JPK_ST). W pierwszej kolejności objęci nim zostali najwięksi podatnicy, natomiast Spółdzielnia nasza została objęta tym obowiązkiem od 1 stycznia 2026 r. (pierwsze raportowanie za 2026 r. w terminie do 31 marca 2027 r.). W związku z tym cały proces przygotowania do tego obowiązku rozpoczął się już w 2025 r. i wiązał się z koniecznością weryfikacji planu kont oraz przypisania dodatkowych oznaczeń do kont analitycznych, zgodnie z wymaganiami Ustawodawcy.

Jak wskazuje Ministerstwo Finansów, celem wprowadzenia takiego narzędzia jest usprawnienie i ujednoczenie procesu kontroli podatkowej przez organy skarbowe.

Zgodnie z podpisaną umową pomiędzy Spółdzielnią a Towarzystwem Ubezpieczeń S.A. UNIQA mieszkańcy, którzy mają zawartą polisę ubezpieczeniową z ww. firmą, opłacają składki miesięcznie, wraz z opłatami za mieszkanie. Decydując się na ubezpieczenie użytkownicy lokali otrzymują ochronę ubezpieczeniową w celu złagodzenia skutków przyszłych nieprzewidzianych zdarzeń losowych np. zalanie, pożar, kradzież. Ubezpieczonych lokali mieszkalnych w UNIQA na dzień 31.12.2025r. jest 2 759 szt. Wnioski o ubezpieczenie mieszkania zamieszczone są na stronie internetowej Spółdzielni.

W trosce o bezpieczeństwo lokatorów, Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie podjął w III kwartale roku 2025 decyzję, o zabezpieczeniu w budżecie na rok 2026 środków na zakup trzech defibrylatorów (AED). Statystyki wskazują, że urządzenia te zwiększają skuteczność udzielania pierwszej pomocy nawet o 70%. Sprzęt ratujący życie będzie umieszczony w administracjach osiedli, na których nie ma placówek medycznych lub są, ale ich usytuowanie nie daje możliwości szybkiego dotarcia do AED. Informacja o ich lokalizacji wskazana będzie przez piktogram umieszczony na drzwiach administracji. Ponadto informacja o ich dokładnej lokalizacji,

dniach i godzinach dostępności, będzie wprowadzona do krajowego systemu ratownictwa medycznego. Dyspozytorzy numeru 112 będą widzieli na mapie ich lokalizację w odniesieniu do miejsca, z którego napływa zgłoszenie o potrzebie udzielenia pomocy.

W zakresie wykonania Planów Remontów w 2025 r. możemy ocenić stopień wykonania jako dobry, uwzględniając fakt, że rok 2025 był przeznaczony na próbę zmiany podejścia do sposobu realizowania planów remontowych.

W pierwszym półroczu 2025 roku realizowaliśmy prace remontowe grupując prace remontowe we wspólne przetargi, lecz możliwości lokalnych firm oraz zewnętrznych były dość mocno ograniczone pod względem kadrowym. Z każdym przetargiem było coraz mniej oferentów, w związku z tym w połowie roku powróciliśmy do organizowania postępowań przetargowych do indywidualnych postępowań, co pozwoliło startować mniejszym wykonawcą na roboty budowlane. Podstawą do zmiany podejścia była analiza wykonania prac remontowych w I półroczu gdzie wykonano tylko 46% założonego planu remontowego.

Po zmianie sposobu grupowania prac w II półroczu współczynnik ten wzrósł do poziomu 90%.

Podsumowując podejście, w którym grupujemy prace w duże zadania ogranicza możliwość startowania mniejszych lokalnych firm, które faktycznie wykonują te prace a premiują te duże firmy, które opierają się głównie na podwykonawcach na których nakładają marże.

