



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 2024 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 31.12.2024 r.	16
5.2. Stan funduszu remontowego	18
5.3. Sytuacja finansowa Spółdzielni na 31.12.2024 r.	19
5.4. Zadłużenia w opłatach za lokale	19
6. Ważniejsze zdarzenia w 2024 r.	21
6.1. Zdarzenia wpływające na działalność Spółdzielni w 2024 r.	21
6.2. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju	38
6.3. Zagadnienia dotyczące środowiska naturalnego	39
7. Plany i zamierzenia Spółdzielni w latach następnych	41



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 2024 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 2024 roku powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych i użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie wynosiła łącznie 797.573,18 m² w tym:

- zasoby mieszkaniowe obejmujące 14 757 lokali mieszkalnych - 766.804,53 m²,
- lokale usługowe - 24.548,96 m²,
- garaże - 6.219,69 m².

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

Podział zasobów mieszkaniowych na poszczególne osiedla przedstawia się następująco:

Osiedle	Ilość nieruchomości	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa w m²
Śródmieście	15	1 717	81 089,98
Hutnik	11	1 918	82 326,90
Chrobry	9	2 146	99 940,90
Kopernik A	9	1 869	92 375,20
Kopernik B	9	2 073	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 w/w instalacji.
- **Wydział Usług Dźwigowych i Elektrycznych**, który prowadzi działalność w zakresie:
- konserwacji dźwigów,
 - napraw, remontów i modernizacji dźwigów,
 - montażu dźwigów oraz platform dla osób niepełnosprawnych,
 - przeglądu i przygotowania do odbiorów i badań okresowych dźwigów,
 - udziału w badaniach dźwigów prowadzonych przez Urząd Dozoru Technicznego oraz obsługi tych badań,
 - kontroli instalacji elektrycznych w budynkach, lokalach mieszkalnych oraz usługowych,
 - kontroli instalacji odgromowych.

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

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

1.3. Organy Spółdzielni

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

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

Działalnością Spółdzielni w 2024 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 **53** protokołowanych posiedzeń, jakie odbyły się w 2024 r., Zarząd Spółdzielni podjął **2004** 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 **31.12.2024 r.** ogólna liczba członków Spółdzielni wynosiła **16 785**. W stosunku do 2023 r. liczba członków wykazała tendencję malejącą.

W okresie od **01.01.2024 r. do 31.12.2024 r.** do rejestru członków Spółdzielni zostało wpisanych **575** nowych członków. W tym samym okresie **634** członków zostało skreślonych z rejestru z powodu ustania członkostwa, między innymi na skutek:

- zgonu członków Spółdzielni – **240**
- zbycia lub utraty prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego bądź garażu - **394**.

Aktualnie w rejestrze członków zarejestrowanych jest **150** osób, których członkostwo jest powiązane tylko z garażem bądź lokalem użytkowym, natomiast **16 635** to członkowie, którzy nabyli członkostwo w związku z posiadaniem lokalu mieszkalnego.

Na dzień **31.12.2024 r.** zasoby Spółdzielni liczyły **14 757** lokali mieszkalnych, z czego :

- **9 198** - mieszkania wyodrębnione z majątku Spółdzielni na własność osób fizycznych lub prawnych,
- **5 264** - mieszkania zajmowane na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- **177** - mieszkania posiadające status spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- **106** - mieszkania wyodrębnione na własność Spółdzielni,
- **12** - mieszkania zajmowane bez tytułu prawnego po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, z czego w trzech przypadkach lokatorskie prawo wygasło na skutek zgonu członka Spółdzielni i osoby uprawnione są w trakcie dopełniania formalności związanych z uzyskaniem tytułu prawnego do lokalu, w pozostałych przypadkach spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasło w związku z zadłużeniem z tytułu nie wnoszenia opłat za lokale.

W 2024 r. zostało wyodrębnionych z majątku Spółdzielni w trybie wynikającym z art. 12 oraz art. 17¹⁴ ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o spółdzielniach mieszkaniowych 50 lokali mieszkalnych, z czego:

- **22** aktów notarialnych zostało zawartych w wyniku zrealizowania wniosków członków, którym przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
- **28** 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 **976** lokalach mieszkalnych. Zmiany te wynikały między innymi z:

- zawartych na rynku wtórnym transakcji kupna–sprzedaży, zamiany, darowizny, umów dożywocia, licytacji – w ilości **470** zmian,
- zgłoszonych zgonów członków i właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni, nabyciem prawa do lokali w drodze dziedziczenia – w ilości **386** zmian,
- zawierania umów regulujących tytuł prawny do lokalu, między innymi podziały majątku, działy spadku – w ilości **76** zmian,
- nabycia członkostwa przez właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni - w ilości **19** zmian.

Pozostałe zmiany wynikały z konieczności dokonania aktualizacji ewidencji płatników np. dopisanie współwłaścicieli, zmiany nazwiska, zmiany adresu do korespondencji, zawierane umowy małżeńskie 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 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.

Właściele 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 2024 rok wzrost kosztów tej działalności oraz planowane bilanse zamknięcia 2023 roku.

Zestawienie obowiązujących w 2024 roku stawek opłat i odpisów na fundusz remontowy na poszczególnych osiedlach i nieruchomościach przedstawiają poniższe tabele.

Wysokość stawki eksploatacji podstawowej w 2024 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	4,69	4,48	4,09	4,32	4,04	4,26	4,03	3,65	4,09	4,36	4,79	4,46	4,11	4,29	4,26	
Hutnik	4,40	3,35	4,55	4,60	4,40	4,55	4,40	4,63	4,80	4,80	4,70					
Chrobry	4,61	4,03	4,41	4,47	4,43	4,50	4,18	4,43	4,33							
Kopernik A	4,71	4,44	4,44	4,17	3,95	4,42	4,44	3,62	3,60							
Kopernik B	3,80	3,95	3,70	3,70	4,10	3,75	3,80	3,80	3,55							
Kopernik C	3,86	3,71	3,87	4,03	3,33	3,66	3,86	4,00	4,22	4,02	3,98					
Piastów Śl. A	4,17	4,11	3,97	4,20	3,95	4,19	3,86	3,85	3,90							
Piastów Śl. B	4,16	4,02	4,06	4,11	4,35	4,22	4,31	4,20	4,34							

* wysokość stawki eksploatacji podstawowej dla odrębnej własności z członkostwem

Wysokość odpisu na fundusz remontowy w 2024 r. (bez odpisu na termomodernizację i na remonty wind)

OSIEDLE	NUMER NIERUCHOMOŚCI															
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	16	
Śródmieście	1,77	1,54	2,14	2,04	2,04	2,48	2,04	2,04	2,24	2,54	2,04	2,24	2,00	2,24	0,29	
Hutnik	2,40	2,50	2,40	2,10	2,70	1,70	2,50	2,40	2,30	2,00	2,10					
Chrobry	1,75	1,80	2,00	1,75	1,60	1,85	0,90	2,10	1,00							
Kopernik A	1,60	1,50	1,55	1,60	1,70	1,50	1,70	1,50	1,80							
Kopernik B	1,53	1,53	1,53	1,53	1,53	1,53	1,53	1,53	1,63							
Kopernik C	1,50	1,51	1,72	1,50	1,53	1,50	1,50	2,18	1,05	1,03	2,14					
Piastów Śl. A	1,75	1,62	1,57	1,36	0,86	1,56	1,56	1,35	1,56							
Piastów Śl. B	1,25	2,20	1,30	1,65	1,15	1,55	1,20	2,32	1,50							

Wysokości odpisów na fundusz remontowy ujęte w tabeli powyżej nie uwzględniają dodatkowych odpisów na termomodernizację i remonty wind, które wystąpiły w 2024 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	0,00	0,50
	09	ul. Grunwaldzka 17-21	1,40	0,80
		ul. Stawna 16-16A	0,00	0,80
Kopernik C	08	Cała nieruchomość	1,30	x
	09	Cała nieruchomość	1,48	x
	10	Cała nieruchomość	1,30	x
Piastów Śląskich A	05	Cała nieruchomość	1,30	x
Piastów Śląskich B	01	Cała nieruchomość	1,86	x
	05	Cała nieruchomość	1,29	x
	07	Cała nieruchomość	1,43	x

3. Rozliczenie mediów

3.1. Rozliczenie energii cieplnej

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

Sezon grzewczy 2023/2024 trwał od 9 października 2023 r. do 29 kwietnia 2024 r., tj. 204 dni i był o 30 dni krótszy od sezonu poprzedniego. W okresie tym w zasobach Spółdzielni zużyto o 15% mniej ciepła niż w sezonie ubiegłym. Istotny wpływ na mniejsze zużycie ciepła w zasobach Spółdzielni miały nie tylko warunki atmosferyczne, ale przede wszystkim działania podjęte w celu optymalizacji pracy systemów grzewczych, tj. wymiana zaworów podpionowych regulacji cyrkulacji ciepłej wody użytkowej, obniżenie temperatury podgrzania wody oraz system sterowania pracą węzłów cieplnych w oparciu o prognozę pogody.

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

Sezon grzewczy	2021/2022	2022/2023	2023/2024
Zużycie ciepła [GJ]	397.564,93	367.923,22	311.568,27
Koszty zakupu energii cieplnej [zł]	41.448.753,86	56.724.513,85	68.564.009,81

Koszty zakupu ciepła uwzględniają wsparcie finansowe udzielone z budżetu Gminy Miejskiej Głogów dla przedsiębiorstwa energetycznego w celu ograniczenia kosztów zakupu ciepła ponoszonych przez odbiorców na terenie Gminy Miejskiej Głogów w kwocie 2.245.635,83 zł. Kwota ta została uwzględniona w fakturach za ciepło za miesiąc marzec 2024 r.

Pomimo mniejszego zużycia ciepła koszty zakupu ciepła były wyższe o 21% w porównaniu do sezonu poprzedniego. Wynika to z faktu, że średnia cena ciepła w sezonie 2023/2024 była znacznie wyższa niż w sezonie poprzednim, tj.:

	Średnia cena 1 GJ [zł]	Średnia cena 1 MW [zł]
Sezon grzewczy 2022/2023	143,00	16.982,00
Sezon grzewczy 2023/2024	188,00	23.342,00

3.2. Rozliczenie zużycia wody i odprowadzenia ścieków

Od 1 grudnia 2024 r. weszliśmy w drugi 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 01.12.2024 r. nastąpiła taryfowa zmiana ceny wody i odprowadzania ścieków z kwoty 14,86 zł/m³ na kwotę 15,36 zł/m³ oznaczająca jej 3,36% wzrost w stosunku do poprzednio obowiązującej. Jednocześnie taryfa zmieniła opłatę abonamentową, wskutek czego jej wysokość zmieniła się z kwoty 7,21 zł/lokal na kwotę 7,51 zł/lokal, co stanowi wzrost tej opłaty o 4,16%.

