



Spółdzielnia Mieszkaniowa **NADDRZE**

INFOR MATOR

o działalności w 2023 roku

☎ Centrala
☎ 76 852 07 00

☎ Sekretariat
@ sekretariat@smnadodrze.pl
☎ 76 852 07 05
☎ 76 852 07 36

☎ POGOTOWIE AWARYJNE
☎ 994
☎ 76 831 28 27
☎ 76 852 06 24

☎ Sprawy dot. opłat za mieszkania
Osiedle Śródmieście, Kopernik B
Osiedle Hutnik, Kopernik A
Osiedle Chrobry, Piastów Śl. A
Osiedle Kopernik C, Piastów Śl. B

✉ ☎ @ **KONTAKT**
SM NADODRZE

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„NADODRZE” W GŁOGOWIE
ul. Generała Władysława Sikorskiego 48
67-200 Głogów

@ czynsze@smnadodrze.pl
☎ 76 852 07 56
☎ 76 852 07 53
☎ 76 852 07 55
☎ 76 852 07 54

☎ Dział członkowski – mieszkaniowy @ czlonkowski@smnadodrze.pl
☎ 76 852 07 80 ☎ 76 852 07 81

☎ W sprawach opłat za wodę i ciepło: @ woda@smnadodrze.pl
Osiedle Hutnik, Chrobry, Kopernik A ☎ 76 852 07 76
Osiedle Kopernik C, Śródmieście, Piastów Śl. B ☎ 76 852 07 66
Osiedle Kopernik B, Piastów Śl. A ☎ 76 852 07 75

☎ Administracje osiedlowe
Os. Śródmieście ☎ 76 852 08 10 @ srodmiescie@smnadodrze.pl
Os. Hutnik ☎ 76 852 08 20 @ hutnik@smnadodrze.pl
Os. Chrobry ☎ 76 852 08 30 @ chrobry@smnadodrze.pl
Os. Kopernik A ☎ 76 852 08 40 @ kopernika@smnadodrze.pl
Os. Kopernik B ☎ 76 852 08 50 @ kopernikb@smnadodrze.pl
Os. Kopernik C ☎ 76 852 08 60 @ kopernikc@smnadodrze.pl
Os. Piastów Śl. A ☎ 76 852 08 70 @ piastowa@smnadodrze.pl
Os. Piastów Śl. B ☎ 76 852 08 80 @ piastowb@smnadodrze.pl

☎ Zespół do spraw lokali użytkowych
☎ 76 852 07 96 @ lokaleuzytkowe@smnadodrze.pl

☎ Dział eksploatacji
☎ 76 852 07 82 @ eksploatacja@smnadodrze.pl

I. SPRAWY CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE NA DZIEŃ 31.12.2023

1.	Liczba członków Spółdzielni ogółem na dzień 31.12.2023	16 844
	w tym :	
	1. osoby, które uzyskały członkostwo w związku z posiadaniem prawa do lokalu mieszkalnego	16 703
	2. osoby, które uzyskały członkostwo w związku z posiadaniem garażu lub lokalu użytkowego	141
2.	Liczba mieszkań w zasobach Spółdzielni na dzień 31.12.2023	14 754
	w tym:	
	1. mieszkania wyodrębnione na własność	9136
	2. mieszkanie o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa	200
	3. mieszkanie o statusie spółdzielczego własnościowego prawa	5 291
	4. mieszkania stanowiące własność Spółdzielni	111
	5. mieszkania, do których wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo	16
3.	Wpisy do Rejestru członków w związku z nabyciem członkostwa z mocy ustawy lub złożeniem deklaracji członkowskiej	567
4	Skreślenia z ewidencji członków Spółdzielni w związku z ustaniem członkostwa, w tym:	606
	ustanie członkostwa na skutek zbycia lokalu lub utraty prawa do lokalu	397
	ustanie członkostwa na skutek zgonu	209
5.	Zrealizowane wnioski o zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu w trybie określonym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym:	50
	1. z lokatorskiego prawa do lokalu	25
	2. z własnościowego prawa do lokalu	25
6.	Akty notarialne zawarte na rynku wtórnym - sprzedaże, zamiany, darowizny, umowy dożywocia	443
7.	Mieszkania sprzedane w trybie art. 11 ust 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych po wygaśnięciu lokatorskiego prawa	2

II. INFORMACJA O DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

2.1. Opłaty za mieszkania

Zasady ustalania opłat za lokale określają przepisy Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Wysokości opłat są zróżnicowane dla członków i osób nie będących członkami Spółdzielni, zależą również od tytułu prawnego do lokalu.

Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, pokrywają koszty:

- eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
- eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali, pokrywają koszty:

- eksploatacji i utrzymania ich lokali,
- eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych,
- eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni pokrywają koszty:

- eksploatacji i utrzymania ich lokali,
- eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych,
- eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.

Miesięczne stawki opłat, przyjęte w ramach budżetów poszczególnych wyodrębnionych nieruchomości, obowiązują przez 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). Powstałe z tego tytułu rozliczenia różnice uwzględnia się w kalkulacji opłat w roku następnym.

Opłaty kształtowane są na podstawie kosztów ponoszonych przez poszczególne nieruchomości. Wpływają na nie m.in. podatki, ubezpieczenia, energia elektryczna, utrzymanie czystości, utrzymanie terenów zielonych, konserwacje. W związku z powyższym ustalone na podstawie planowanych kosztów stawki opłat na eksploatację podstawową są zróżnicowane na poszczególnych nieruchomościach.

Natomiast wysokość odpisów na fundusz remontowy zależy od przyjętych planów rzeczowych na poszczególnych nieruchomościach.

Przy planowaniu przychodów i kosztów działalności eksploatacyjnej uwzględniono prognozowany na 2023 rok wzrost kosztów tej działalności oraz planowane bilanse zamknięcia 2022 roku.