Główne zadania remontowe wykonane w 2025 roku:

- montaż nasad kominowych – turbowentów – 76 nasad,
- remont balkonów – reprofilacja płyt balkonowych – 264 płyt balkonowych,
- wymiana zaworów odcinających zimnej i ciepłej wody – 1 906 sztuk,
- wymiana zaworów cyrkulacyjnych ciepłej wody – 328 sztuk,
- malowanie klatek schodowych – 18 klatek,
- montaż zadaszeń nad balkonami/loggiami na ostatnich kondygnacjach – 147 balkonów,
- remonty instalacji co w rozdzielniach bocznych – 61 rozdzielni,
- wymiana wewnętrznych linii zasilających – 30 klatek.

W 2025 roku w ramach inwestycji branży elektrycznej przeprowadzono roboty związane z montażem instalacji fotowoltaicznych na budynkach przy ul. Kosmonautów Polskich 52, 54 oraz rozpoczęto montaż instalacji fotowoltaicznych na budynkach wielorodzinnych przy ul. Kosmonautów Polskich 56 oraz ul. Plutona 2, 4. Łączna produkcja energii z instalacji PV na nieruchomości wyniesie 105 kW. Na powyższe zadania montażu instalacji fotowoltaicznej Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nadodrze” uzyskała dotacje w wysokości 50% w ramach grantu OZE.



W 2025 r. bieżące remonty były realizowane w budynkach mieszkalnych i usługowych. Remonty związane były głównie z poprawą bezpieczeństwa, funkcjonalności oraz zwiększeniem zapotrzebowania na moc.

Remonty wykonane były w następującym zakresie:

- 1) Remonty wewnętrznych linii zasilających wraz z wymianą rozdzielnic głównych tablic licznikowych i zasilaniem lokali w układzie 3-fazowym co umożliwiło lokatorom możliwość zwiększenia mocy przyłączeniowej oraz zasilania w lokali w układzie 3-fazowym.
- 2) Remonty w zakresie wymiany oświetlenia na klatkach schodowych oraz piwnicach. 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 zastąpiły łączniki oświetleniowe, co spowodowało dodatkowo oszczędność zużycia poprzez punktowe działanie opraw pod wpływem wykrytego ruchu.
- 3) Remonty w zakresie instalacji odgromowych i wyrównawczych, które skutecznie chronią połączenie dachu, nasady kominowe oraz instalacje zewnętrzne jak również wewnętrzne. W zakresie instalacji odgromowej poprawiono uziemienia budynków, uzupełniono przewody wyrównawcze w budynkach, co zwiększyło ochronę kompleksową przed wyładowaniami atmosferycznymi.
- 4) Naprawy konserwacyjne lub drobne remonty wynikające z uwag występujących w protokołach kontrolno-pomiarowych lub oględzin konserwacyjnych.
- 5) Przygotowanie dokumentacji projektowych poprzedzających remonty w zakresie instalacji elektrycznych oraz odgromowych.

Większość remontów zwłaszcza drobniejszych wykonanych było przy udziale Centrum Technicznego Spółdzielni, co w większym stopniu usprawniło realizację remontów wynikających z planów przyjętych na 2025 r.

Rok 2025 był rokiem bardzo dynamicznym w zakresie lokali użytkowych, które Spółdzielnia wynajmuje na prowadzenie przez ich najemców różnego rodzaju działalności gospodarczych. Polityka jaką prowadzi spółdzielnia w zakresie lokali użytkowych jest nastawiona na panujący na rynku nieruchomości trend, który zakłada stwarzanie – poprzez przeprowadzanie remontów lokali użytkowych – najbardziej dogodnych warunków najmu, zgodnych z obecnymi oczekiwaniami najemców. Dlatego też w roku 2025 w ramach funduszu remontowego lokali użytkowych w najmie przeprowadzono kolejne ich remonty. Lokale – których remont znacznie zwiększył ich standard, wykończenie i tym samym zbliżył do ogólnie panujących na rynku warunków – znalazły najemców, z którymi podpisane zostały umowy. Takie działania nastawione na remonty lokali użytkowych dają Spółdzielni gwarancję ograniczania pustostanów w swoich zasobach. Spółdzielnia poza tym cały czas kładzie nacisk również na ograniczenia utraty ciepła w wynajmowanych lokalach. Z tego też powodu