Zatwierdzona na okres 3 lat taryfa PWiK Sp. z o.o. w Głogowie zakłada wzrost cen taryfowych w ostatnim roku obowiązywania taryfy o 2,99% w stosunku do obecnie obowiązującej ceny.

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 2024. Samo rozliczenie zużycia wody i odprowadzenia ścieków dokonywane jest na podstawie wskazań wodomierzy głównych i wskazań wodomierzy lokalowych oraz aktualnie obowiązującej taryfy dostawcy wody. Rozliczenie to obejmuje opłaty za zużycie wody zimnej i odprowadzenie ścieków, inne opłaty wynikające z w/w taryfy oraz różnice pomiędzy wskazaniami wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy lokalowych.

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

4. Gospodarka remontowa

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

W roku 2024, podobnie jak w latach ubiegłych, realizowano prace remontowe na bazie opracowanych i zatwierdzonych planów remontowych. W sytuacji, gdy w danym roku środki na funduszu remontowym nieruchomości nie pokrywają całkowitych kosztów remontów, może nastąpić przejściowe finansowanie remontów z Osiedlowego Funduszu Remontowego lub z Centralnego Funduszu Remontowego.

Mieszkańcy na jesiennych zebraniach wyodrębnionych nieruchomości opiniowali zarówno rzeczowy plan remontów, jak i wysokość odpisów na **fundusz remontowy swoich nieruchomości** na kolejny rok. Uwzględniając potrzeby i oczekiwania oraz wnioski mieszkańców, wysokość odpisów została ustalona adekwatnie do planów rzeczowych. Tym samym wysokość odpisów na poszczególnych nieruchomościach jest zróżnicowana. Jednostkowa wysokość odpisu kształtowała się na poziomie od **0,29 zł/m²** do **2,70 zł/m²** (bez uwzględnienia odpisu na termomodernizację i remonty wind), w zależności od potrzeb i planów remontowych.

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

W ramach Funduszu Remontowego tworzonego w Spółdzielni wyodrębnia się:

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

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

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

W 2024 r. w ramach realizacji planów remontowych poszczególnych osiedli wydatkowano łącznie **17.890.692,63 zł**, w tym:

- 17.708.787,25 zł w ramach Funduszu Remontowego Wyodrębnionych Nieruchomości (FRN),
- 114.167,47 zł w ramach Funduszu Remontowego Nieruchomości Przeznaczonych do Wspólnego Korzystania (FRW),
- 67.737,91 zł w ramach Osiedlowego Funduszu Remontowego (OFR).

Koszty działalności remontowej poszczególnych osiedli w 2024 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	2.577.100,59	5.026,40	8.782,87	2.590.909,86
2	Hutnik	2.226.098,06	0,00	2.887,58	2.228.985,64
3	Chrobry	2.134.005,84	754,04	1.674,26	2.136.434,14
4	Kopernik A	1.719.646,85	2.599,77	17.944,43	1.740.191,05
5	Kopernik B	2.885.319,75	11.354,92	8.064,91	2.904.739,58
6	Kopernik C	2.703.404,98	37.963,60	-2.572,29	2.738.796,29
7	Piastów Śl. A	1.860.271,81	56.468,74	12.871,51	1.929.612,06
8	Piastów Śl. B	1.602.939,37	0,00	18.084,64	1.621.024,01
Razem		17.708.787,25	114.167,47	67.737,91	17.890.692,63

Koszty wykonania remontów w ujęciu rzeczowym w 2024 roku przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Wyszczególnienie	Wartość [zł]
1	Remonty bieżące – usuwanie awarii	3.065.918,51
2	Remonty budowlane	5.619.910,86
3	Remonty infrastruktury zewnętrznej	1.702.321,12
4	Remonty sanitarne	4.133.196,98
5	Remonty elektryczne	2.853.737,30
6	Remonty wentylacji mechanicznej i grawitacyjnej	343.617,90
7	Prace projektowe i orzeczenia techniczne	169.291,44
8	Koszty programu termomodernizacji	207,36
9	Remonty urządzeń do regulacji ciepła	2.491,16
Razem		17.890.692,63

Koszty remontów lokali użytkowych w najmie stanowiących majątek Spółdzielni obciążają fundusz remontowy tych lokali. W 2024 r. wykonano remonty lokali na łączną kwotę 336.038,32 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.	34.170,68
2	Instalacje wodno-kanalizacyjne	7.818,80
3	Instalacja gazowa	2.066,20
4	Wymiana, remont stolarki okiennej i drzwiowej	59.394,89
5	Instalacje elektryczne	18.198,50
6	Remonty generalne lokali	203.779,28
7	Remonty dachów, prace dekarские	1.633,11
8	Prace elewacyjne	3.872,97
9	Pozostałe remonty bieżące – usuwanie awarii	5.103,89
Razem		336.038,32

5. Aktualna sytuacja finansowa Spółdzielni

5.1. Wynik z całokształtu działalności na dzień 31.12.2024 r.

W 2024 roku w poszczególnych rodzajach działalności uzyskano następujące wyniki:

Wyszczególnienie	Kwota
1. Nadwyżka kosztów nad przychodami na poszczególnych nieruchomościach ogółem	- 1 341 476,41
<i>w tym:</i>	

- na eksploatacji lokali mieszkalnych	- 1 279 951,07
- na eksploatacji garaży spółdzielczych własnościowych	- 33 884,02
- na eksploatacji garaży wyodrębnionych na pełną własność	- 18 808,14
- na eksploatacji lokali użytkowych spółdzielczych własnościowych	- 2 864,49
- na eksploatacji lokali użytkowych wyodrębnionych na pełną własność	- 5 968,69
2. Wynik z pozostałej działalności gospodarczej brutto (przed opodatkowaniem)	7 213 608,44
<i>obejmuje wyniki z:</i>	
- pożytków wyodrębnionych nieruchomości	1 627 201,73
- pozostałej działalności operacyjnej wyodrębnionych nieruchomości	- 176 672,31
- pozostałej działalności administracji osiedlowych	61 234,85
- najmu i dzierżaw majątku Spółdzielni	2 043 959,92
- z tytułu usług zleconych (w tym: administrowanie wspólnotami, inkaso opłat za posiadanie psów)	28 901,89
- pozostałej działalności operacyjnej i finansowej	3 628 982,36
2.1 Z osiągniętego wyniku (poz. 2) sfinansowano:	
- różnicę między rezerwą utworzoną na 2024 r., a utworzoną na 2025 r. na przyszłe świadczenia emerytalne i rentowe	- 33 706,00
- koszty zarządzania ZOiKS do pokrycia	- 962 586,87
- koszty działalności Spółdzielni	-93 430,34
- koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej	- 122 722,06
2.2 Kwota podatku dochodowego od osób prawnych za 2024 rok	- 830 289,00
3. Wynik z pozostałej działalności gospodarczej netto po sfinansowaniu kosztów (poz. 2.1) i pomniejszeniu o podatek dochodowy (poz. 2.2)	5 170 874,17
<i>obejmuje:</i>	
- wynik z pożytków z nieruchomości, który podlega rozliczeniu na odpowiednie nieruchomości	1 272 976,42
- wynik podlegający podziałowi przez Walne Zgromadzenie Członków	3 897 897,75

Na wysokość wyniku z pozostałej działalności gospodarczej za rok 2024 miały wpływ przede wszystkim n/w zdarzenia:

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

Wynik narastająco na dzień 31.12.2024 r. na nieruchomościach wynosi (+) 629.866,89 zł
i obejmuje:

- BO 2024 r. – (-) 1.480.197,20 zł,
- pożyczki z nieruchomości za 2023 r. – (+) 1.258.854,33 zł,
- przeznaczenie dochodu z pozostałej działalności gospodarczej za 2023 r. na zmniejszenie kosztów eksploatacji – (+) 2.187.711,96 zł,
- rozliczenie z wyodrębnioną Wspólnotą za 2024 r. – (+) 4.974,21 zł,
- nadwyżkę kosztów nad przychodami na poszczególnych nieruchomościach za 2024 r. – (-) 1.341.476,41 zł.

5.2. Stan funduszu remontowego

Fundusz remontowy Spółdzielni wg stanu na dzień 31.12.2024 r. wynosi (+) **10.516.632,26 zł**.
Stan tych środków uwzględnia:

- BO na 01.01.2024 r. w wys. (+) 11.392.025,72 zł,
- przychody funduszu w 2024 roku w wys. (+) 17.571.628,25 zł,
- wydatki funduszu w 2024 roku w wys. (-) 18.447.021,71 zł.

Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2024 r. obejmuje niedobór środków na funduszu remontowym wyodrębnionych nieruchomości w pozycji **termomodernizacja** w wys. (-) 928.923,76 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 31.12.2024 r.

- 1) Wynik narastająco na 31.12.2024 r. na eksploatacji poszczególnych nieruchomości (+) 629.866,89 zł,
- 2) Stan funduszu remontowego ogółem całej Spółdzielni (+) 10.516.632,26 zł,
- 3) Wynik netto za rok bieżący z pozostałej działalności gospodarczej (+) 5.170.874,17 zł, w tym osiągnięte pożytki z poszczególnych nieruchomości w kwocie netto (+) 1.272.976,42 zł,
- 4) Stan ewidencyjny funduszu zasobowego (+) 11.894.763,23 zł,
- 5) Stan środków pieniężnych na rachunkach bankowych (+) 38.589.384,83 zł.

5.4. Zadłużenia w opłatach za lokale

Użytkownicy lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu z uwagi na zajmowanie ww. nieruchomości i jej eksploatację na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku oraz zgodnie z postanowieniami Statutu Spółdzielni winni uiszczać miesięczne zaliczki na poczet utrzymania zajmowanej i użytkowanej nieruchomości wraz z opłatami za zużycie wody. W przypadku nie realizowania ustawowego obowiązku i nie partycypowania w kosztach utrzymania zajmowanej nieruchomości, zastosowanie ma procedura opisana w Regulaminie windykacji wierzytelności w Spółdzielni Mieszkaniowej "Nadodrze" w Głogowie, prowadząca do wyegzekwowania zadłużenia.

