

**UCHWAŁY NR 1-9**  
**PODJĘTE**  
**NA POSIEDZENIU PLENARNYM RADY NADZORCZEJ**  
**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NADODRZE” W GŁOGOWIE**  
**W DNIU 29 STYCZNIA 2026 ROKU**

## UCHWAŁA NR 1 /2026

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie  
z dnia 29.01.2026r.

w sprawie:

**zatwierdzenia budżetu przychodów i kosztów Osiedla „Śródmieście”  
Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie na 2026 rok**

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 38 ust. 2 pkt 1 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie uchwala, co następuje:

### § 1.

Zatwierdza na rok 2026 budżet przychodów i kosztów Osiedla „Śródmieście” z podziałem na nieruchomości zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały:

- po stronie przychodów na kwotę 18 726 511,42 zł (słownie: osiemnaście milionów siedemset dwadzieścia sześć tysięcy pięćset jednaście złotych 42/100),
- po stronie kosztów na kwotę 20 385 612,80 zł (słownie: dwadzieścia milionów trzysta osiemdziesiąt pięć tysięcy sześćset dwanaście złotych 80/100).

### § 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, z mocą obowiązującą od 01.01.2026r.

*Załącznik do uchwały do wglądu w siedzibie Spółdzielni przy ul. Generała Władysława Sikorskiego 48 w Dziale Organizacyjno- prawnym*

## UCHWAŁA NR 2/2026

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie  
z dnia 29.01.2026r.

w sprawie:

**zatwierdzenia budżetu przychodów i kosztów Osiedla „Hutnik”  
Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie na 2026 rok**

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 38 ust.2 pkt 1 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie uchwala, co następuje:

### § 1.

Zatwierdza na rok 2026 budżet przychodów i kosztów Osiedla „Hutnik” z podziałem na nieruchomości zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały:

- po stronie przychodów na kwotę 20 719 349,48zł (słownie: dwadzieścia milionów siedemset dziewiętnaście tysięcy trzysta czterdzieści dziewięć złotych 48/100),
- po stronie kosztów na kwotę 21 605 922,61zł (słownie: dwadzieścia jeden milionów sześćset pięć tysięcy dziewięćset dwadzieścia dwa złote 61/100).

### § 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, z mocą obowiązującą od 01.01.2026r.

*Załącznik do uchwały do wglądu w siedzibie Spółdzielni przy ul. Generała Władysława Sikorskiego 48 w Dziale Organizacyjno- prawnym*

## UCHWAŁA NR 3/2026

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie  
z dnia 29.01.2026r .

w sprawie:

**zatwierdzenia budżetu przychodów i kosztów Osiedla „Chrobry”  
Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie na 2026 rok**

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 38 ust.2 pkt 1 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie uchwala, co następuje:

### § 1.

Zatwierdza na rok 2026 budżet przychodów i kosztów Osiedla „Chrobry” z podziałem na nieruchomości zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały:

- po stronie przychodów na kwotę 24 138 343,79zł (słownie: dwadzieścia cztery miliony sto trzydzieści osiem tysięcy trzysta czterdzieści trzy złote 79/100),
- po stronie kosztów na kwotę 25 001 147,78zł (słownie: dwadzieścia pięć milionów jeden tysiąc sto czterdzieści siedem złotych 78/100).

### § 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, z mocą obowiązującą od 01.01.2026r.

*Załącznik do uchwały do wglądu w siedzibie Spółdzielni przy ul. Generała Władysława Sikorskiego 48 w Dziale Organizacyjno- prawnym*

## UCHWAŁA NR 4 /2026

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie  
z dnia 29.01.2026r.

w sprawie:

**zatwierdzenia budżetu przychodów i kosztów Osiedla „Kopernik A”  
Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie na 2026 rok**

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 38 ust.2 pkt 1 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie uchwala, co następuje:

### § 1.

Zatwierdza na rok 2026 budżet przychodów i kosztów Osiedla „Kopernik A” z podziałem na nieruchomości zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały:

- po stronie przychodów na kwotę 22 973 958,88zł (słownie: dwadzieścia dwa miliony dziewięćset siedemdziesiąt trzy tysiące dziewięćset pięćdziesiąt osiem złotych 88/100),
- po stronie kosztów na kwotę 23 187 949,85zł (słownie: dwadzieścia trzy miliony sto osiemdziesiąt siedem tysięcy dziewięćset czterdzieści dziewięć złotych 85/100).