Sp. z o.o. na kwotę 839 797,31 zł netto. Ze względu na niesprzyjające zimowe warunki pogodowe oraz włączenie nieujętego wcześniej w zakresie umowy z wykonawcą zagospodarowania piwnic pod lokalem użytkowym (podział na 5 komórek lokatorskich), okres realizacji wydłużony został do końca marca 2026 r. Aktualnie trwają prace przygotowawcze do sprzedaży wyodrębnianych lokali mieszkalnych (m. innymi wycena rzeczoznawcy):

- budowa parkingu komercyjnego przy ul. Matejki/Sikorskiego/Al. Wolności na dz. 206/9 i 206/10. W 2025 roku zamknięto porozumienie z Gminą Miejską Głogów dot. wspólnej (równoległej) realizacji inwestycji zagospodarowania całego kwartału. Zakończono prace przygotowawcze – aktualizację pozwoleń, uzgodnień, kosztorysów itp. Po przekazaniu ww. materiałów do UM w Głogowie, urząd przeprowadził postępowanie przetargowe i wyłoniony został wykonawca prac - PBD Sp z o.o. w Głogowie, z którym z na początku stycznia 2026 r. trójstronnie podpisano umowę. W lutym 2026 r. wykonawca rozpoczął prace budowlane, które aktualnie są intensywnie kontynuowane. Zakończenie prac planowane jest na lipiec 2026 r.

W ramach działań inwestycyjnych odstąpiono od:

- realizacji inwestycji – budowa domów jednorodzinnych przy ul. Modrzewiowej nr dz. 101/49 do 101/56 działka gruntowa nr 91/9 o powierzchni 0,0647 ha położonej w obrębie 13 „Brzostów” w Głogowie przy ul. Cedrowej - podjęto także decyzje o sprzedaży działek.

Od dnia ogłoszenia przetargu tj. od dnia 16.06.2025 r. do dnia wyznaczonego jako termin składania ofert tj. do dnia 05.09.2025 r. nie wpłynęła żadna oferta przetargowa. Przetarg został ogłoszony na stronie internetowej Spółdzielni oraz został dwukrotnie ogłoszony w następujących gazetach: Głosie Głogowa, Panoramie Leszczyńskiej, Gazecie Lubuskiej, Gazecie Wrocławskiej, Tygodniku Głogowskim;

- realizacji inwestycji – przy ul. Lipowej 10 - w drugiej połowie roku 2024 i w 2025 r. ogłoszono kilkakrotnie postępowanie przetargowe w sprawie sprzedaży nieruchomości - na stronie internetowej Spółdzielni oraz został dwukrotnie ogłoszony w następujących gazetach: Głosie Głogowa, Panoramie Leszczyńskiej, Gazecie Lubuskiej, Gazecie Wrocławskiej, Tygodniku Głogowskim. Pomimo zainteresowania, na ww. ogłoszenia nie wpłynęła żadna oferta kupna nieruchomości. Teren nieruchomości jest na bieżąco utrzymywany w odpowiednim stanie porządkowym i biologicznym – okresowo podejmowane są zabiegi fitosanitarne drzew (przycinanie, wycinka uschniętych drzew). Konserwowana jest także instalacja alarmowo-monitoringowa. Pod koniec roku 2025 na terenie nieruchomości podjęto czynności zorganizowania tymczasowego parkingu dla mieszkańców remontowanej nieruchomości Matejki/Sikorskiego/Al. Wolności.



Zarząd dokonał zawarcia umowy przedwstępnej zbycia na rzecz DINO Polska S.A., z siedzibą przy ul. Ostrowskiej 122, 63-700 Krotoszyn, nieruchomości położonej w Głogowie przy ul. Kosmonautów Polskich 49, obejmującej działkę gruntu nr 142/12 o powierzchni 1274 m², zabudowaną budynkiem o powierzchni 869,60 m² (zgodnie z postanowieniami Uchwały Walnego Zgromadzenia nr 30/2022 z dnia 2 czerwca 2022 r.). Jednocześnie mając na względzie wyrażony przez Kupującego zamiar zwiększenia funkcjonalności nabywanej nieruchomości poprzez nabycie działki sąsiadującej z działką będącą przedmiotem umowy sprzedaży, Zarząd zwrócił się do Rady Nadzorczej o wyrażenie – na podstawie §38 ust. 2 pkt 5 Statutu – zgody na obciążenie działki nr 142/16, o powierzchni 357 m², roszczeniem o jej nabycie przez DINO Polska S.A., które to roszczenie ujawnione zostanie w Dziale III księgi wieczystej nr KW LE1G/00088580/0, prowadzonej przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Głogowie.