Pierwszym etapem w przypadku opóźnień z zapłatą jest skierowanie do lokatora przedsądowego zawiadomienia o zadłużeniu listem poleconym wraz z wyznaczeniem dodatkowego terminu celem uregulowania zadłużenia, które jest próbą polubownego rozstrzygnięcia sporu. Bardzo często wezwania są bezskuteczne, gdyż wielu lokatorów pozostawia je bez żadnej odpowiedzi. W przypadku braku wpłaty w wyznaczonym w wezwaniu terminie sprawa kierowana jest na drogę postępowania sądowego. W 2024 roku zostało skierowanych 3870 zawiadomień o zadłużeniu do dłużników. Na wniosek osób zalegających w opłatach, Spółdzielnia zawarła 116 ugód mających na celu spłatę zadłużenia w ratach bez generowania dodatkowych kosztów związanych z postępowaniami sądowymi i egzekucyjnymi. Wobec osób, które nie wykazywały woli dobrowolnego rozstrzygnięcia sporu i spłaty zadłużenia, wytoczono 404 powództwa do sądów. Warto zaznaczyć, iż wdrożenie w 2023 roku systemu elektronicznego postępowania upominawczego jest naszym dużym sukcesem. Skierowanie sprawy do rozpoznania w trybie elektronicznego postępowania upominawczego niesie za sobą wiele korzyści, takich jak uproszczenie procedury, skrócenie czasu wydawania nakazu zapłaty oraz redukcja kosztów postępowania sądowego.

Spółdzielnia w 2024 roku skierowała 450 wniosków do komorników sądowych o wszczęcie postępowań egzekucyjnych na podstawie uzyskanych tytułów wykonawczych. Jako jeden ze sposobów egzekucji wskazywana jest nieruchomość, będąca własnością dłużnika.

Spółdzielnia zwraca szczególną uwagę na ustanawianie hipotek przymusowych dla wierzytelności stwierdzonych tytułami wykonawczymi. W razie licytacji komorniczej i sporządzanego planu podziału sumy środków uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości, zaspokajanie wpisów hipotecznych odbywa się zgodnie z kolejnością wpisów. Tym samym należność zabezpieczona hipoteką umowną na rzecz kredytodawcy wpisana na podstawie wniosku złożonego wcześniej będzie zatem zaspokojona przed należnością zabezpieczoną hipoteką wpisana na podstawie wniosku złożonego później. Zdarza się w takich sytuacjach niestety, iż Spółdzielnia otrzymuje od komorników jedynie kwotę poniesionych kosztów w prowadzonych postępowaniach. Jednak, gdy nie ma możliwości wyegzekwowania zadłużenia, bardzo ważne jest także nie powiększanie sumy zadłużenia wobec Spółdzielni i doprowadzenie do licytacyjnej sprzedaży takiej nieruchomości.

Na mocy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych, użytkownicy lokali mieszkalnych, którzy spełniają warunki określone w ww. ustawie, mogą ubiegać się o dodatek mieszkaniowy. W związku z powyższym lokatorzy, którzy przedstawiają trudną sytuację finansową pouczani 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. Na administracjach osiedlowych dostępne są druki wniosków o dodatek mieszkaniowy, a pracownicy Spółdzielni pomagają w uzupełnianiu wniosku, jeśli zachodzi taka potrzeba. W 2024 roku z tytułu przyznanych dodatków mieszkaniowych wpłynęły dla mieszkańców zasobów środki finansowe w wysokości 1.922.695,51 zł.

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
01.01.2024 r.	5.513.110,73	4.485.480,21	778.559,52	10.168,20	225.247,75	13.655,05
31.12.2024 r.	5.051.050,71	4.232.416,06	581.542,16	12.902,21	214.810,18	9.380,10
zmiana	- 462.060,02	- 253.064,15	- 197.017,36	+ 2.734,01	- 10.437,57	- 4.274,95

Wskaźniki zaległości w opłatach z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych i użytkowych w latach 2022-2024 kształtowały się następująco:

Wyszczególnienie	2022 r.	2023 r.	2024 r.
zaległości ogółem	3,28 %	3,64 %	3,38 %
zaległości za lok. mieszkalne	3,31 %	3,66 %	3,40 %
zaległości za lok. użytkowe	2,85 %	3,41 %	2,99 %

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

W 2024 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 2024 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 2024 r.

6.1. Zdarzenia wpływające na działalność Spółdzielni w 2024 r.

Rok 2024 przyniósł wiele zmian i wyzwań dla polskiej gospodarki. Po trudnych latach związanych z pandemią COVID-19 oraz globalnymi kryzysami, Polska zaczęła dostrzegać oznaki ożywienia. Miało to również wpływ na funkcjonowanie Spółdzielni; jednak nadal gro spraw toczyło się wokół działań mających na celu ograniczenia i racjonalizacji zużycia energii cieplnej i elektrycznej. Były to działania o charakterze technicznym, analitycznym, negocjacyjnym, jak również zmierzającym do pozyskania środków zewnętrznych na potrzeby ograniczania zużycia energii.

Zarząd Spółdzielni w 2024 r. podejmował dalsze intensywne działania w zakresie kontaktów z Dostawcą ciepła, kontynuując rozmowy i spotkania w 2023 r. Dzięki podjętej współpracy z Posłem na Sejm Łukaszem Horbatowskim, w maju 2024 r. doszło do spotkania z Zarządem KGHM. W spotkaniu wziął również udział Prezydent Miasta Głogowa Rafael Rokaszewicz. Zarząd KGHM wykazał się zrozumieniem wagi problemu kosztów ciepła jakie dostarczają zakłady Grupy Kapitałowej Kombinatu na potrzeby zasobów mieszkaniowych Głogowa. Uzyskano podczas rozmów deklarację podjęcia intensywnych działań w kierunku obniżenia kosztów ciepła. Zaowocowało to zmianami Taryfy KGHM od 01.07.2024 r. oraz Energetyki Lubin od 01.08.2024 r. Łączna zmiana kosztu zakupu ciepła oscylowała w okolicy 9 %. Ten optymistyczny trend uległ zmianie od 01.10.2024 r. tj. w chwili wprowadzenia Taryfy WPEC Legnica, która przyjęła niewielką tendencję wzrostową. Jednak najistotniejszy wpływ na koszty bieżące zakupu ciepła miała zmiana przepisów dotycząca pomocy Państwa, która z dniem 01.01.2025 r. zlikwidowała osłonę dla odbiorców uprawnionych w przypadku Głogowa.

Niestety po roku rozmów i niewielkich obniżek kosztów produkcji, jesteśmy w sytuacji bardzo podobnego kosztu zakupu jak na początku 2024 r.

W obszarze technicznych rozwiązań wpływających na zużycie ciepła dokonaliśmy na wszystkich węzłach SM montażu „inteligentnych” pomp cyrkulacyjnych DAB Evosta 2. Na węzłach WPEC-u monitorujemy na jakich nastawach pracują zwykłe pompy obiegowe. Na wielu budynkach, po analizie i zmianie biegu, na którym pracuje pompa, wskaźnik zużycia ciepła na potrzeby ciepłej wody uległ zmniejszeniu. Warto również zaznaczyć, że w wielu przypadkach wskaźniki zużycia ciepła na potrzeby ciepłej wody w budynkach z zamontowaną zwykłą pompą nie odbiegają od wskaźników, gdzie zamontowane są pompy o zmiennym przepływie, w związku z tym nie ma uzasadnienia, aby wymieniać na wszystkich węzłach pompy na „inteligentne”.

Wszystkie budynki wyposażone są w zawory równoważące z nasadkami termicznymi, zawory są regularnie serwisowane, a także weryfikowana jest ich sprawność. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości, zawór lub sama nasadka termiczna wymieniana jest na nową. Dzięki takim działaniom uzyskaliśmy istotne obniżenie ilości ciepła niezbędnej do utrzymania prawidłowej cyrkulacji.

W dniu 6 sierpnia 2024r. zostało wprowadzone Zarządzenie nr 4/2024, w którym uregulowaliśmy wszystkie kwestie odnośnie bieżącej kontroli zaworów.

Mając na uwadze zapisy § 5 Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 07.12.2021 roku, służby techniczne Spółdzielni prowadzą stałą analizę techniczną budynków pod kątem możliwości zastosowania podzielników kosztów ogrzewania. Analiza obejmuje między innymi termomodernizację budynków, możliwość montażu podzielników na wszystkich punktach grzewczych, spełnienie wskaźników wynikających z art. 45a ust. 13 ustawy – Prawo Energetyczne, regulację pracy węzła cieplnego, zawory termostatyczne przy grzejnikach. Na podstawie tej analizy są typowane budynki do montażu podzielników. Na rok 2024 wytypowaliśmy 46 budynków. Jednak, w związku z negatywną kampanią prowadzoną wśród naszych mieszkańców przez przeciwnika podzielników kosztów, rozliczanie na podstawie podzielników w 2024 roku udało się wprowadzić jedynie w 5 budynkach. Zużycia w tych 5 budynkach, które weszły w rozliczanie na podstawie podzielników, potwierdzają zasadność zmiany sposobu rozliczania. Oszczędność już w trakcie pierwszego sezonu wynosi 10-15% względem budynków rozliczanych od powierzchni, a w kolejnych sezonach bazując na danych, które posiadamy z budynków rozliczanych na podstawie podzielników od kilku lat oszczędność powinna wynieść 20-30%. W sierpniu 2024 r. Zarząd Spółdzielni zwrócił się do Ministerstwa Klimatu i Środowiska z pytaniami dotyczącymi interpretacji zapisów Ustawy Prawo Energetyczne i Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 07.12.2021 r. Przesłana odpowiedź jednoznacznie potwierdza prawidłowość przyjętych w naszej Spółdzielni działań zmierzających do wyposażenia całych zasobów w urządzenia do podziału kosztów ciepła. Dlatego

w dalszym ciągu prowadzona będzie kampania informacyjna dla mieszkańców, aby odwrócić negatywny trend w stosunku do montażu podzielników.