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

Wysokość stawki eksploatacji podstawowej w 2023 r. dla lokatorskiego i spółdzielczego własnościowego prawa z członkostwem

OSIEDLE	NUMER NIERUCHOMOŚCI															
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	16*	
Śródmieście	3,72	3,70	3,29	3,38	3,34	3,54	3,28	2,98	3,30	3,40	4,02	3,70	3,39	3,51	3,39	
Hutnik	3,60	2,95	3,40	3,80	3,40	3,65	3,50	3,63	3,66	3,81	3,80					
Chrobry	3,74	3,39	3,57	3,40	3,45	3,63	3,50	3,37	3,90							
Kopernik A	3,64	3,47	3,52	3,36	3,20	3,63	3,34	3,36	3,11							
Kopernik B	2,90	2,95	2,80	2,80	3,20	2,85	2,90	2,90	2,65							
Kopernik C	3,00	2,74	2,88	3,12	2,40	3,19	2,93	3,04	3,36	3,17	3,15					
Piastów Śl. A	3,39	3,37	3,29	3,33	3,38	3,36	3,32	3,33	3,13							
Piastów Śl. B	3,51	3,47	3,51	3,41	3,60	3,57	3,56	3,50	3,67							

* wysokość stawki eksploatacji podstawowej dla odrębnej własności z członkostwem

Wysokość odpisu na fundusz remontowy w 2023 r. (bez odpisu na termomodernizację i na remonty wind)

OSIEDLE	NUMER NIERUCHOMOŚCI															
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	16	
Śródmieście	1,77	1,44	2,04	2,04	1,89	2,48	2,04	1,89	2,04	2,54	1,84	2,04	2,00	2,04	0,14	
Hutnik	2,20	2,20	2,10	1,80	2,40	1,70	1,90	2,10	2,00	1,70	1,80					
Chrobry	1,55	1,50	1,70	1,65	1,40	1,55	0,70	1,80	1,00							
Kopernik A	1,60	1,50	1,55	1,60	1,70	1,50	1,45	1,50	1,60							
Kopernik B	1,53	1,53	1,44	1,33	1,43	1,38	1,43	1,53	1,43							
Kopernik C	1,40	1,51	1,72	1,33	1,43	1,26	1,50	0,88	1,05	1,03	2,14					
Piastów Śl. A	1,46	1,44	1,51	1,24	0,84	1,54	1,31	1,33	1,20							
Piastów Śl. B	1,10	2,00	1,00	1,65	1,15	1,45	1,20	2,32	1,42							

Wysokości odpisów na fundusz remontowy ujęte w tabeli zamieszczonej na stronie nr 3 nie uwzględniają dodatkowych odpisów na termomodernizację i remonty wind, które wystąpiły w 2023 roku na n/w osiedlach:

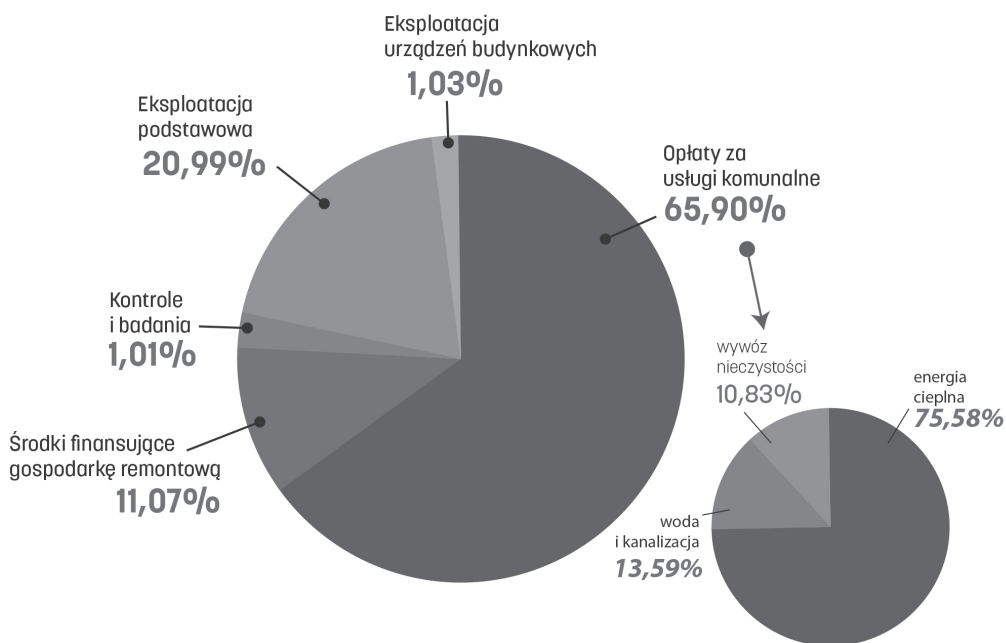
Osiedle	Nr nieruchomości	Adres	Odpis na fundusz remontowy - termomodernizacja	Odpis na fundusz remontowy wind (wysokie budynki)
			w zł/m ² p.u.	w zł/m ² p.u.
Chrobry	07	ul. Armii Krajowej 2-8	1,30	0,50
		ul. Armii Krajowej 10-16	1,90	0,50
		ul. Armii Krajowej 18-30	1,90	0,00
	08	Cała nieruchomość	1,40	0,00
	09	ul. Słowiańska 7-11	1,40	0,00
		ul. Grunwaldzka 17-21	1,40	0,80
ul. Stawna 16-16A		0,00	0,80	
Kopernik C	08	Cała nieruchomość	1,30	x
	09	Cała nieruchomość	1,48	x
	10	Cała nieruchomość	1,30	x
	11	Cała nieruchomość	1,20	x
Piastów Śląskich A	05	Cała nieruchomość	1,30	x
	06	Cała nieruchomość	1,38	x
	07	Cała nieruchomość	1,25	x
Piastów Śląskich B	01	Cała nieruchomość	1,86	x
	05	Cała nieruchomość	1,29	x
	07	Cała nieruchomość	1,43	x

Przychody z tytułu opłat wnoszonych przez mieszkańców, wraz z dochodami z pożytków po opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych, nie zawsze pokrywają się z faktycznie poniesionymi w danym roku kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości. Dlatego też powstałe na poszczególnych nieruchomościach nadwyżki lub niedobory pozostają do rozliczenia w 2024 roku.

Łączne opłaty naliczane użytkownikom lokali Spółdzielni za 2023 rok przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	kwota /w zł/	struktura %
OPŁATY ZA USŁUGI KOMUNALNE	97 765 408,50	65,90
<i>w tym:</i>		
Energia ciepła - zaliczki <i>w tym zwroty za sezon grzewczy 2022/2023</i>	73 891 475,13 -3 391 284,87	75,58
Woda i kanalizacja	13 282 985,96	13,59
Wywóz nieczystości	10 590 947,41	10,83
Remonty <i>w tym należne wpłaty użytkowników lokali na fundusz remontowy</i>	16 417 019,47 16 029 788,99	11,07
Eksploatacja podstawowa	31 148 792,21	20,99
Eksploatacja urządzeń budynkowych	1 522 216,36	1,03
Kontrole i badania	1 502 725,69	1,01
RAZEM PRZYCHODY	148 356 162,23	100,00