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 w celu dokonania kontroli wymienników ciepła na CW zwróciliśmy się do firm Danfoss oraz HEXONIC, którzy posiadają wieloletnie doświadczenie w kwestii doboru wymienników ciepła. Z ich pomocą udało zweryfikować się poprawność doboru wymienników, a także zunifikować liczbę rodzajów wymienników na węzłach SM do 3 sztuk. Początkowo na węzłach SM mieliśmy 14 rodzajów wymienników, w ostatnim latach po wielu analizach ta liczba zmniejszyła się do 5 sztuk. Obie niezależne firmy stwierdziły jednoznacznie, że niewielkie przewymiarowanie wymiennika nie wpływa znacząco na zwiększenie kosztów zużycia energii, a jest bezpieczniejsze dla pracy całej instalacji niż montaż wymiennika o zbyt małej mocy. Mając na uwadze wysoką awaryjność wymienników ciepłej wody w ostatnich latach zamontowano na dwóch wytypowanych węzłach Saturna 38-42 oraz Gwiazdzysta 5 wymienniki wykonane ze stali nierdzewnej firmy HEXONIC.



6.3. Zagadnienia dotyczące środowiska naturalnego

Podejmowane przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Nadodrze” w Głogowie działania w zakresie poprawy efektywności energetycznej budynków oraz przedsięwzięcia polegające na monitorowaniu zużycia mediów – w szczególności wody, energii elektrycznej oraz innych nośników energii, w tym pracy instalacji ciepłej oraz urządzeń służących do wytwarzania ciepła i energii – stanowią element systemowego podejścia do racjonalnego gospodarowania zasobami. Działania te wpisują się zarówno w cele związane z optymalizacją kosztów eksploatacji budynków, jak również w realizację polityki ochrony środowiska naturalnego, obejmującej ograniczanie zużycia zasobów nieodnawialnych oraz redukcję emisji zanieczyszczeń do środowiska.

Dynamiczny wzrost cen energii ciepłej i elektrycznej w ostatnich latach powoduje konieczność poszukiwania przez zarządców nieruchomości nowych rozwiązań organizacyjnych i technologicznych, umożliwiających racjonalizację kosztów ponoszonych na zapewnienie odpowiedniej jakości dostaw energii dla potrzeb funkcjonowania gospodarstw domowych oraz infrastruktury budynków mieszkalnych. W tym kontekście istotnego znaczenia nabiera rozwój systemów inteligentnego zarządzania energią, w tym rozwiązań opartych na odnawialnych źródłach energii (OZE). Spółdzielnia koncentruje swoje działania na testowaniu oraz stopniowym wdrażaniu nowoczesnych technologii umożliwiających zwiększenie udziału energii pochodzącej ze źródeł odnawialnych w bilansie energetycznym zarządzanych obiektów.

Funkcjonujące obecnie na trzech budynkach administracyjno-biurowych mikroinstalacje fotowoltaiczne o mocy od około 13 do 23 kW w znacznym stopniu ograniczają zapotrzebowanie tych obiektów na energię elektryczną pochodzącą z zewnętrznych źródeł. W 2025 roku na dachach dwóch budynków wysokich zainstalowano kolejne instalacje fotowoltaiczne, które przyczyniają się do zmniejszenia kosztów zużycia energii elektrycznej w częściach wspólnych budynków. Jednocześnie prowadzone są analizy dotyczące możliwości infrastrukturalnych oraz ekonomicznych montażu kolejnych instalacji fotowoltaicznych na budynkach mieszkalnych.