Od sezonu grzewczego 2023/2024 na wszystkich budynkach zarządzanych przez SM „Nadodrże” posiadamy nowoczesny system sterujący pracą węzłów ciepłych. System ten, bazujący na krótkoterminowych prognozach pogody, z odpowiednim wyprzedzeniem potrafi obniżyć lub podnieść parametry pracy węzła tak, aby komfort cieplny w budynku pozostał na takim samym poziomie. Posiadając tego typu system w połączeniu z udostępnionymi danymi telemetrycznymi przez WPEC, możemy bardzo szybko zdiagnozować, czy w danym budynku rzeczywiście występuje zaburzenie działania węzła ciepłego. Takie narzędzia poprzez codzienny monitoring parametrów pozwalają nam nie tylko ocenić czy praca węzła jest prawidłowa, ale też często podejmować działania na tyle szybko, że mieszkańcy nawet nie zauważają, iż wystąpiły problemy z pracą instalacji. Systemy te, jak również inne opisane działania pozwalają utrzymać nam zużycie ciepła na poziomie jaki mieliśmy w sezonie grzewczym 2023/2024.

Zarząd Spółdzielni w 2024 r. kończył realizację wieloletniej umowy dotyczącej pozyskania świadectw efektywności energetycznej tzw. "białych certyfikatów", których pozyskanie umożliwiło nam zrealizowanie programu wprowadzenia w zasobach sterowania pracą węzłów ciepłych "Kiona Edge". W wyniku wykazanych oszczędności ciepła Urząd Regulacji Energetyki przyznał Spółdzielni 1678,222 certyfikatów i dzięki temu możemy wszystkie koszty wdrażania programu Kiona pokryć ze sprzedaży "białych certyfikatów". Był to bardzo ambitny program, ale dzięki dużemu wysiłkowi służb technicznych Spółdzielni, determinacji i konsekwencji w realizowaniu założeń poczynionych w 2022 roku udało się uzyskać zaplanowane efekty.

Zarząd, licząc na tendencję spadkową kosztów zakupu ciepła oraz skutki działań prowadzonych przez 2023 r. i kontynuowanych w 2024 r. w zakresie ograniczenia zużycia ciepła, podjął decyzję o obniżeniu zaliczek na sezon grzewczy 2024/25. Średnio obniżono zaliczki o ok. 1,5 zł/m². Oczywiście szczegółowe wyliczenia były wykonywane dla każdego budynku indywidualnie i zależały od zużycia ciepła w poszczególnych węzłach. Widać wyraźną tendencję potwierdzającą pozytywne efekty wynikające z termomodernizacji budynków, szczególnie w połączeniu z rozliczeniami wg. podzielników. W tych budynkach obserwujemy nawet 30-40 % mniejsze zużycie w porównaniu z innymi budynkami. Jest to szczególnie istotne w związku z nieprawdziwymi informacjami jakie pojawiły się w przestrzeni medialnej na temat obowiązku stosowania podzielników.

W roku 2024 Spółdzielnia zdecydowała się do przystąpienia do Programu FEnIKS (Fundusze Europejskie na Infrastrukturę, Klimat i Środowisko). Jest to jeden z programów operacyjnych, który jest realizowany w ramach polityki spójności Unii Europejskiej. Program ten ma na celu wsparcie zrównoważonego rozwoju poprzez finansowanie projektów związanych z poprawą jakości życia

obywateli, efektywnością energetyczną, ochroną środowiska, a także wzmocnieniem gospodarki w zakresie inwestycji w infrastrukturę. W ramach programu FEnIKS wspiera się projekty, które przyczyniają się do zmniejszenia negatywnego wpływu na środowisko oraz wspierają innowacyjne rozwiązania w sektorze energetycznym. Program termomodernizacji, do którego przystąpiła Spółdzielnia jest częścią działań realizowanych przez Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej (NFOŚiGW). Jego celem jest poprawa efektywności energetycznej budynków poprzez modernizację instalacji grzewczych, ocieplenie budynków, wymianę okien, drzwi, a także inne działania zmniejszające zużycie energii. Program ten ma na celu zmniejszenie emisji CO₂, obniżenie kosztów energii dla właścicieli budynków oraz przyczynienie się do poprawy jakości życia mieszkańców.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nadodrze” w Głogowie zdecydowała się wziąć udział w programie priorytetowym „Poprawa efektywności energetycznej w budynkach mieszkalnych (wraz z instalacją OZE) – budynki wielorodzinne” i złożyła 12 wniosków o dofinansowanie przedsięwzięcia w formie pożyczki dla 12 nieruchomości, w których łącznie znajduje się 70 budynków wymagających docieplenia na osiedlach: „Kopernik B”, „Hutnik”, „Piastów Śląskich A” oraz „Piastów Śląskich B”.

W związku z wysokimi cenami za energię ciepłą zaprojektowaliśmy do programu montaż niewielkich instalacji fotowoltanicznych typu off- grid (czyli niepodłączonych do sieci energetycznej), które będą miały za zadanie utrzymanie temperatury głównie na potrzeby cyrkulacji ciepłej wody użytkowej. W czasie pracy instalacji fotowoltanicznej grzałki elektryczne będą podgrzewały wodę, dzięki czemu ograniczymy ilość energii cieplnej potrzebnej dla wody użytkowej kupowanej od WPEC Legnica.

Celem tych działań jest poprawienie efektywności energetycznej budynków, zmniejszenie kosztów eksploatacji, ograniczenie emisji CO₂ oraz poprawienie estetyki budynków poprzez remont elewacji wraz ze zmianą kolorystyki. Łączna kwota pożyczki wnioskowana przez Spółdzielnię wynosi 57.370.315,00 zł.

Zespół ds. inwestycji i środków pomocowych przygotował niezbędną dokumentację w postaci audytów energetycznych budynków, pozyskano konieczne opinie ornitologiczno-chiropterologiczne, zaktualizowano projekty architektoniczno-budowlane do obowiązujących norm prawnych, zaktualizowano kosztorysy inwestorskie oraz pozyskano wszelkie wymagane załączniki. Wnioski zostały złożone przez generator wniosków o dofinansowanie 12 grudnia 2024 roku i aktualnie mają status przyjętych w funduszu.

Finansowanie przedsięwzięć związanych z poprawą efektywności energetycznej budynków wielorodzinnych odbywa się poprzez dwa główne rodzaje pożyczek: Pożyczkę IF (pożyczka preferencyjna z premią inwestycyjną) oraz Pożyczkę NFOŚiGW (pożyczka na warunkach rynkowych).

1. Rodzaje pożyczek i intensywność dofinansowania:

- pożyczka IF jest udzielana na warunkach preferencyjnych i może pokryć do 85% kosztów kwalifikowanych,
- pożyczka NFOŚGW uzupełnia finansowanie i obejmuje co najmniej 15% kosztów kwalifikowanych,
- w ramach pożyczki IF możliwe jest umorzenie do 49% jej wartości, w zależności od uzyskanych oszczędności energii pierwotnej.

2. Oprocentowanie i warunki spłaty:

- pożyczka IF ma oprocentowanie 0%,
- pożyczka NFOŚGW ma oprocentowanie ustalane na poziomie stopy referencyjnej Komisji Europejskiej,
- okres finansowania obu pożyczek wynosi maksymalnie 15 lat,
- karencja w spłacie rat kapitałowych wynosi do 12 miesięcy od zakończenia projektu.

3. Premia inwestycyjna (umorzenie pożyczki IF):

Maksymalna intensywność umorzenia pożyczki IF zależy od uzyskanej oszczędności energii pierwotnej:

- 30-45% oszczędności: umorzenie do 29%,
- 45-60% oszczędności: umorzenie do 39%,
- powyżej 60% oszczędności oraz dla budynków zabytkowych: umorzenie do 49%.

4. Obligatoryjne łączne finansowanie:

- każde przedsięwzięcie musi być finansowane zarówno z pożyczki IF, jak i pożyczki NFOŚGW,
- premia inwestycyjna może zostać przyznana dopiero po realizacji przedsięwzięcia i zatwierdzeniu efektów ekologicznych przez NFOŚGW.

Procedura rozpatrzenia wniosków może potrwać do 6-ciu miesięcy od daty zakończenia naboru do programu.

Pod koniec 2023 roku otrzymaliśmy z Banku Gospodarstwa Krajowego, w ramach Krajowego Planu Odbudowy, 5 grantów OZE dla budynków przy ul. Plutona 2, Plutona 4, Kosmonautów Polskich 52, Kosmonautów Polskich 54 i Kosmonautów Polskich 56, każdy z nich w wysokości 57.557,50 zł na budowę instalacji fotowoltaicznych celem wytworzenia energii elektrycznej na części wspólne budynków. W 2024 roku przystąpiliśmy do organizacji wykonania powyższych zadań. W ramach w/w inwestycji opracowano dokumentacje projektowe na montaż instalacji fotowoltaicznych na powtarzalnych budynkach wielorodzinnych tj. przy ul. Kosmonautów Polskich 52, 54, 56 oraz Plutona 2, 4, na podstawie których uzyskano dotacje w wysokości 50% . Realizacja

dwóch budynków odbędzie się w 2025 r. w drugim kwartale, a trzech pozostałych w 2026 r. Budynki zostały wytypowane ze względu na zainstalowane wentylatory dachowe, które pracują w trybie ciągłym oraz pozostałe urządzenia zamontowane w częściach wspólnych budynku.

Spółdzielnia nieustannie od wielu lat zabiega o zmianę stanowiska określonego przez służby konserwatorskie Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków we Wrocławiu dotyczącego wyrażenia zgody na docieplenie ścian zewnętrznych nieruchomości położonych na Starym Mieście obejmujące budynki :

- nieruchomości N10 przy ul. Rynek 7-27, ul. Smolnej 5-19 i Pl. Solnym 2,
- nieruchomości N06 przy ul. Smolnej 1-3, pl. Solny 1 oraz 3-5 oraz ul. Starowałowej 2,
- nieruchomości N07 przy ul. Powstańców 3-13, Rynek 1-6, Polskiej 2-6.

Ponieważ w/w nieruchomości znajdują się w obszarze ścisłej ochrony konserwatorskiej (historyczny układ urbanistyczny) objętej wpisem do rejestru zabytków nieruchomych miasta Głogowa, w roku 2024 po raz kolejny zwróciliśmy się do wojewódzkiego konserwatora zabytków o zgodę na określone rozwiązania w zakresie termomodernizacji.