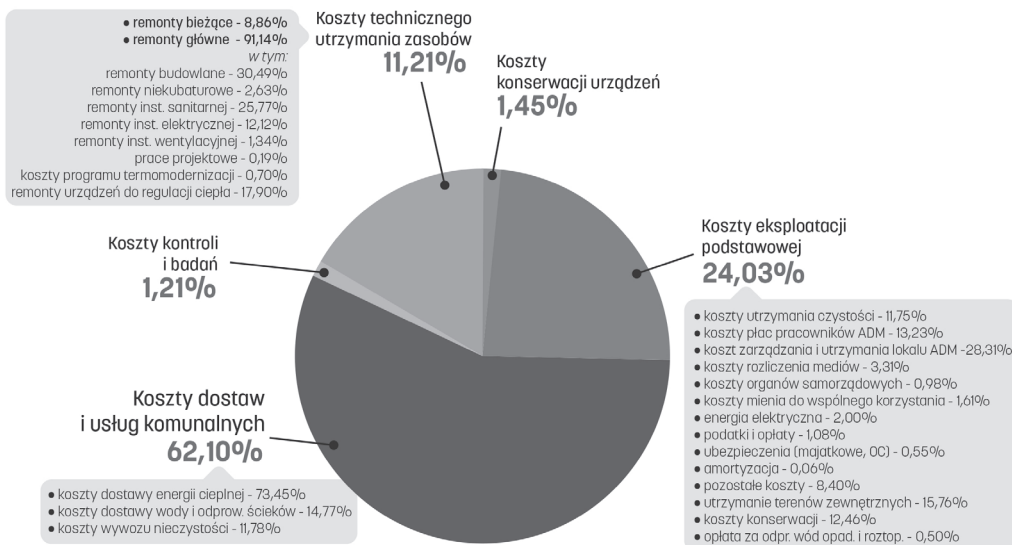
Struktura opłat za lokale mieszkalne w 2023 r.



Całkowite koszty związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi za 2023 r. wyniosły 144.806.316,21zł i przedstawia je tabela poniżej:

Wyszczególnienie	kwota /w zł./	struktura %
KOSZTY DOSTAW I USŁUG KOMUNALNYCH w tym:	89 917 894,88	62,10
Energia ciepłna	66 043 961,51	73,45
Woda i kanalizacja	13 282 985,96	14,77
Wywóz nieczystości	10 590 947,41	11,78
Remonty	16 230 258,80	11,21
Eksploatacja podstawowa	34 812 130,94	24,03
Eksploatacja urządzeń budynkowych	2 096 588,11	1,45
Kontrole i badania	1 749 443,48	1,21
RAZEM KOSZTY	144 806 316,21	100,00

Struktura kosztów w 2023 r.



Wszystkie pozyskane w 2023 r. środki zapewniły prawidłowe funkcjonowanie Spółdzielni od strony podstawowej działalności eksploatacyjnej i remontowej.

Wynik za 2023 rok lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i odrębnej własności, z uwzględnieniem wyniku na pozostałej działalności operacyjnej oraz wyniku na pożyczkach z nieruchomości, po potrąceniu należnego podatku dochodowego od osób prawnych, wyniósł łącznie (-) 4 658 403,27zł. Nadwyżka kosztów nad przychodami w roku 2023 była planowana, ponieważ uwzględniono dodatni bilans za 2022 r. oraz środki z wyniku na działalności gospodarczej za 2023 r.

Na wynik ten składają się wyniki poszczególnych osiedli wynikające z bilansu otwarcia na 01.01.2023 r. oraz wyniki uzyskane na dzień 31.12.2023 r., które przedstawiają dwie kolejne tabele.

*Nadwyżka przychodów na 01.01.2023 r. na GZM
wraz z podziałem dochodu z pozostałej działalności za 2022 rok*

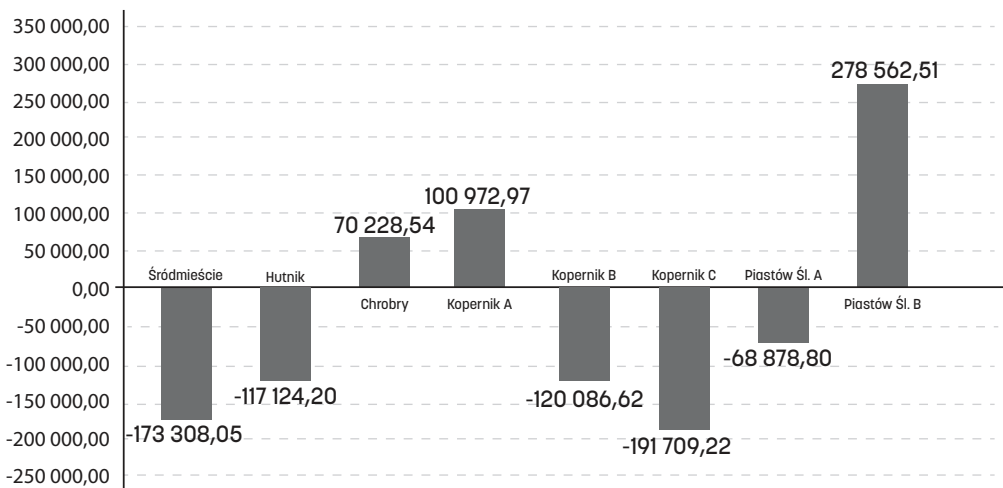
Lp.	Osiedle	Bilans otwarcia na 01.01.2023 r. na eksploatacji nieruchomości	Pożyczki z nieruchomości za 2022 rok	Środki z podziału wyniku za 2022 rok przeznaczone dla członków Spółdzielni na zmniejszenie kosztów eksploatacji nieruchomości	Razem nadwyżka przychodów z lat ubiegłych pozostająca do rozliczenia
1	2	3	4	5	6 (3+4+5)
1	Śródmieście	-168 627,92	216 009,50	290 023,66	337 405,24
2	Hutnik	60 715,01	88 376,57	282 924,72	432 016,30
3	Chrobry	234 733,87	107 315,05	343 226,16	685 275,08
4	Kopernik A	123 431,12	265 725,72	307 539,00	696 695,84
5	Kopernik B	-5 343,21	260 601,29	403 496,64	658 754,72
6	Kopernik C	-17 694,69	224 485,78	403 854,84	610 645,93
7	Piastów Śl. A	54 356,23	70 099,45	327 425,73	451 881,41
8	Piastów Śl. B	246 385,23	62 475,89	255 524,76	564 385,88
RAZEM		527 955,64	1 295 089,25	2 614 015,51	4 437 060,40

Wynik na GZM na 31.12.2023 r. narastająco z uwzględnieniem
wyniku za 2023 rok na przytkach i pozostałej działalności operacyjnej