Realizowane przedsięwzięcia pozostają w zgodności z kierunkami polityki energetyczno-klimatycznej Unii Europejskiej, w szczególności z założeniami Europejskiego Zielonego Ładu (European Green Deal), którego celem jest osiągnięcie neutralności klimatycznej do 2050 roku, a także z zapisami unijnej dyrektywy dotyczącej charakterystyki energetycznej budynków (Energy Performance of Buildings Directive – EPBD). Dokumenty te zakładają m.in. stopniowe ograniczanie wykorzystania paliw kopalnych w sektorze budownictwa, poprawę efektywności energetycznej budynków oraz zwiększanie udziału odnawialnych źródeł energii w ich funkcjonowaniu.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nadodrze” w Głogowie zarządza terenami zieleni o łącznej powierzchni około 54 ha. Są to rozległe obszary wymagające systematycznego utrzymania i pielęgnacji, a jednocześnie stanowiące istotny element infrastruktury przyrodniczej osiedli



mieszkańczych. Tereny te pełnią ważne funkcje ekologiczne, w szczególności w zakresie poprawy jakości powietrza, retencji wód opadowych, ograniczania efektu miejskiej wyspy ciepła oraz zwiększania bioróżnorodności w przestrzeni zurbanizowanej. W ramach prowadzonej gospodarki terenami zielonymi corocznie realizowane są zabiegi pielęgnacyjne zieleni osiedlowej oraz nowe nasadzenia roślinne. W ubiegłym roku na terenach Spółdzielni posadzono łącznie 43 drzewa, które w większości stanowiły nasadzenia zastępcze kompensujące ubytek w środowisku wynikający z konieczności usunięcia drzew nierokujących lub zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców. Ponadto, w celu zwiększenia ilości zieleni oraz poprawy walorów przyrodniczych i estetycznych terenów osiedlowych, posadzono łącznie 619 krzewów oraz 551 bylin.

Działania na rzecz ochrony środowiska naturalnego realizowane są również w ramach planowanej gospodarki remontowej zasobów mieszkaniowych. Obejmują one między innymi sukcesywną wymianę oświetlenia na klatkach schodowych oraz w piwnicach na energooszczędne systemy inteligentne wyposażone w czujniki zmierzchu i ruchu, a także modernizację zespołów dźwigowych poprzez ich zastępowanie urządzeniami o wyższej efektywności energetycznej.

Istotnym elementem działalności Spółdzielni pozostaje również prowadzenie działań edukacyjnych skierowanych do mieszkańców. Polegają one na upowszechnianiu wiedzy na temat korzyści wynikających z realizacji przedsięwzięć poprawiających efektywność energetyczną budynków oraz promowaniu racjonalnego korzystania z energii cieplnej i elektrycznej w lokalach mieszkalnych. Działania informacyjne i edukacyjne realizowane są między innymi za pośrednictwem kwartalnika „Magazyn Lokatora” oraz strony internetowej Spółdzielni.

7. Plany i zamierzenia Spółdzielni w kolejnych latach

Rada Nadzorcza zatwierdziła opracowaną przez Zarząd Spółdzielni „Strategię działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie na lata 2026-28” w której określono wizję misje i cele działalności na kolejne lata:

WIZJA:

Spółdzielnia Mieszkaniowa "Nadodrze" w Głogowie gospodarzem i animatorem funkcjonowania osiedli mieszkaniowych.

Zakład Obsługi i Koordynacji Spółdzielni (ZOIKS) - centrum rozliczeniowo-finansowe, organizacyjno-koordynacyjne i zarządzające majątkiem własnym spółdzielni,

Administracje (ADM) - jednostki operacyjne w zakresie zarządzania osiedlami i wspomaganie mieszkańców,



Centrum Techniczne Spółdzielni (CTS) - centrum diagnostyczno - operacyjne w zakresie utrzymania stanu technicznego i usług,

Wyodrębniona Nieruchomość - podstawowa jednostka decyzyjno-rozliczeniowa i podstawowy podmiot zarządzania.

Organy samorządowe:

Rada Nadzorcza (RN) - nadzór nad całą działalnością spółdzielni,

Rada Osiedla (RO) - nadzór nad działalnością ADM i decyzje w sprawie nieruchomości do wspólnego korzystania na terenie osiedli.