Przedmiotowe budynki oddane do użytku w latach 1988 - 1991, wybudowane zostały zgodnie z wymogami normy PN-82/B-02020, które określały maksymalny współczynnik przenikania ciepła dla ścian na poziomie $0,75 \text{ W/m}^2\text{K}$. Dzisiejsze wymagania to $0,20 \text{ W/m}^2\text{K}$ (WT z 2021). Wobec coraz wyższych cen energii cieplnej (rekordowo wysokich w Głogowie w skali województwa dolnośląskiego), takie straty energii przy niedocieplonych ścianach są niedopuszczalne. Wobec przyjętej do ogólnego stosowania dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2024/1275 z dnia 24 kwietnia 2024 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków, dla spełnienia wymaganych warunków budynki mieszkalne, także te niepoddawane przebudowie, będą musiały być poddane termomodernizacji. Wytyczne realizacyjne w postaci stosownych rozporządzeń w ramach krajowej progresywnej trajektorii renowacji zasobów budynków mieszkalnych w zakresie redukcji zużycia energii pierwotnej zostaną opracowane i opublikowane do stosowania w niedalekiej perspektywie. Wychodząc naprzeciw tym wymogom, Spółdzielnia już teraz podejmuje działania zmierzające do termomodernizacji zasobów mieszkaniowych, a w szczególności tych o najgorszej charakterystyce energetycznej.

W czasach coraz większej świadomości energetycznej mieszkańców, nie podejmowanie działań termoizolacyjnych przez zarządców zasobów mieszkaniowych jest całkowicie niezrozumiałe. Istniejący stan przegród zewnętrznych z licznymi mostkami termicznymi skutkuje od lat, szczególnie w okresach jesienno-zimowych, dużą ilością zgłoszeń powstawania szkodliwych dla zdrowia pleśni. Administracja Osiedla Śródmieście prowadzi rejestr i dokumentację z oględzin takich zgłoszeń łącznie z analizą termowizyjną (do wglądu). W ostatnich dwóch latach odnotowaliśmy osiem tego typu problemów, których podstawową przyczyną było przemarzanie ścian. Budynki, budowane w latach

80-90-tych XX wieku w technologii mieszanej – częściowo uprzemysłowionej Wk70, częściowo tradycyjnej, posiadają wiele błędów konstrukcyjnych skutkujących mostkami termicznymi szczególnie w strefach wieńców stropowych, narożników ścian, płyt balkonowych. Utrzymywanie takiego stanu budynków stanowi zagrożenie dla zdrowia mieszkańców.

W przeciągu ostatnich lat Spółdzielnia częściowo rozwiązała ten problem wyłącznie na dwóch budynkach w/w nieruchomości, ocieplając fragmenty ścian zewnętrznych w strefach wieńców stropowych. Na docieplenie fragmentów ścian i zmianę kolorystyki elewacji uzyskano pozytywną opinię Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków we Wrocławiu / delegatura w Legnicy dla budynku przy ul. Starowałowej 2. Realizacja tych prac nie zyskała jednak uznania WUOZ, który stwierdził, że nie należy kontynuować tego typu prac (docieplenia fragmentów elewacji). Okna zostały wymienione na energooszczędne w ramach programowego finansowego wsparcia Spółdzielni. Dachy ostatnich kondygnacji także zostały docieplone.

Wobec powyższego, mając na względzie dotychczasową korespondencję, nasze duże doświadczenie w termomodernizacjach ścian zewnętrznych budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz wiedzę, że docieplenie ścian od wewnątrz jest niedopuszczalne ze względów fizyki budowli (problemy z kondensacją pary wodnej w przegrodzie) oraz wychodząc naprzeciw oczekiwaniom konserwatorskim, zaproponowaliśmy ocieplenie całości ścian zewnętrznych budynków od zewnątrz z zastosowaniem systemu KEIM (metoda ETICS z dociepleniem ścian zewnętrznych styropianem lub wełną mineralną i wykończenie tynkiem mineralnym KEIM MINERALPUTZ z uziarnieniem 5mm) z udziałem okładzin z materiałów naturalnych (piaskowiec, granit, klinkier). Tak wykonane docieplenie wykończone tynkiem mineralnym miało zostać wykończone elewacyjną farbą żółto-krzemianową KEIM SOLDALIT. Kolor farby dobrany zostanie do kolorystyki istniejącej wyprawy tynkarskiej na elewacji. Taka propozycja także nie uzyskała aprobaty WUOZ we Wrocławiu / del. w Legnicy.

W związku z tym, że niezrozumiałym jest stanowisko konserwatorskie chroniące świadectwo powojennych lat odbudowy miasta, a nienawiązujące do lat przedwojennych oraz to, iż z pełną świadomością podnosimy w wątpliwość walory architektoniczne odbudowanych budynków w systemie mieszanym (WK70 i tradycyjnym) z lat kryzysu gospodarczego 1988-1991, stojąc na stanowisku, że obecne technologie mogą stworzyć elewacje bardziej nawiązujące do historycznych (przedwojennych) czasów świetności miasta, postanowiliśmy o kontynuacji naszych starań w ministerstwie infrastruktury.

W roku 2024 miała miejsce lustracja działalności Spółdzielni zgodnie z postanowieniami działu VIII Lustracja, ustawy Prawo spółdzielcze, który stanowi, że każda spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności.

W związku z powyższym, na podstawie umowy zawartej ze Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie, w okresie od 4 marca do 14 czerwca 2024 r. została przeprowadzona lustracja jej pełnej działalności, czyli za okres od poprzedniej lustracji tj. 01.01.2021 r. do 31.12.2023 r.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. Organizacja Spółdzielni:
 - statut oraz wewnętrzny system normatywny,
 - działalność organów,
 - struktura organizacyjna.
2. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni.
3. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.
4. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi:
 - stan ilościowy oraz estetyczno – porządkowy i techniczny budynków i ich otoczenia,
 - koszty i przychody gzm oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali,
 - gospodarka lokalami użytkowymi, ze szczególnym uwzględnieniem lokali wynajmowanych,
 - terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności Spółdzielni,
 - treść umów o usługi komunalne i ich realizacja (wodno – kanalizacyjne, wywóz śmieci, ciepło).
5. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych:
 - nadzór techniczny i ustalanie potrzeb remontowych, ze szczególnym uwzględnieniem działań energooszczędnych,
 - akumulacja środków finansowych na remonty,
 - tryb doboru wykonawców robót remontowych, treść zawartych umów i ich realizacja.
6. Gospodarka finansowa:
 - stan funduszków, wielkość wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystania, efektywność zaangażowania finansowego Spółdzielni w zakup akcji lub udziałów w innych podmiotach gospodarczych,
 - rozliczania kosztów ogólnych Spółdzielni,
 - obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych,
 - terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni (podatki, ZUS, PEFRON),
 - rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów.

7. Działalność inwestycyjna:

- potrzeby mieszkaniowe, a program inwestycji,
- pozyskanie terenów budowlanych,
- poprawność przygotowania inwestycji,
- tryb doboru wykonawców inwestycji, treść zawartych umów oraz ich realizacja,
- nadzór inwestorski,
- system finansowania inwestycji,
- rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenie wartości początkowej lokali.

Na podstawie protokołu z przeprowadzonej lustracji Związek Rewizyjny stwierdził w liście polustracyjnym, że:

- Spółdzielnia poddaje się badaniom lustracyjnym zgodnie z wymogami ustawy,
- nie budzą wątpliwości i są zgodne z obowiązującymi przepisami unormowania wewnętrzne SM, jak i Statut Spółdzielni,
- działalność i funkcjonowanie organów Spółdzielni jest prawidłowa,
- sprawy osobowe i dokumentacja pracownicza jest kompletna i prowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- Spółdzielnia posiada kompletne unormowania w zakresie ochrony danych osobowych,
- stan prawny gruntów we władaniu Spółdzielni jest w pełni uregulowany, co znajduje odzwierciedlenie w księgach wieczystych,
- badania lustracyjne dotyczące spraw członkowsko-mieszkaniowych i dyspozycji lokalami wykazały poprawność działań SM w tym zakresie,
- przeprowadzony w czasie lustracji selektywny przegląd zasobów mieszkaniowych SM wykazał, że są one utrzymane we właściwym stanie porządkowym oraz technicznym,
- ustalanie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalanie opłat za użytkowanie lokali, jak również prowadzona ewidencja są prawidłowe,
- lustracja nie wykazała nieprawidłowości w gospodarce lokalami użytkowymi. Zawarte umowy najmu w aspekcie ochrony interesów SM nie budzą zastrzeżeń,
- poziom zaległości w opłatach od lokali mieszkalnych i użytkowych był niższy od przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych, co świadczy o skuteczności prowadzonych przez SM działań windykacyjnych,
- we wszystkich latach badanego okresu SM przeprowadzała okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów oraz kontrolę stanu technicznej sprawności instalacji elementów budynku wymagane art. 62 prawa budowlanego,

- roboty remontowe były realizowane zgodnie z unormowaniami wewnętrznymi, a interesy SM w umowach były zabezpieczone poprzez precyzyjnie określone postanowienia,
- ewidencja księgowa Spółdzielni prowadzona była prawidłowo, sprawozdania finansowe zatwierdzone były przez WZ,
- inwentaryzacja przeprowadzana była zgodnie z ustawą o rachunkowości i przepisami wewnętrznymi,
- sytuacja finansowa SM w badanym okresie była korzystna,
- w ramach działalności inwestycyjnej SM realizowała budowę 5 domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej wraz z infrastrukturą techniczną. Inwestycja przeprowadzona była prawidłowo.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny wynikającej z niniejszego listu polustracyjnego Związek Rewizyjny stwierdza, że działalność Spółdzielni prowadzona była prawidłowo i wyniki lustracji winny być przedstawione na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków.

Realizując Uchwały Walnego Zgromadzenia Członków w m-cu lipcu 2024 roku, Spółdzielnia nieodpłatnie przekazała Gminie Miejskiej Głogów prawa użytkowania wieczystego gruntu i własność budowli dla niżej wymienionych działek gruntu o łącznej powierzchni 2,1748 ha:

- działka nr 276/7, obręb 4 „Chrobry” o powierzchni 0,5867 ha,
- działka nr 276/10, obręb 4 „Chrobry” o powierzchni 0,7919 ha,
- działka nr 26/2, obręb 7 „Stare Miasto” o powierzchni 0,2252 ha,
- działka nr 441/10, obręb 9 „Żarków” o powierzchni 0,2455 ha,
- działka nr 158/9, obręb 18 „Kopernik” o powierzchni 0,1088 ha,
- działka nr 158/10, obręb 18 „Kopernik” o powierzchni 0,2167 ha.