Lp.	Osiedle	Razem nadwyżka przychodów z lat ubiegłych pozostająca do rozliczenia	Wynik za 2023 r. na działalności eksploatacyjnej nieruchomości	Dochód za 2023 r. z tyt. przytków oraz pozostałej działalności operacyjnej na wyodrębnionych nieruchomościach	Razem wynik za 2023 rok po opodatkowaniu	Wynik po opodatkowaniu narastająco (z uwzględnieniem nadwyżki przychodów z lat ubiegłych)
1	2	3	4	5	6 (4+5)	7 (3+6)
1	Śródmieście	337 405,24	-722 414,97	211 701,68	-510 713,29	-173 308,05
2	Hutnik	432 016,30	-627 722,23	78 581,73	-549 140,50	-117 124,20
3	Chrobry	685 275,08	-709 893,32	94 846,78	-615 046,54	70 228,54
4	Kopernik A	696 695,84	-873 708,85	277 985,98	-595 722,87	100 972,97
5	Kopernik B	658 754,72	-1 035 793,20	256 951,86	-778 841,34	-120 086,62
6	Kopernik C	610 645,93	-1 021 148,13	218 792,98	-802 355,15	-191 709,22
7	Piastów Śl. A	451 881,41	-580 134,17	59 373,96	-520 760,21	-68 878,80
8	Piastów Śl. B	564 385,88	-346 442,73	60 619,36	-285 823,37	278 562,51
RAZEM		4 437 060,40	- 5 917 257,60	1 258 854,33	- 4 658 403,27	- 221 342,87

Z uwagi na ogromny wzrost kosztów centralnego ogrzewania Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nadodrże” podjęła decyzję o rozłożeniu kosztów eksploatacji na kolejne lata, aby uchronić mieszkańców przed drastyczną podwyżką opłat. Warto zaznaczyć, że Spółdzielnia w 2023 roku wdrożyła w całym swoich zasobach program sterowania pracą węzłów ciepłych w oparciu o prognozę pogody (KIONA). System ma na celu obniżenie zużycia ciepła przy jednoczesnym zachowaniu optymalnych parametrów temperatur. Już dzisiaj mamy dane, że w porównaniu do poprzedniego sezonu zaoszczędziliśmy z tego tytułu średnio 14% zużycia ciepła. Nakłady poniesione na uruchomienie systemu KIONA w dużej części zostaną pokryte przez przychody ze sprzedaży świadectw energetycznych tzw. „Białych Certyfikatów”.

Wyniki osiedli narastająco na koniec 2023 r.



2.2. DZIAŁALNOŚĆ CENTRUM TECHNICZNEGO SPÓŁDZIELNI (CTS)

Centrum Techniczne Spółdzielni prowadzi działalność pomocniczą na potrzeby administracji osiedlowych oraz świadczy usługi dla klientów zewnętrznych celem pozyskania dodatkowych dochodów. Funkcje te są realizowane poprzez dwa wydziały:

1. Wydział Usług Technicznych, który prowadzi działalność 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 przez Pogotowie Awaryjne,
 - montowania nawiewników okiennych.
2. 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 i użytkowych, kontroli instalacji odgromowych,
 - remontów instalacji elektrycznych.

Dodatkowo CTS prowadzi najem wolnych lokali użytkowych w budynku przy ul. Armii Krajowej 5, co pozwala zmniejszyć koszty jego utrzymania, a co za tym idzie uzyskać lepszą efektywność ekonomiczną.

Centrum Techniczne Spółdzielni jest zobowiązane do wypracowania przychodów w wysokości pokrywającej co najmniej koszty własnej działalności oraz częściowo koszty Zakładu Obsługi i Koordynacji Spółdzielni.

Przychody, koszty i wyniki poszczególnych wydziałów CTS w 2023 r. przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Przychody 2023 r.	Koszty 2023 r.	Wynik przed pokryciem kosztów ZOIKS	Koszty ZOIKS	Wynik na 31.12.2023 r. po pokryciu kosztów ZOIKS
1	2	3	4 (2-3)	5	6 (4-5)
Wydział Usług Technicznych	7 134 629,19	7 103 295,64	31 333,55	31 333,55	0,00
Wydział Usług Dźwigowych i Elektrycznych	4 286 490,71	4 031 611,23	254 879,48	254 879,48	0,00
Razem CTS	11 421 119,90	11 134 906,87	286 213,03	286 213,03	0,00

2.3. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA

Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna prowadzona jest przez Spółdzielnię ze środków uzyskanych z innych źródeł niż opłaty za mieszkania. Koszty i przychody związane z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną za rok 2023 przedstawia poniższe zestawienie:

Wyszczególnienie	PLAN I-IV KW.	WYKONANIE I-IV KW.	%
I. Koszty	132 650,00	128 865,36	97,15
1. Organizacja imprez osiedlowych	20 000,00	2 400,00	12,00
2. Program „Wakacyjna Praca dla Młodych 2023”	82 650,00	86 915,36	105,16
3. Dofinansowania dla lokalnych instytucji prowadzących działalność społeczną, oświatową i kulturalną	30 000,00	39 550,00	131,83
II. Przychody	132 650,00	128 865,36	97,15
1. Propozycja sfinans. z wyniku (z pozostałej działalności)	92 000,00	88 214,95	95,89
2. Dotacja z Urzędu Miasta	40 650,00	40 650,41	100,00

2.4. LOKALE UŻYTKOWE

Spółdzielnia prowadzi racjonalną gospodarkę lokalami użytkowymi, które stanowią majątek całej Spółdzielni. Gospodarka ta obejmuje utrzymanie tych lokali w odpowiednim stanie technicznym i funkcjonalnym oraz maksymalny stopień wynajmu.

Przede wszystkim chcąc utrzymać standardy lokali użytkowych jakie obowiązują na rynku nieruchomości dokonywane są ich remonty, modernizacje, aby zwiększyć ich atrakcyjność i tym samym utrzymać dotychczasowych najemców i pozyskać nowych.

Rok 2023 był kolejnym trudnym rokiem na rynku najmu. Nasi dotychczasowi Najemcy ponownie musieli zmierzyć się z bardzo wysoką inflacją, która spowodowała wzrost kosztów prowadzonych przez nich działalności. Spółdzielnia w miejsca najemców, którzy na skutek tego zrezygnowali z lokali, znajdowała nowych starając się sprostać wymaganiom rynku.

W roku 2023 udało nam się również zagospodarować lokale wielkopowierzchniowe, których najem jest wyjątkowo trudny. Podjęte przez spółdzielnię działania dające efekt w postaci zawarcia nowych umów najmu w tych lokalach skutkować będzie pośrednio również na stworzeniu dla mieszkańców naszych zasobów nowych punktów usługowych, które w znacznym stopniu uatrakcyjnią miejsca zamieszkania członków spółdzielni.