MISJA:

Zapewnienie poczucia szeroko pojętego bezpieczeństwa i wygody zamieszkiwania na osiedlach zarządzanych przez Spółdzielnię. Godnie mieszkać, czuć się pewnie i bezpiecznie – oto, czego potrzebują mieszkańcy.

CELE:

1. Aktywizacja i edukacja mieszkańców osiedli mieszkaniowych w różnych obszarach.
2. Zwiększenie integracji mieszkańców ze sobą i ze Spółdzielnią, pomoc seniorom.
3. Optymalne wykorzystanie majątku własnego Spółdzielni dla poprawy warunków zamieszkiwania oraz uzyskiwania dodatkowych dochodów.
4. Utrzymanie pełnej sprawności instalacji i urządzeń w budynkach i terenach zewnętrznych.
5. Zapewnienie stanu technicznego obiektów na wymaganym poziomie.
6. Podnoszenie stanu estetycznego i użytkowego.
7. Optymalizacja kosztów utrzymania i eksploatacji poprzez działania energooszczędne, proekologiczne oraz edukacyjne.
8. Zwiększenie zakresu usług świadczonych na rzecz mieszkańców.
9. Szkolenia specjalistyczne kadr, w tym w doskonaleniu w kierunku obsługi lokatora.

W ZAKRESIE GŁÓWNYCH OBSZARÓW DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI WYRÓŻNIA SIĘ CZTERY PODSTAWOWE STRATEGIE NA LATA 2026 – 2028

STRATEGIA REMONTOWA SPÓŁDZIELNI

1. Remonty zmniejszające koszty utrzymania budynków.
 - ocieplenia budynków i elementów budynków,

- wprowadzanie instalacji fotowoltaicznych z możliwością stosowania zasad auto konsumpcji bądź prosumenta wirtualnego.
2. Remonty zwiększające bezpieczeństwo użytkownika.
- wymiana WLZ,
 - dojścia i dojazdy do budynków, wejścia, wiatrołapy,
 - rozwijanie programu dostępności dla osób niepełnosprawnych,
 - kanalizacja wewnętrzna,
 - wentylacja i kominy,
 - remont pionów p.poż.
3. Remonty przywracające i poprawiające stan techniczny.
- pokrycia dachowe i obróbki,
 - renowacja elewacji budynków,
 - remont balkonów,
 - instalacje wewnętrzne.
4. Remonty infrastruktury zewnętrznej.
- elementy placów zabaw i terenów rekreacyjnych,
 - parkingi i place postojowe.
5. Modernizacje i estetyzacje.
- klatki schodowe w pełnym standardzie,
 - piwnice, suszarnie i wózkownie.

STRATEGIA INWESTYCYJNA SPÓŁDZIELNI

Kryteria decyzyjne w inwestycjach:

- Dochody roczne większe niż stopa oprocentowania lokat/ kredytów,
- Okres zwrotu inwestycji 7 - 10 lat,
- Pozbycie się kosztów utrzymania majątku nie dającego dochodów,
- Zmniejszenie kosztów utrzymania majątku własnego, w tym przekazywanie działek będących w wieczystym użytkowaniu do Gminy Miejskiej Głogów.

1. Inwestycje przynoszące dochód w dłuższym okresie:

- parkingi płatne,
- lokale użytkowe,
- lokaty bankowe.

2. Inwestycje przynoszące dochód jednorazowo:

- sprzedaż terenów i nierentownych lokali,



3. Inwestycje jako lokata kapitału na przyszłość:

- modernizacja własnych lokali,
- wykup lokali mieszkalnych.

STRATEGIA EKSPLOATACJI ZASOBÓW

1. Doskonalenie systemów rozliczeniowych dostarczanych mediów:

- zdalny odczyt mediów,
- dostosowanie rozliczania ciepła do standardów unijnych, w tym obowiązek rozliczania na podstawie wskazań podzielników kosztów,
- audyty energetyczne budynków.