Podstawą do przekazywania terenów jest fakt, że utrzymanie terenów jest coraz droższe, a z wielu z nich korzystają wszyscy mieszkańcy miasta. Dlatego jako Zarządca będący w posiadaniu wielu takich terenów musieliśmy podjąć działania prowadzące do minimalizacji kosztów. W porozumieniu z władzami Miasta Głogowa przez lata wypracowaliśmy sobie pewien model współpracy, w którym działki służące wszystkim mieszkańcom zostawały przekazywane ich właścicielowi – czyli Gminie na zasadach rozwiązania umowy wieczystego użytkowania. W ostatnich latach takie działania zrobiły się jeszcze bardziej istotne, ponieważ opłaty za wieczyste użytkowanie znacznie wzrosły. W związku z tym koszt ten stał się dość znaczący w całej strukturze kosztów utrzymania takich obszarów. Dzięki takiemu rozwiązaniu Spółdzielnia nie tylko nie będzie płacić opłat od zwróconych obszarów, ale również nie będzie ponosić kosztów ich utrzymania.

Rok 2024 to okres kolejnych zmian kadrowych w Spółdzielni. W miesiącu lutym Rada Nadzorcza dokonała wyboru nowego Prezesa Zarządu Spółdzielni. Po wielu latach pracy na świadczenie emerytalne przeszedł p. Mirosław Dąbrowski, a w jego miejsce wybrano p. Beatę Borzęcką, która przez 28 lat pracy w Spółdzielni piastowała szereg odpowiedzialnych kierowniczych stanowisk. Rada Nadzorcza uznała, że zarówno dogłębna znajomość Spółdzielni, merytoryczna wiedza, umiejętności zarządzania kadrami oraz wysoka kultura osobista predysponują p. Borzęcką na to stanowisko. Funkcję Prezesa Spółdzielni p. Beata Borzęcka objęła z dniem 01.08.2024 r.

Zmiany nastąpiły również na innych stanowiskach: rozwiązano umowy o pracę z 32 osobami, w tym na świadczenia emerytalne i rentowe przeszło 20 osób, 2 osoby rozwiązały umowę za porozumieniem stron, 3 osoby wypowiedziały umowę, 5 osób z upływem okresu na którą była zawarta umowa, 2 osoby z powodu zgonu. Nowe umowy zawarto z 25 osobami.

Wśród tych pracowników była Kierownik Osiedla Kopernik A – p. Ewa Telus i Kopernik C – p. Violetta Szałagan, które przeszły na emeryturę. W ich miejsce Zarząd powołał odpowiednio p. Magdalenę Nowicką i p. Tomasza Krawca.

Oprócz zatrudnienia, w ramach współpracy z Powiatowym Urzędem Pracy, przyjęto na staż 2 osoby :

- Annę Żarczyńską na stanowisko referenta w Zespole Obsługi Wspólnot Mieszkaniowych od 22.04.2024 do 21.10.2024
- Wiktorię Marcinkowską na stanowisko ds. administracyjno-samorządowych od 22.04.2024 do 21.10.2024 oraz na stanowisko ref. ds. terenów zew. i gosp. odpadami od 12.11.2024 do 11.03.2024.

W roku 2024 Rada Nadzorcza pracowała w składzie 16 osób wybranych przez Walne Zgromadzenie w dniu 2 czerwca 2022 r. na kadencję 2022 – 2025.

Porządek obrad Rady był każdorazowo ustalany przez jej Prezydium we współpracy z Zarządem Spółdzielni, który dla potrzeb jego realizacji przygotowywał niezbędne materiały i projekty uchwał.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 r. Rada Nadzorcza podjęła 37 Uchwał poprzedzonych wnikliwą analizą i dyskusją oraz wypracowanymi opiniami i wnioskami trzech powołanych w ramach struktury organizacyjnej Rady Nadzorczej Komisji Problemowych, do których Prezydium kierowało otrzymane z Zarządu materiały do rozpatrzenia i zaopiniowania.

W 2024 r. odbyło się 11 posiedzeń Prezydium Rady, 6 posiedzeń Komisji Rewizyjnej, 4 posiedzenia Komisji GZM, 2 posiedzenia Komisji Regulaminowo - Samorządowej.

Do ważniejszych zagadnień merytorycznych, nad którymi obradowała Rada Nadzorcza w 2024 roku należy zaliczyć :

- kształtowanie stawek opłat, uchwalenie planu rzeczowo-finansowego oraz budżetów poszczególnych osiedli,
- zatwierdzenie planu finansowego Spółdzielni, przyjęcie sposobu finansowania działalności Zakładu Obsługi i Koordynacji Spółdzielni,
- przyznawanie środków z Centralnego Funduszu Remontowego,
- wybór Prezesa,
- kwalifikacja kosztów Pogotowia Awaryjnego,
- przeznaczenie środków z pozostałej działalności Spółdzielni na sfinansowanie Programu „Wakacyjna praca dla młodych 2024”,
- zatwierdzanie szeregu kluczowych regulaminów,
- przekształcenie prawa wieczystego użytkowania działki przy ul. Sikorskiego 48, na której posadowiony jest budynek SM w prawo własności.

Ponadto członkowie Rady zajmowali się:

- omówieniem sprawozdania finansowego i wyników ekonomicznych Spółdzielni za poprzedni rok z uwzględnieniem wyników rzeczowych i finansowych poszczególnych osiedli w zakresie działalności eksploatacyjnej oraz remontowej,
- sprawozdaniem biegłego rewidenta z przeprowadzonego badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
- sprawami indywidualnymi. Było to rozpatrywanie odwołań, podań i wniosków.

2024 rok to okres podjęcia szeregu przedsięwzięć wpływających na rozwój systemu informatycznego Spółdzielni, tj.:

1. Modernizacja stanowisk roboczych:

- wymiana i rekonfiguracja jednostek centralnych – 11 szt.,
- wymiana urządzeń drukujących na urządzenia wielofunkcyjne – 2 szt.,
- wymiana projektora (ADM Hutnik) – 1 szt.

2. Modernizacja serwerowni:

- rozbudowa infrastruktury o nowe elementy czynne (switch-e),
- wykonanie dodatkowego kanału przebiegu przewodów,
- częściowa wymiana i optymalizacja przebiegu przewodów sieciowych,
- wygaszenie użytkowania serwera SMADM i przeniesienie jego funkcjonalności na serwery wirtualne,
- modernizacja serwera Unisoft - wymiana firmware: iDdrac i Bios.

3. Udostępnienie internetu na wszystkich stanowiskach ADM – rekonfiguracja routera głównego, wprowadzenie dodatkowych opcji bezpieczeństwa.
4. Rekonfiguracja routera pomocniczego w związku z:
 - przyłączeniem kolejnych falowników instalacji fotowoltaicznych,
 - podniesieniem poziomu bezpieczeństwa i zmianą metody autoryzacji w systemie obsługi węzłów cieplnych (WEKTOR),
 - realizacją usługi ZSI Backup.
5. Wirtualizacja oraz istotne zwiększenie zakresu funkcjonalności systemu archiwizacji danych Veeambackup.
6. Zwiększenie volumenu pamięci masowej magazynu danych ZOiKS (serwera sprzętowego Qnap) w celu implementacji nowych zadań archiwizacji.
7. Uruchomienie i wdrożenie - w ramach dodatkowej umowy z firmą Unisoft -środowiska do świadczenia usługi ZSI Backup (podniesienie bezpieczeństwa danych Unisoft).
8. Realizacja kolejnych etapów modernizacji systemu archiwizacji danych, zgodnie z wymogami nowej instrukcji:
 - utworzenie mechanizmu automatycznej archiwizacji serwera ZSI Unisoft – opcja niezależna od rozwiązań Unisoft,
 - opracowanie skryptu i jego implementacja w Dziale wspólnot mieszkaniowych,
 - automatyzacja kopii korespondencji elektronicznej w Dziale rozliczeń z lokatorami,
 - dostosowanie mechanizmu kopii danych dotyczących rozliczenia opłat z tytułu posiadania psa w Dziale rozliczeń z lokatorami,
 - podniesienie funkcjonalności archiwizacji danych generowanych w Zespole planowania i analiz,
 - podniesienie funkcjonalności obsługi kopii archiwalnych programu Rejestr VAT,
 - modernizacja systemu archiwizacji w ADM Kopernik B (wariant tymczasowy),
 - całkowita modernizacja procesu archiwizacji, w tym opracowanie nowych rozwiązań software'owych, przekierowanie zasobów oraz standaryzacja zabezpieczeń danych płacowych (generowanych poza programem Unisoft).
9. Rekonfiguracja serwera Active Directory w związku z planowanym przyłączeniem stanowisk ADM do domeny SM Nadodrze.
10. Wdrożenie nowej umowy z UPC-Play na świadczenie usług telekomunikacyjnych.
11. Instalacja i konfiguracja oprogramowania komunikacyjnego na stanowisku w sali konferencyjnej, w celu umożliwienia dwustronnej komunikacji zdalnej.
12. CTS – rozbudowa aplikacji „Zgłoszenia” oraz dostosowanie konfiguracji stanowiska w celu automatycznego przesyłania danych do jednostek zewnętrznych.

13. Modernizacja E-bok, poprawienie wizualizacji danych księgowych, zgodnie z oczekiwaniem użytkowników.

W 2024 roku Spółdzielnia kontynuowała działania zmierzające do utrzymania dobrej kondycji finansowej, zachowując płynność finansową. Środki pieniężne lokowano na korzystnie wynegocjowanych lokatach terminowych, co przysporzyło Spółdzielni dodatkowy przychód z działalności finansowej.

W celu dywersyfikacji zarządzania środkami pieniężnymi, ograniczenia ryzyka finansowego oraz możliwości wyboru produktów atrakcyjnych ekonomicznie, Zarząd Spółdzielni nawiązał współpracę z kolejnym bankiem, tj. Santander Bank Polska S.A.