Wszystkie nasze działania ukierunkowane są na osiągnięcie jak największych korzyści finansowo-ekonomicznych, a uzyskane wyniki z tej działalności po opodatkowaniu podatkiem dochodowym zgodnie z decyzją Walnego Zgromadzenia obniżają wysokość opłat za lokale członkom Spółdzielni.

W roku 2023 wykonano remonty lokali użytkowych na łączną kwotę 244.010,70 zł. Koszty remontów lokali użytkowych stanowiących majątek Spółdzielni obciążają fundusz remontowy tych lokali.

Z tytułu wynajmu lokali użytkowych i dzierżaw terenów w 2023 roku Spółdzielnia uzyskała przychody w wysokości 3.333.867,42 zł, natomiast koszty eksploatacji wyniosły 2.179.237,54 zł. Wynik z najmów i dzierżaw majątku Spółdzielni na koniec 2023 roku zamknął się zyskiem w kwocie 1.154.629,88 zł przed opodatkowaniem podatkiem dochodowym od osób prawnych.

III. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA SPÓŁDZIELNI W 2023 ROKU

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

W roku 2023, podobnie jak w latach ubiegłych, realizowano prace remontowe na bazie opracowanych i zatwierdzonych planów remontowych. W zasobach naszej Spółdzielni prowadzimy gospodarkę remontową w oparciu o plany roczne i trzyletnie, które są stale aktualizowane na podstawie okresowych kontroli obiektów budowlanych oraz przeglądów i badań instalacji, bieżąco zgłaszanych wad, usterek oraz wniosków mieszkańców. Dzięki takim działaniom, łatwiej jest ustalać hierarchę ważności zadań remontowych i planować z wyprzedzeniem remonty wymagające znacznych nakładów finansowych. W sytuacji, gdy w danym roku środki na funduszu remontowym nieruchomości nie pokrywają całkowitych kosztów remontów, następuje przejściowe finansowanie remontów z Osiedlowego Funduszu Remontowego lub z Centralnego Funduszu Remontowego. Zebrania mieszkańców wyodrębnionych nieruchomości opiniowały rzeczowy plan remontów i wysokość odpisów na fundusz remontowy swoich nieruchomości funkcjonujących w ramach poszczególnych osiedli.

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

Lata pandemii tj. 2020-2022 mocno zaburzyły realizację programów trzyletnich. Obecnie stopniowo weryfikujemy te plany i staramy się wykonać zaniechane w tych latach remonty.

W 2023 r. w ramach realizacji planów remontowych poszczególnych osiedli wydatkowano łącznie **16 230 258,80 zł**, w tym

- **16 100 488,01 zł** w ramach Funduszu Remontowego Wyodrębnionych Nieruchomości (FRN),
- **50 758,17 zł** w ramach Funduszu Remontowego Nieruchomości Przeznaczonych do Wspólnego Korzystania (FRW),
- **79 012,62 zł** w ramach Osiedlowego Funduszu Remontowego (OFR).

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

Osiedle	Fundusz Remontowy Wyodrębnionych Nieruchomości FRN	Fundusz Remontowy Nieruchomości do Wspólnego Korzystania FRW	Osiedlowy Fundusz Remontowy OFR	Wykonanie łączne funduszy remontowych
Śródmieście	1 503 989,13 zł	15 194,47 zł	5 821,75 zł	1 525 005,35 zł
Hutnik	3 140 948,25 zł	4 157,65 zł	11 976,70 zł	3 157 082,60 zł
Chrobry	2 665 973,95 zł	18 715,92 zł	1 157,78 zł	2 685 847,65 zł
Kopernik A	1 189 735,52 zł	4 151,02 zł	25 662,11 zł	1 219 548,65 zł
Kopernik B	1 610 268,92 zł	6 136,30 zł	7 139,05 zł	1 623 544,27 zł
Kopernik C	2 329 947,20 zł	2 402,81 zł	48,10 zł	2 332 398,11 zł
Piastów Śl. A	1 932 607,40 zł	- zł	14 989,74 zł	1 947 597,14 zł
Piastów Śl. B	1 727 017,64 zł	- zł	12 217,39 zł	1 739 235,03 zł
Razem	16 100 488,01 zł	50 758,17 zł	79 012,62 zł	16 230 258,80 zł

Koszty wykonania remontów w ujęciu rzeczowym w 2023 r. przedstawia poniższa tabela:

LP	Wyszczególnienie	Wartość
1	Remonty bieżące - usuwanie awarii	1 437 676,96
2	Remonty budowlane	4 948 030,31
3	Remonty infrastruktury zewnętrznej	426 926,82
4	Remonty instalacji sanitarnych	4 182 634,70
5	Remonty instalacji elektrycznych	1 967 294,78
6	Remonty wentylacji mechanicznej i grawitacyjnej	216 888,97
7	Prace projektowe i orzeczenia techniczne	31 455,28
8	Koszty programu termomodernizacji	113 608,92
9	Remont urządzeń do regulacji ciepła	2 905 742,06
Suma		16 230 258,80

LP	Wybrane pozycje robót wykonanych z Funduszu Remontowego w zasobach Spółdzielni w 2023 r.	Ilość
1	Remonty instalacji elektrycznych	18 budynków
2	Zewnętrzne platformy dla niepełnosprawnych	3 platformy
3	Remonty rozdzielni bocznych centralnego ogrzewania	34 rozdzielnie
4	Malowanie klatek schodowych	22 klatek
5	Wymiana zaworów regulacyjnych na cyrkulacji ciepłej wody użytkowej	1705 zaworów
6	Remonty instalacji kanalizacyjnych (piony, poziomy, przyłęcz)	13 budynków

IV. SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK 2023

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nadodrze” w Głogowie sporządziła sprawozdanie finansowe zgodnie z:

1. Ustawą o rachunkowości z 29 września 1994 r. z późn.zm.
2. Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 r. z późn.zm.
3. Prawem spółdzielczym z 16 września 1982 r. z późn.zm.
4. Uchwałą nr 7/2015 Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszków własnych oraz ustalania wyniku finansowego.

Zgodnie z uchwałą Komitetu Standardów Rachunkowości Spółdzielnia prezentuje w rachunku zysku i strat za 2023 r. odrębnie przychody z opłat nieruchomości oraz koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, a także nadwyżkę tych kosztów nad przychodami.