### § 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, z mocą obowiązującą od 01.01.2026r.

*Załącznik do uchwały do wglądu w siedzibie Spółdzielni przy ul. Generała Władysława Sikorskiego 48 w Dziale Organizacyjno- prawnym*

## UCHWAŁA NR 5 /2026

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie  
z dnia 29.01.2026r .

w sprawie:

**zatwierdzenia budżetu przychodów i kosztów Osiedla „Kopernik B”  
Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie na 2026 rok**

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 38 ust.2 pkt 1 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie uchwala, co następuje:

### § 1.

Zatwierdza na rok 2026 budżet przychodów i kosztów Osiedla „Kopernik B” z podziałem na nieruchomości zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały:

- po stronie przychodów na kwotę 25 615 029,10zł (słownie: dwadzieścia pięć milionów sześćset piętnaście tysięcy dwadzieścia dziewięć złotych 10/100),
- po stronie kosztów na kwotę 25 506 084,32zł (słownie: dwadzieścia pięć milionów pięćset sześć tysięcy osiemdziesiąt cztery złote 32/100).

### § 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, z mocą obowiązującą od 01.01.2026r.

*Załącznik do uchwały do wglądu w siedzibie Spółdzielni przy ul. Generała Władysława Sikorskiego 48 w Dziale Organizacyjno- prawnym*

## UCHWAŁA NR 6/2025

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie  
z dnia 29.01.2026r .

w sprawie:

**zatwierdzenia budżetu przychodów i kosztów Osiedla „Kopernik C”  
Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie na 2026 rok**

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 38 ust.2 pkt 1 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie uchwala, co następuje:

### § 1.

Zatwierdza na rok 2026 budżet przychodów i kosztów Osiedla „Kopernik C” z podziałem na nieruchomości zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały:

- po stronie przychodów na kwotę 26 345 414,69zł (słownie: dwadzieścia sześć milionów trzysta czterdzieści pięć tysięcy czterysta czternaście złotych 69/100),
- po stronie kosztów na kwotę 25 695 772,33zł (słownie: dwadzieścia pięć milionów sześćset dziewięćdziesiąt pięć tysięcy siedemset siedemdziesiąt dwa złote 33/100).

### § 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, z mocą obowiązującą od 01.01.2026r.

*Załącznik do uchwały do wglądu w siedzibie Spółdzielni przy ul. Generała Władysława Sikorskiego 48 w Dziale Organizacyjno- prawnym*

## UCHWAŁA NR 7 /2026

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie  
z dnia 29.01.2026r.

w sprawie:

**zatwierdzenia budżetu przychodów i kosztów Osiedla „Piastów Śląskich A”  
Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie na 2026 rok**

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 38 ust.2 pkt 1 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie uchwala, co następuje:

### § 1.

Zatwierdza na rok 2026 budżet przychodów i kosztów Osiedla „Piastów Śląskich A” z podziałem na nieruchomości zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały:

- po stronie przychodów na kwotę 22 087 554,42zł (słownie: dwadzieścia dwa miliony osiemdziesiąt siedem tysięcy pięćset pięćdziesiąt cztery złote 42/100),
- po stronie kosztów na kwotę 21 980 619,79zł (słownie: dwadzieścia jeden milionów dziewięćset osiemdziesiąt tysięcy sześćset dziewiętnaście złotych 79/100).

### § 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, z mocą obowiązującą od 01.01.2026r.

*Załącznik do uchwały do wglądu w siedzibie Spółdzielni przy ul. Generała Władysława Sikorskiego 48 w Dziale Organizacyjno- prawnym*

## UCHWAŁA NR 8/2026

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie  
z dnia 29.01.2026r.

w sprawie:

**zatwierdzenia budżetu przychodów i kosztów Osiedla „Piastów Śląskich B”  
Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie na 2026 rok**

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 38 ust.2 pkt. 1 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie uchwala, co następuje:

### § 1.

Zatwierdza na rok 2026 budżet przychodów i kosztów Osiedla „Piastów Śląskich B” z podziałem na nieruchomości zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały:

- po stronie przychodów na kwotę 15 896 451,31zł (słownie: piętnaście milionów osiemset dziewięćdziesiąt sześć tysięcy czterysta pięćdziesiąt jeden złotych 31/100),
- po stronie kosztów na kwotę 15 741 642,52 zł (słownie: piętnaście milionów siedemset czterdzieści jeden tysięcy sześćset czterdzieści dwa złote 52/100).