W 2024 roku Spółdzielnia rozpoczęła tworzenie procedur w ramach wdrażania nowego modułu oprogramowania zintegrowanego systemu informatycznego Unisoft, tj. „Zarządzania obiegiem informacji”. Działania te będą kontynuowane w 2025 roku, co stanowi ważny krok do nowoczesnego funkcjonowania Spółdzielni w zakresie elektronicznego obiegu dokumentów. W nowym roku Spółdzielnia będzie także prowadziła prace przygotowawcze związane z obowiązkiem korzystania z Krajowego Systemu e-Faktur, czyli platformy do wystawiania i otrzymywania tzw. faktur ustrukturyzowanych. Resort Finansów przesunął obowiązek powszechnego korzystania z Systemu na rok 2026, nie mniej jednak proces związany z zapoznaniem się z nowelizacją przepisów w tym zakresie, przystosowaniem systemu finansowo-księgowego oraz zmianami organizacyjnymi wymaga dużego nakładu pracy.

Spółdzielnia posiada zawartą umowę z Towarzystwem Ubezpieczeń S.A. UNIQA w zakresie obsługi mieszkańców, umożliwiającą regulowanie opłat za ubezpieczenie w miesięcznych opłatach za mieszkanie. Powyższa forma ubezpieczenia spotkała się z aprobatą mieszkańców, w związku z tym UNIQA TU S.A. w porozumieniu ze Spółdzielnią, w ramach swojej działalności okresowo przeprowadza kampanie informacyjne w celu podniesienia świadomości ubezpieczeniowej, informując o możliwości aktualizacji sumy i składki ubezpieczenia oraz przedstawia ofertę dedykowanego ubezpieczenia mieszkańcom nieposiadającym polis.

Zainteresowanie powyższą formą ubezpieczenia ma tendencję rosnącą. W 2024 r. zostało zawartych 140 polis ubezpieczeniowych. Na dzień 31.12.2024 r. ubezpieczonych lokali mieszkalnych w Towarzystwie Ubezpieczeń S.A. UNIQA jest 2802 szt.

W zakresie wykonania Planów Remontów w 2024 r. możemy ocenić stopień wykonania jako dobry, uwzględniając fakt, że rok 2024 był przeznaczony na próbę zmiany podejścia do sposobu realizowania planów remontowych.

Mając na uwadze rosnące koszty materiałów i usług oraz braki w potencjale wykonawczym na rynku, poddano analizie plan remontów w celu pogrupowania robót na prace o zbliżonej charakterystyce, aby przeprowadzić grupowe zamówienia, co pozwoliło na uzyskanie obniżonych

ofert na wykonanie planowanych robót oraz łatwiejsze znalezienie wykonawców na roboty z mniejszym zakresem prac. Połączenie poszczególnych zadań o takich samych lub podobnych zakresach robót, lecz z różnych grup zadań w jedną procedurę wyłonienia wykonawcy miało na celu:

- a) pozyskanie wykonawcy na zadania o małej wartości (grupa I i II),
- b) obniżenie kosztów wykonania zadań,
- c) zapewnienie skutecznej wykonalności zadań zgodnie z przyjętym planem funduszu remontowego,
- d) zwiększenie konkurencyjności poprzez zwiększenie ilości ofert.

Pozyskano wykonawców na wszystkie zadania, które zostały ogłoszone w w/w formie. Na większość przetargów złożono dwie lub więcej ofert cenowych. Pozyskani wykonawcy nie byli tylko z rynku głogowskiego. Wartości niektórych wybranych ofert były znacząco niższe od planowych środków w funduszu remontowym wyodrębnionych nieruchomości.

Jednak dopiero podczas formułowania planu remontów na 2025 r. można było wykorzystać doświadczenia nabyte przy realizacji zamówień zbiorczych.

Główne zadania remontowe wykonane w 2024 roku:

- malowanie klatek schodowych – 39 klatek schodowych,
- montaż nasad kominowych – turbowentów – 15 budynków,
- remonty instalacji kanalizacyjnej (piony, poziomy, przyłącza) – 20 budynków,
- montaż zadaszeń nad balkonami/loggiami na ostatnich kondygnacjach – 26 budynków,
- remont balkonów – reprofilacja płyt balkonowych – 11 budynków,
- remonty zespołów wejściowych – 42 zespoły wejściowe,
- remonty wewnętrznych linii zasilających i bloków energetycznych - 17 budynków,
- remonty rozdzielni bocznych C.O. - 7 szt.

Ponadto realizując zaplanowane na 2024 rok zadania remontowe utrzymano stan techniczny, użytkowy i estetyczny zasobów na dobrym poziomie.

Rok 2024 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 2024 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

realizujemy zgłaszane, zasadne sygnały najemców w zakresie wymiany głównie stolarki drzwiowej w lokalach użytkowych.

W ramach posiadanych środków funduszu remontowego lokali użytkowych w najmie na bieżąco monitorujemy stan techniczny lokali i w przypadku konieczności dokonywane są remonty bieżące, naprawy mające służyć poprawie funkcjonowania wynajmowanych lokali użytkowych. W ramach funduszu remontowego lokali użytkowych w najmie wydatkowano m.in. w 2024 roku środki na poniższe zadania:

1. ul. Budziszynska 5A - wymiana stolarki okiennej i drzwiowej (zewnątrznej)	30.732,00 zł
2. ul. Kosm. Polskich 55 - wymiana stolarki drzwiowej wewnętrznej	6.532,29 zł
3. ul. Królewska 39 - generalny remont lokalu użytkowego	66.405,62 zł
4. Al. Wolności 19 - generalny remont lokalu użytkowego	109.555,48 zł
5. ul. Armii Krajowej 6 - wymiana rozdzielni elektrycznej	3.705,19 zł
6. ul. Gwiazdzista 3A - remont ogrzewania w lokalu	10.380,00 zł
7. ul. Rycerska 25A - remont instalacji C.O.	29.893,39 zł.

W ramach inwestycji wydatkowano w 2024 r. środki na poniższe zadania:

- ul. G.Morcinka 8/12B - przebudowa polegająca na podziale lokalu na dwa niezależne na kwotę 293.652,55 zł. Prace w ramach tej inwestycji zostały zakończone i od 01.11.2024 r. oba lokale, które powstały po podziale są już wynajęte,
- ul. G.Morcinka 8/13B - przebudowa polegająca na podziale lokalu na dwa niezależne. Prace w ramach tej inwestycji zostały rozpoczęte w roku 2024 i w ramach roku 2024 ponieśliśmy koszty w wysokości 6.495,73 zł. Pozostały zakres prac kontynuowany jest w 2025 roku i wszystkie zaplanowane wcześniej koszty obciążą właśnie ten rok. Na oba lokale, które powstały po podziale są już chętni najemcy, których najem rozpocznie się od 01.04.2025 r.

W ramach inwestycji i remontów w branży elektrycznej, w celu zmniejszenia emisji CO₂ do atmosfery oraz ograniczenia kosztów rosnących cen energii elektrycznej w dwóch budynkach usługowo-biurowych zostały zamontowane instalacje fotowoltaiczne o łącznej mocy 39,47 kWp tj.:

- na budynku Centrum Technicznego Spółdzielni przy ul. Armii Krajowej 5,
- na budynku administracji osiedla Kopernik C przy ul. Gwiazdzistej 27.

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

Rozliczanie energii w systemie Net-billing pokazuje, że w okresie produkcyjnym w rozpatrywanych budynkach należy bardziej wykorzystać energię wyprodukowaną np. poprzez elektryczne podgrzewanie wody użytkowej lub zastosowanie pojazdów elektrycznych w przypadku CTS. Rozwiązaniem również jest łączenie ze sobą wspólnych instalacji dotychczas pracujących na oddzielnych licznikach.

Analiza pokazuje również, że przyszłe instalacje w systemie Net-billing muszą być mniejsze, bardziej dostosowane do profilu dziennego niż rocznego zużycia energii, jak to było w systemie Net-metering. Znaczy to, że przy planowaniu instalacji PV w systemie Net-billing w zestawieniu zużycia energii rocznej należy nie uwzględniać okresów mało produkcyjnych, takich jak m-c styczeń, luty, listopad oraz grudzień. Takie rozwiązanie pozwoli na szybszy zwrot zamontowanych instalacji, które będą mniejsze, a co za tym idzie tańsze, a wyprodukowana energia będzie w większym stopniu pokrywać bieżące zapotrzebowanie.

W 2024 r. bieżące remonty były realizowane w budynkach mieszkalnych i usługowych. Remonty związane były głównie z poprawą bezpieczeństwa oraz zwiększeniem mocy przesyłowej. 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 i w 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) Wymiany wentylatorów dachowych na budynkach wysokich na osiedlu Kopernik B, co poprawiło komfort pracy jak również oszczędność energii.
- 6) Przygotowanie dokumentacji projektowych poprzedzających remonty głównie w zakresie instalacji elektrycznych oraz odgromowych.

Część zaplanowanych robót została przeniesiona na 2025 rok. Głównymi przyczynami tego był brak wykonawców na rynku lub odległe terminy realizacji oraz oferty cenowe przekraczające ceny kosztorysów inwestorskich.

Większość remontów, zwłaszcza drobniejszych, wykonanych było przy udziale Centrum Technicznego Spółdzielni, co w większym stopniu usprawniło realizację remontów wynikających z planów przyjętych na 2024 rok.

Podsumowując 2024 rok, poniesione nakłady na remonty wyniosły około 2.700.000 zł. Plan elektryczny zakładał nakłady rzędu ponad 4.000.000 zł. Trzeba jednak uwzględnić, że kilka dużych remontów zostało przeniesionych na 2025 r., a niektóre remonty budynków, jak Słowiańska 20a-20d, realizowane były z przejściem przez rok 2024/2025 i zakończenie robót odbyło się w pierwszym kwartale 2025 r.

6.2. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

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

W ramach rozwiązań z zakresu badań i rozwoju:

- 1) 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 się zweryfikować poprawność doboru wymienników, a także zunifikować liczbę rodzajów wymienników na węzłach SM do 3 sztuk. Początkowo na węzłach SM mieliśmy 14 rodzajów wymienników, w ostatnich 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 Gwiazdź 5 wymienniki wykonane ze stali nierdzewnej firmy HEXONIC.

2) Po zamontowaniu w styczniu 2024 r. na wybranych reprezentatywnych budynkach ciepłomierzy przed wymiennikami centralnego ogrzewania w celu różnicowego wyznaczania zużycia ciepła na potrzeby przygotowania ciepłej wody (różnica wskazań ciepłomierza głównego oraz ciepłomierza na CO) tj.:

- ul. Plutona 2,
- ul. Kosmonautów Polskich 39-47,
- ul. Kosmonautów Polskich 51-55,

doszliśmy do wniosków, iż wysoki koszt montażu ciepłomierzy na 3 węzłach, który przekroczył 22 tys. zł, wskazuje niezasadność montowania na pozostałych węzłach.