Sprawozdanie finansowe obejmuje:

1. Bilans na dzień 31.12.2023 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **143 776 644,39 zł.**
2. Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. wykazujący wynik finansowy:
na działalności eksploatacyjnej nieruchomości – nadwyżka kosztów nad przychodami w kwocie **(-) 5 917 257,60 zł**
z własnej działalności gospodarczej w kwocie **(+) 3 662 050,03 zł.**
3. Zestawienie zmian w funduszu własnym Spółdzielni za rok obrotowy 01.01.2023 r. -31.12.2023 r. wykazujące zmniejszenie o kwotę **3 086 544,84 zł.**
4. Rachunek przepływów pieniężnych na dzień 31.12.2023 r. wykazujący zmianę stanu środków pieniężnych w ciągu roku o kwotę **(+) 9 694 939,81 zł.**
5. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Na kolejnych dwóch stronach zamieszczamy treść rachunku zysków i strat będącego częścią sprawozdania finansowego.

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Sporządzony za okres: 2023-01-01 - 2023-12-31

Wariant porównawczy

Jednostka obliczeniowa: złoty

Symbol	Wyszczególnienie	Stan na	
		Rok bieżący	Rok poprzedni
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	152 310 611,61	125 890 078,81
A.J	- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
A.I	Przychody netto ze sprzedaży produktów, w tym:	147 542 605,04	120 672 159,43
	- z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	59 012 621,73	54 821 579,17
	- z działalności własnej	88 529 983,31	65 850 580,26
A.II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie (+), zmniejszenie (-))	-1 067 696,99	-1 816,94
A.III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	5 835 703,56	5 219 736,32
A.IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
B	Koszty działalności operacyjnej	157 162 616,93	127 057 259,36
B.I	Amortyzacja	518 319,75	455 880,50
B.II	Zużycie materiałów i energii	86 296 645,72	62 828 869,34
B.III	Usługi obce	22 582 397,63	19 885 300,39
B.IV	Podatki i opłaty, w tym:	1 593 489,44	1 314 995,25
B.IV.1	- podatek akcyzowy	0,00	0,00
B.V	Wynagrodzenia	22 093 838,46	19 619 434,17
B.VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	5 057 604,58	4 371 505,01
B.VI.1	- emerytalne	0,00	0,00
B.VII	Pozostałe koszty rodzajowe, w tym:	19 020 321,35	18 581 274,70
B.VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
	- Razem koszty rodzajowe, w tym:	157 162 616,93	127 057 259,36
	- z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	64 929 879,33	58 331 731,87
	- z działalności własnej	92 232 737,60	68 725 527,49
C	Zysk (strata) ze sprzedaży	-4 852 005,32	-1 167 180,55
	- Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	-5 917 257,60	-3 510 152,70
	- Wynik z działalności własnej	1 065 252,28	2 342 972,15
D	Pozostałe przychody operacyjne	2 162 968,50	2 059 385,75
D.I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	1 627 118,91	1 281 637,57
D.II	Dotacje	0,00	0,00
D.III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
D.IV	Inne przychody operacyjne	535 849,59	777 748,18
E	Pozostałe koszty operacyjne	618 634,33	558 408,01

E.I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
E.II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	635,65	2 680,08
E.III	Inne koszty operacyjne	617 998,68	555 727,93
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-3 307 671,15	333 797,19
G	Przychody finansowe	1 779 425,47	926 822,91
G.I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
G.I.A	Od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
G.I.A.1	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
G.I.B	Od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00
G.I.B.1	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
G.II	Odsetki, w tym:	1 779 425,47	926 822,91
G.II.J	- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
G.III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
G.III.J	- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
G.IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
G.V	Inne	0,00	0,00
H	Koszty finansowe	2 014,89	616,56
H.I	Odsetki, w tym:	2 014,89	616,56
H.I.J	- dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
H.II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
H.II.J	- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
H.III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
H.IV	Inne	0,00	0,00
I	Zysk (strata) brutto	-1 530 260,57	1 260 003,54
J	Podatek dochodowy	724 947,00	500 919,00
K	Pozostałe obowiązki zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
L	Zysk (strata) netto	-2 255 207,57	759 084,54
	- Nadwyżka przychodów z roku bieżącego (-)	0,00	0,00
	- Nadwyżka kosztów z roku bieżącego (+)	5 917 257,60	3 510 152,70
	- Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego	3 662 050,03	4 269 237,24

V. WYNIK Z CAŁOKSZTAŁTU DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI ZA 2023 ROK

Wynik na działalności eksploatacyjnej Spółdzielni

Działalność podstawowa Spółdzielni w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest w myśl art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych „bezwynikowa”. Różnica pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Nadwyżkę kosztów nad przychodami bądź nadwyżkę przychodów nad kosztami ustala się dla każdej nieruchomości odrębnie na podstawie prowadzonej ewidencji.

Wynik ogółem narastająco na dzień 31.12.2023 r. ze wszystkich nieruchomości wynosi (-) 1 480 197,20 zł i obejmuje:

- BO 2023 r. (+) 527 955,64 zł
- pożytki z nieruchomości za 2022 r. (+) 1 295 089,25 zł
- przeznaczenie dochodu z własnej działalności gospodarczej za 2022 r. na zmniejszenie kosztów eksploatacji (+) 2 614 015,51 zł
- nadwyżkę kosztów nad przychodami z poszczególnych nieruchomości za 2023 r. w wysokości (-) 5 917 257,60 zł.

Wynik z działalności gospodarczej Spółdzielni

Zgodnie z § 145 statutu Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą przy zapewnieniu korzyści swoim członkom.

Wynik z działalności gospodarczej brutto		4 772 080,56
z tego sfinansowano:		
1. Koszty zarządzania Spółdzielni w zakresie nieobciążającym członków – zgodnie z Uchwałą ZPCz nr 46/2007	(-)	296 868,58
2. Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej	(-)	88 214,95
3. Podatek dochodowy	(-)	724 947,00
Wynik netto (wynik brutto – poz. 1, 2, 3)		3 662 050,03

Propozycja podziału wyniku netto z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przez Walne Zgromadzenie Członków.

Zysk netto wykazany w Rachunku Zysków i Strat w wysokości **3 662 050,03 zł** obejmuje:

1 258 854,33 zł - pożytki z nieruchomości, które należy rozliczyć na dobro poszczególnych nieruchomości, zgodnie z art. 5, ust. 1 ustawy z dn. 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2021 r. poz. 1208 z późn. zm.),

2 403 195,70 zł - dochód z własnej działalności gospodarczej do podziału przez Walne Zgromadzenie Członków.

Wynik ten proponuje się podzielić następująco:

kwotę **22 505,76 zł** jako dochody osiągnięte na poziomie poszczególnych osiedli przeznaczyć na osiedlowe fundusze remontowe tych osiedli, które te dochody wypracowały,

kwotę **192 977,98 zł** jako zasilenie funduszu CFR,

kwotę **2 187 711,96 zł** przeznaczyć na pokrycie kosztów działalności eksploatacyjnej nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni.