### § 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, z mocą obowiązującą od 01.01.2026r.

*Załącznik do uchwały do wglądu w siedzibie Spółdzielni przy ul. Generała Władysława Sikorskiego 48 w Dziale Organizacyjno- prawnym*

## **UCHWAŁA NR 9 /2026**

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie  
z dnia 29 stycznia 2026r.

w sprawie:

**zatwierdzenia „Strategii działalności Spółdzielni Mieszkaniowej  
„Nadodrze” w Głogowie na lata 2026-28”**

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 38 ust.2 pkt 4 lit. b Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie uchwala, co następuje:

### **§ 1.**

Zatwierdza „Strategię działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie na lata 2026-2028”, której treść stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

### **§ 2.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**STRATEGIA DZIAŁALNOŚCI**  
**SPÓLDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NADODRZE” W GŁOGOWIE**  
**NA LATA 2026- 2028**

**WIZJA:**

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

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

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

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

***WYODRĘBNONA NIERUCHOMOŚĆ*** - podstawowa jednostka decyzyjno-rozliczeniowa i podstawowy podmiot zarządzania.

**Organy samorządowe:**

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

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

**MISJA**

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

**CELE**

1. Aktywizacja i edukacja mieszkańców osiedli mieszkaniowych w różnych obszarach.
2. Zwiększenie integracji mieszkańców ze sobą i ze Spółdzielnią, pomoc seniorom.
3. Optymalne wykorzystanie majątku własnego spółdzielni dla poprawy warunków zamieszkiwania oraz uzyskiwania dodatkowych dochodów.
4. Utrzymanie pełnej sprawności instalacji i urządzeń w budynkach i terenach zewnętrznych.
5. Zapewnienie stanu technicznego obiektów na wymaganym poziomie.

6. Podnoszenie stanu estetycznego i użytkowego.
7. Optymalizacja kosztów utrzymania i eksploatacji poprzez działania energooszczędne, proekologiczne oraz edukacyjne.
8. Zwiększenie zakresu usług świadczonych na rzecz mieszkańców.
9. Szkolenia specjalistyczne kadr, w tym w doskonalenie w kierunku obsługi lokatora.

## **W ZAKRESIE GŁÓWNYCH OBSZARÓW DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI WYRÓŻNIA SIĘ CZTERY PODSTAWOWE STRATEGIE NA LATA 2026 - 2028**

### **STRATEGIA REMONTOWA SPÓŁDZIELNI**

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

## **STRATEGIA INWESTYCYJNA SPÓŁDZIELNI**

Kryteria decyzyjne w inwestycjach:

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

1. Inwestycje przynoszące dochód w dłuższym okresie:

- parkingi płatne,
- lokale użytkowe,
- lokaty bankowe

2. Inwestycje przynoszące dochód jednorazowo:

- sprzedaż terenów i nierentownych lokali

3. Inwestycje jako lokata kapitału na przyszłość:

- modernizacja własnych lokali,
- wykup lokali mieszkalnych,

## **STRATEGIA EKSPLOATACJI ZASOBÓW**

1. Doskonalenie systemów rozliczeniowych dostarczanych mediów:

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

2. Rozbudowa monitoringu stanu technicznego i bezpieczeństwa użytkowania:

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

3. Digitalizacja i cyfryzacja dokumentacji technicznej obiektów.

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

5. Likwidacja szybów zsykowych.

6. Optymalizacja kosztów zarządzania (spółdzielni)

- zmniejszenie kosztów utrzymania ADM-ów,

- zmniejszenie kosztów utrzymania ZOiKS,
  - zmniejszenie kosztów osobowych,
7. Optymalizacja zakresu działalności CTS – zwiększanie zakresu usług dla mieszkańców.
  8. Zainicjowanie udziału mieszkańców w pracach na nieruchomościach. (np. uczestniczenie w projektach „budżetów obywatelskich”; zachęcanie ludzi aktywnych aby dać im możliwość wspólnego działania).
  9. Ograniczanie bezpłatnego dostępu wszystkich mieszkańców miasta do zasobów spółdzielni (np. parkingi tylko dla mieszkających w zasobach spółdzielni).
  10. Stosowanie rozwiązań materiałowych i technologicznych zapewniających dużą trwałość, niski koszt eksploatacji i napraw.

## **STRATEGIA GOSPODAROWANIA MAJĄTKIEM SPÓŁDZIELNI**

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

## **PRZYJMujemy CZTERY GŁÓWNE ZASADY DZIAŁANIA:**

### **1. Pełna informacja i jawność.**

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

### **2. Stała edukacja mieszkańców.**

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

### **3. Ograniczanie ryzyka działalności.**

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

#### **4. Przygotowanie spółdzielni i jej służb do zdarzeń nieprzewidywalnych:**

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

Głogów, styczeń 2026