6.3. Zagadnienia dotyczące środowiska naturalnego

Podejmowane przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Nadodrze” w Głogowie przedsięwzięcia w zakresie poprawy efektywności energetycznej budynków oraz działania polegające na monitorowaniu stanu zużycia mediów - wody, energii elektrycznej, innych nośników energii, w tym pracy instalacji ciepłej oraz innych urządzeń służących do wytwarzania ciepła i energii, wpisują się nie tylko w cele oszczędnego i optymalnego zarządzania nośnikami energii, ale również w cele wspierania działań na rzecz ochrony środowiska naturalnego, ograniczania zużycia zasobów nieodnawialnych oraz ograniczania emisji zanieczyszczeń do środowiska.

W ubiegłym roku Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nadodrze” w Głogowie odnotowała w sezonie grzewczym 2023/2024 znacznie mniejsze zużycie energii ciepłej w stosunku do zapotrzebowania, przede wszystkim dzięki wdrożeniu inteligentnego systemu sterowania pracą węzłów ciepłych w 288 budynkach, w tym także wdrożonym innym rozwiązaniom technicznym oraz organizacyjnym na rzecz racjonalnego korzystania z ciepła. Dzięki pomyślnemu wdrożeniu automatycznego systemu sterowania instalacją c.o. w niemalże całym zasobie mieszkaniowym, udało się uzyskać istotne oszczędności energii ciepłej w okresie grzewczym 2023/2024 na poziomie od 15 do 33 % na poszczególnych budynkach w porównaniu do roku referencyjnego 2021 – takie dane zawarto w opracowanym w ubiegłym roku powykonawczym audycie efektywności energetycznej dla przedsięwzięcia pn. „Instalacja urządzeń pomiarowo-kontrolnych, teletransmisyjnych oraz automatyki, w ramach wdrożenia systemów zarządzania energią w SM Nadodrze w Głogowie”. Wdrożony z powodzeniem system sterowania pracą węzłów ciepłych w budynkach pozwolił nie tylko w sposób istotny obniżyć zapotrzebowanie budynków mieszkalnych na ciepło, ale również w sposób trwały ograniczyć emisję znacznej ilości gazów cieplarnianych, głównie dwutlenku węgla do powietrza.

Skokowe wzrosty cen energii ciepłej oraz elektrycznej wymuszają na zarządcach poszukiwanie nowych rozwiązań, umożliwiających optymalizowanie kosztów ponoszonych na rzecz zapewnienia odpowiedniej jakości dostaw nośników energii dla potrzeb funkcjonowania gospodarstw

domowych i budynków poprzez wprowadzanie systemów inteligentnego zarządzania energią, inwestowanie w termomodernizację czy w OZE. Spółdzielnia skupia się obecnie na testowaniu i wprowadzaniu nowych rozwiązań technologicznych umożliwiających korzystanie w szerszym zakresie z odnawialnych źródeł energii. Obecnie funkcjonujące na 3 budynkach administracyjnych i biurowych mikroinstalacje fotowoltaiczne o mocy od około 13 do 23 kW w pełni lub co najmniej w połowie pokrywają zapotrzebowanie tych obiektów na energię elektryczną. Spółdzielnia nie zamierza na tym poprzestać, analizuje infrastrukturalne i ekonomiczne możliwości montażu systemów wykorzystujących energię słoneczną do produkcji prądu na kolejnych budynkach administracyjnych oraz mieszkalnych z użyciem różnych systemów fotowoltaicznych, w tym typu „Off Grid”. Powyższe działania wpisują się w nowe wymogi unijnej dyrektywy o efektywności energetycznej budynków (European Performance of Building Directive, EPBD), której głównym celem jest odejście od paliw kopalnych na rzecz bardziej ekologicznych rozwiązań oraz systematyczne przejście w zadanej perspektywie do korzystania z odnawialnych źródeł energii przez budynki w państwach Unii.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nadodrze” w Głogowie zarządza terenami zieleni na powierzchni około 54 ha. To znaczne obszary do utrzymania oraz ogromny potencjał terenów biologicznie czynnych, pełniących istotne funkcje ekologiczne w tkance mieszkaniowej. Corocznie prowadzone są zabiegi utrzymaniowe zieleni osiedlowej oraz realizowane nowe nasadzenia roślinne. W ubiegłym roku na terenie SM „Nadodrze” posadzono łącznie 69 drzew, które w głównej mierze stanowiły nasadzenia zastępcze, wyrównujące uszczerbek w środowisku w związku z koniecznością usunięcia drzew nierokujących i zagrażających. W ubiegłym roku na rzecz intensyfikacji zieleni terenów osiedlowych posadzono w zasobach Spółdzielni łącznie 645 krzewów oraz 430 bylin. Część tych zadań, obejmujących zakres zagospodarowania szatą roślinną, została sfinansowana z dotacji celowej, uzyskanej z budżetu Powiatu Głogowskiego.

Na rzecz ochrony środowiska naturalnego i jego poprawy wpisują się także inne działania prowadzone w ramach planowanej gospodarki remontowej, takie jak wymiana oświetlenia klatek schodowych i piwnic na energooszczędne, inteligentne (z czujnikami zmiernictwa i ruchu), czy wymiana zespołów dźwigowych na energooszczędne. Nie bez znaczenia pozostaje także działalność edukacyjna, propagująca korzyści ze zrealizowanych przedsięwzięć na rzecz poprawy efektywności energetycznej budynków oraz korzyści z racjonalnego korzystania z ciepła w lokalach mieszkalnych, którą Spółdzielnia prowadzi m.in. na łamach kwartalnika „Magazyn Lokatora” oraz na własnej stronie internetowej. Tego typu zagadnienia oraz związana z tym problematyka, m.in. dotycząca zasadności podzielnikowego rozliczania kosztów ciepła, wiążącego się z racjonalnym korzystaniem z ciepła w budynkach zamieszkania zbiorowego, jest często omawiana na Zebraniach Wyodrębnionych Nieruchomości oraz nagłaśniana w lokalnych mediach.

7. Plany i zamierzenia Spółdzielni w kolejnych latach

Cały czas naszym celem winna być optymalizacja kosztów utrzymania zasobów, ale bez pogorszenia jakości zamieszkiwania. Zasób powinien być systematycznie, dobrze jakościowo remontowany przy jasnych zasadach form finansowania i wyboru wykonawstwa robót.

Kolejne lata to realizacja programu „Feniks”, czyli termomodernizacja 70 budynków. To bardzo duże wyzwanie finansowe, logistyczne i wykonawcze.

Obszarem, nad którym nieustannie musimy pracować to obniżanie cen energii ciepłej dla naszego miasta/regionu. Zaangażowanie władz miasta, mieszkańców i pozostałych odbiorców energii będzie nieodzowne w rozmowach z wytwórcą oraz dostawcą energii ciepłej.

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

Należy wprowadzać rozwiązania w związku z postępującą cyfryzacją bieżącej działalności oraz digitalizacją dokumentacji (Ksef, e- doręczenia, elektroniczna książka obiektu budowlanego, wdrażane kolejnych funkcjonalności ZSI Unisoft).

Szczególnie szerokiej analizie finansowo-gospodarczej należy poddawać działania inwestycyjne, w tym w zakresie budowy mieszkań. Rynek nieruchomości wszedł w kolejny okres niepewności i należy bacznie przyglądać się działaniom rządu w zakresie finansowania realizacji budownictwa mieszkaniowego, aby nasze ewentualne działania były właściwe. Planujemy dokonać zmiany sposobu użytkowania dwóch dużych lokali użytkowych, które od wielu lat są pustostanami, na lokale mieszkalne. Analizujemy możliwość uzyskania na nie kredytu w ramach „Programu wsparcia społecznego budownictwa czynszowego” realizowanego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

W związku z wyrażanymi przez mieszkańców potrzebami w zakresie poprawy dostępności do budynku dla osób z niepełnosprawnościami, rodzicom z dziećmi oraz osobom starszym zrodziła się potrzeba realizacji projektu budowy platformy z podnośnikiem pionowym dla osób z niepełnosprawnościami. Zaproponowane rozwiązanie techniczne pozwoli wyeliminować występujące bariery architektoniczne dostępu do budynku oraz umożliwi transport pionowy do

mieszkań z poziomu zero. Zadania te planuje się wykonać w budynkach przy ul. Gwiaździstej 5, ul. Gwiaździstej 7, ul. Budowlanych 6. W celu realizacji powyższych zadań Spółdzielnia wystąpi o udzielenie pożyczek ze środków Funduszu Regionu Wałbrzyskiego, który podpisał z Bankiem Gospodarstwa Krajowego umowę powierzenia i zarządzania środkami funduszu pożyczkowego w ramach „Funduszu Dostępności”.

Planujemy podjąć działania w zakresie wspierania inicjatyw w ramach tzw. społeczeństwa obywatelskiego, poprzez pogłębianie zasady solidaryzmu spółdzielczego, czyli wzajemnego wspierania się zarówno finansowego jak i organizacyjnego. W celu realizacji takich inicjatyw w ramach włączania mieszkańców w życie Spółdzielni chcemy, aby każda z Rad Osiedli wraz z administracją osiedla w ciągu swojej kadencji opracowała tzw. „Budżet Obywatelski” na obszarze swojego osiedla. Pomysły mogą być różne – place zabaw, ścieżki rowerowe, parki dla psów, oświetlenie ulic czy działania wpływające na ekologię i środowisko. Rada Nadzorcza wraz z Zarządem wytypowałaby projekt, który rozpropaguje wśród naszych mieszkańców, a następnie skieruje do władz miasta z wnioskiem o jego realizację. Taka inicjatywa pozwoliłaby spojrzeć naszym działaczom, mieszkańcom i pracownikom na otoczenie, w którym żyjemy/pracujemy z innej - szerszej perspektywy.

Głogów, dnia 12.03.2025r.

Opracowała:

Izabela Wieleba

Zarząd Spółdzielni

P R E Z E S
Beata Borzęcka
 1. **mgr Beata Borzęcka**
Z-ca PREZESA
Leszek Szulc
 2. **mgr Leszek Szulc**
Z-ca PREZESA
Tekesa Masny
 3. **mgr Tekesa Masny**