Z dochodów Spółdzielni korzystają tylko jej członkowie.

Sprawozdanie finansowe zostało zbadane przez Przedsiębiorstwo Usługowe Ekspertyz i doradztwa Finansowo – Księgowego „FIN-RACH” Sp. z o.o., ul. Oj. M. Kolbe 13 B, 64-920 Piła, pod przewodnictwem biegłego rewidenta – Pana Tadeusza Stefka. W rezultacie tego badania została wydana opinia, w której stwierdza się m.in., że sprawozdanie finansowe Spółdzielni:

„ – przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2023 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 120 z późn. zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;

– jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa oraz statutem Spółdzielni;

– zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 „Ustawy o rachunkowości”.

Sprawozdanie finansowe za rok 2023 jak również sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego zostało udostępnione na stronie internetowej: www.smnadodrze.pl.

VI. ZADŁUŻENIA W OPŁATACH ZA LOKALE ZA 2023 ROK

Zaleganie mieszkańców z opłatami za mieszkanie to problem, z którym borykają się wszyscy zarządcy nieruchomości. Mieszkańcy zasobów zarządzanych przez naszą Spółdzielnię w ogromnej większości rzetelnie podchodzą do regulowania należności z tytułu opłat. Problem pojawia się, gdy część użytkowników lokali nie wywiązuje się z tego obowiązku i dochodzi do zaległości w opłatach. W Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” zadłużenie z tytułu opłat za mieszkanie oraz lokali użytkowych narastająco na dzień 31.12.2023 r. wyniosło **5 513 110,73 zł**. W porównaniu z ubiegłym rokiem jest to wzrost o **1 457 418,49 zł**. Zadłużenie wzrosło proporcjonalnie do naliczonych opłat. Opłaty za użytkowanie lokali mieszkalnych wzrosły głównie z tytułu podwyżki opłat za centralne ogrzewanie, które zostały podyktowane zatwierdzeniem przez Urząd Regulacji Energetyki nowych niezwykle wysokich „Taryf Ciepła” dla miasta Głogowa, dla „Energetyka” sp. z o.o., dla KGHM Polska Miedź S.A. oraz dla Wojewódzkiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej w Legnicy S.A. Na podwyżki cen ciepła miał także wpływ wyższy VAT, z początkiem 2023 r. powrócono do poprzedniej stawki 23% z poziomu 5%.

W roku 2023 wysłaliśmy 5.350 zawiadomień o zadłużeniu. Na wniosek dłużników zostało zawartych z Zarządem Spółdzielni 128 ugód. Wobec osób, które nie wykazywały woli dobrowolnego rozstrzygnięcia sporu i spłaty zadłużenia, skierowano 678 powództw do sądów powszechnych (z czego 517 dot. spraw przekazanych w roku 2023, a 161 dot. spraw przekazanych do Działu Windykacji w roku 2022 w związku z wdrożeniem nowego systemu wytaczania powództw - elektronicznego postępowania upominawczego, który to system został wdrożony w roku 2023). Spółdzielnia również skierowała 141 tytułów wykonawczych celem wszczęcia postępowań egzekucyjnych do komorników sądowych.

Zadłużenie najemców, którzy wynajmują spółdzielcze lokale użytkowe, na koniec grudnia 2023 roku wyniosło łącznie kwotę **238 902,80 zł**. Wyżej wymieniona kwota objęta jest realizowanymi ugodami oraz postępowaniem sądowym. W roku 2023 wysłaliśmy 689 zawiadomień o zadłużeniu i dotyczy to zadłużeń nieprzekraczających 3 miesięcy. W sytuacji, gdy zadłużenie trwa dłużej niż 3 miesiące, kierowane jest do Działu Windykacji z pominięciem tych osób, z którymi zawarte zostały ugody na spłatę zadłużenia.

Pracownicy Spółdzielni systematycznie wysyłają zawiadomienia do mieszkańców i użytkowników lokali użytkowych o stanie zadłużenia w celu uregulowania należności. Powszechnym zjawiskiem jest fakt, iż dłużnicy unikają kontaktów ze Spółdzielnią, wykazując bierną postawę w postępowaniu do spłaty zadłużenia. W takich przypadkach Spółdzielnia stosuje procedury windykacyjne. Pierwszy etap windykacji polega na polubownej próbie rozstrzygnięcia sporu. Drugi etap windykacji polega na skierowaniu zadłużeń na drogę postępowania sądowego celem uzyskania stosownych orzeczeń w zakresie niespłaconych wierzytelności. W naszej ocenie, najmniej skutecznie przebiega windykacja wobec osób, które zakupiły lokale mieszkalne zaciągając w banku kredyt hipoteczny oraz te, które ogłosiły upadłość konsumencką.

Jednym z narzędzi wsparcia dla osób znajdujących się w trudnej sytuacji finansowej, które nie są w stanie samodzielnie pokryć kosztów związanych z mieszkaniem, jest możliwość uzyskania dodatku mieszkaniowego z Urzędu Miasta. Podczas bezpośredniej obsługi lokatorów lub w trakcie rozmów telefonicznych pracownicy Spółdzielni, wyjaśniając salda lokali mieszkalnych, na których występują zadłużenia, informują o możliwości złożenia wniosku do Urzędu Miasta w Głogowie o przyznanie dodatku mieszkaniowego. Kryteria i zasady wypłacania świadczenia były umieszczone w jednym z kwartalników „Magazynu Lokatora” oraz są dostępne na stronie internetowej SM „Nadodrze” i w gablotach ogłoszeniowych. W 2023 roku w zasobach Spółdzielni zostały przyznane 724 decyzje o dodatku mieszkaniowym w wysokości 1 320 629,14 zł. Przy ubieganiu się o dodatek mieszkaniowy brana jest pod uwagę powierzenia użytkownika lokalu mieszkalnego w stosunku do ilości zamieszkałych osób w gospodarstwie domowym oraz dochód. Informacje na temat dodatków mieszkaniowych można uzyskać w Urzędzie Miejskim w Głogowie na Rynku 10. Wnioski można składać osobiście, ale również przesłać za pośrednictwem poczty polskiej lub przez elektroniczną platformę e-PUAP. Szczegółowe informacje można uzyskać tel. 76 7265-486 lub osobiście Urząd Miasta pokój nr 14 (parter).