2. Rozbudowa monitoringu stanu technicznego i bezpieczeństwa użytkowania:

- monitoring węzłów cieplnych,
- monitoring wizyjny,
- systemy powiadomień o awariach i usterkach,
- instalowanie na budynkach czujek przeciwpożarowych.

3. Digitalizacja i cyfryzacja dokumentacji technicznej obiektów.

4. Eliminowanie barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych, w tym remonty dźwigów ze sprowadzeniem do poziomu „0”.

5. Likwidacja szybów zsypowych.

6. Optymalizacja kosztów zarządzania (Spółdzielni)

- zmniejszenie kosztów utrzymania ADM-ów,
- zmniejszenie kosztów utrzymania ZOiKS,
- zmniejszenie kosztów osobowych,

7. Optymalizacja zakresu działalności CTS – zwiększanie zakresu usług dla mieszkańców.

8. Zainicjowanie udziału mieszkańców w pracach na nieruchomościach. (np. uczestniczenie w projektach „budżetów obywatelskich”; zachęcanie ludzi aktywnych, aby dać im możliwość wspólnego działania).

9. Ograniczanie bezpłatnego dostępu wszystkich mieszkańców miasta do zasobów Spółdzielni (np. parkingi tylko dla mieszkających w zasobach Spółdzielni).

10. Stosowanie rozwiązań materiałowych i technologicznych zapewniających dużą trwałość, niski koszt eksploatacji i napraw.



STRATEGIA GOSPODAROWANIA MAJĄTKIEM SPÓŁDZIELNI

1. Zwiększanie wartości rynkowej posiadanych lokali i mieszkań poprzez podnoszenie ich stanu technicznego, estetycznego i użytkowego.
2. Dopuszczanie wspólnych przedsięwzięć z najemcami mającymi na celu zagospodarowanie pustych lokali użytkowych.
3. Zamiana pustych lokali użytkowych w mieszkania komercyjne - jeżeli jest to możliwe i zasadne pod względem ekonomicznym i technicznym.
4. Pozyskiwanie środków z dotacji zewnętrznych (krajowych i unijnych) na rozwój infrastruktury.

PRZYJMujemy CZTERY GŁÓWNE ZASADY DZIAŁANIA:

1. Pełna informacja i jawność.

Praktycznie ten punkt jest w dużym stopniu zrealizowany. Wiele informacji zamieszczonych jest w Informatorze, Magazynie Lokatora, w gablotach informacyjnych na klatkach i na terenach osiedli. W ramach tego punktu należy zwiększać zakres informacji w mediach społecznościowych Spółdzielni (Facebook, Instagram) oraz lokalnej prasie.

2. Stała edukacja mieszkańców.

Jest ona realizowana od lat w programach radiowych i telewizyjnych oraz w lokalnej prasie. Chcemy usystematyzować tę edukację i skoordynować ją z występującymi na bieżąco problemami.

3. Ograniczanie ryzyka działalności.

Likwidacja wszystkich możliwych punktów zagrożenia (zmiany prawne i rynkowe). Optymalizacja kosztów poprzez doskonalenie łańcucha dostaw i usług. Rozwijanie umiejętności słuchania mieszkańców i wprowadzanie zmian zgodnych z ich sugestiami.

4. Przygotowanie Spółdzielni i jej służb do zdarzeń nieprzewidywalnych:

- ujęcia wody lokalnej,
- wyposażenie w specjalistyczny sprzęt ratowniczy (agregaty prądotwórcze, pompy wody brudnej itp.),
- szkolenia pracowników w ramach Programu Powszechnych Szkoleń Obronnych „W GOTOWOŚCI”,
- szkolenia pracowników CTS i konserwatorów osiedlowych w kierunku ratownictwa technicznego (w tym w zakresie działań w sytuacji braku mediów, powodzi, pożaru).

Głogów, dnia 17.03.2020



Opracowała:
Izabela Wieleba

Zarząd Spółdzielni


P R E Z E S

1. 
Beata Borzęcka.....

Z-ca PREZESA

2. 
Teresa Masny.....

Z-ca PREZESA

3. 
Waldemar Figure.....