Stan zadłużeń narastająco na dzień 31.12.2023 r. przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Lokale mieszkalne				Lokale użytkowe			Ogółem zadłużenie
	opłata ekspl.	kredyt	woda	RAZEM	opłata ekspl.	woda	RAZEM	
Śródmieście	585 061,54	0,00	98 658,21	683 719,75	29 032,44	5 916,50	34 948,94	718 668,69
w tym prowadzone przez Dział Windykacji	300 662,78	0,00	36 035,34	336 698,12	7 253,11	0,00	7 253,11	343 951,23
Hutnik	639 673,54	0,00	126 550,49	766 224,03	11 794,35	2 129,39	13 923,74	780 147,77
w tym prowadzone przez Dział Windykacji	355 447,36	0,00	56 956,14	412 403,50	0,00	124,98	124,98	412 528,48
Chrobry	667 893,81	0,00	101 097,09	768 990,90	23 595,32	2 486,38	26 081,70	795 072,60
w tym prowadzone przez Dział Windykacji	355 250,93	0,00	40 903,21	396 154,14	1 461,60	0,00	1 461,60	397 615,74
Kopernik A	646 487,84	0,00	97 027,64	743 515,48	4 750,62	149,59	4 900,21	748 415,69
w tym prowadzone przez Dział Windykacji	336 562,77	0,00	29 671,14	366 233,91	624,10	0,00	624,10	366 858,01
Kopernik B	481 093,93	0,00	121 874,39	602 968,32	8 366,34	56,47	8 422,81	611 391,13
w tym prowadzone przez Dział Windykacji	238 520,00	0,00	57 143,72	295 663,72	0,00	0,00	0,00	<i>295 663,72</i>
Kopernik C	506 302,75	0,00	96 650,04	602 952,79	34 970,42	996,33	35 966,75	638 919,54
w tym prowadzone przez Dział Windykacji	242 497,00	0,00	34 761,92	277 258,92	1 354,34	0,00	1 354,34	278 613,26
Piastów Śląskich A	561 543,95	0,00	85 638,82	647 182,77	94 158,35	1 794,15	95 952,50	743 135,27
w tym prowadzone przez Dział Windykacji	265 252,83	0,00	28 986,21	294 239,04	30 039,12	0,00	30 039,12	324 278,16
Piastów Śląskich B	397 422,85	10 168,20	51 062,84	458 653,89	18 579,91	126,24	18 706,15	477 360,04
w tym prowadzone przez Dział Windykacji	199 325,98	0,00	11 650,50	210 976,48	5 292,62	0,00	5 292,62	216 269,10
Razem na 31.12.2023 r.	4 485 480,21	10 168,20	778 559,52	5 274 207,93	225 247,75	13 655,05	238 902,80	5 513 110,73
w tym prowadzone przez Dział Windykacji	2 293 519,65	0,00	296 108,18	2 589 627,83	46 024,89	124,98	46 149,87	2 635 777,70
Razem na 01.01.2023 r.	3 328 959,91	6 874,43	541 296,65	3 877 130,99	171 100,82	7 460,43	178 561,25	4 055 692,24
Wzrost (+) / spadek(-)	1 156 520,30	3 293,77	237 262,87	1 397 076,94	54 146,93	6 194,62	60 341,55	1 457 418,49

Koszty utrzymania terenów zieleni

Zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 6 i 7 Regulaminu użytkowania budynków i lokali (...), do obowiązków Spółdzielni Mieszkaniowej Nadodrze w Głogowie, jako właściciela lub zarządcy obiektów należy m.in. utrzymywanie czystości i estetycznego wyglądu części wspólnych oraz dbanie o tereny zewnętrzne w zakresie konserwacji i pielęgnacji zieleni.

Spółdzielnia dysponuje terenami zewnętrznymi o łącznej powierzchni 79 ha. Blisko połowę tych arealów zajmują trawniki oraz zieleń wieloletnia - pojedyncze krzewy i ich skupienia oraz drzewa. Wyżej wymienione składniki roślinne tworzą zieleń osiedlową pełniącą różnorakie funkcje na terenach zabudowy mieszkaniowej: rekreacyjne i reprezentacyjne oraz rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu. Jako część zielonej infrastruktury w tkance miejskiej pełni istotną rolę w łagodzeniu skutków zmian klimatu oraz kluczową rolę w strategiach adaptacji do tych zmian.

Zgodnie z art. 48 Kodeksu cywilnego, do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania. Z kolei zgodnie z art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali, nieruchomości wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. W świetle powyższego tereny zieleni wraz z infrastrukturą przyległą do budynków stanowią część wspólną nieruchomości, które są utrzymywane z wnoszonych opłat za użytkowanie lokali.

Wydatki związane z utrzymaniem terenów zieleni stanowią kategorię kosztów utrzymania terenów zewnętrznych w kosztach eksploatacji podstawowej. Do kosztów utrzymania terenów zieleni zalicza się wydatki ponoszone na:

- zabiegi pielęgnacji podstawowej, obejmującej zakresem koszenie traw i strzyżenie żywopłotów,
- pielęgnację i konserwację pozostałej zieleni urządzonej, w tym na zabiegi zwalczające szkodniki i patogeny chorobotwórcze roślin,
- zarządzanie osiedlowym drzewostanem w zakresie obejmującym przycinkę i usuwanie drzew nierokujących (w złej kondycji zdrowotnej), obumarłych, w tym tzw. wywrotów i złomów, realizację nowych nasadzeń drzew i ich pielęgnację w pierwszych latach po posadzeniu,
- specjalistyczne zabiegi i ekspertyzy przyrodnicze oraz pogłębioną diagnostykę drzew,
- inne prace naprawcze i konserwacyjne przywracające estetykę oraz trwałość terenów zieleni, m.in. rekultywację trawników i likwidację przedeptów,
- opracowanie projektów rewitalizacji terenów zieleni i ich późniejszą realizację (za zgodą wyodrębnionych nieruchomości).

W koszty utrzymania terenów zewnętrznych, poza wyżej wymienionymi kosztami utrzymania terenów zieleni, wchodzi również m.in. koszty utrzymania czystości oraz zimowego utrzymania, wymiany piasku w piaskownicach, nadzoru i konserwacji terenów, a także koszty zakupu i konserwacji drobnych form architektury komunalnej. Udział kosztów utrzymania terenów zieleni w strukturze wszystkich kosztów ponoszonych na utrzymanie terenów zewnętrznych wynosi około 30%. Usługi z zakresu utrzymania i pielęgnacji zieleni są powierzane wyspecjalizowanym firmom zewnętrznym, które posiadają odpowiednie kwalifikacje, wiedzę oraz doświadczenie w realizacji tego typu zadań. Środki na ten cel są planowane z uwzględnieniem obowiązujących w SM Nadodrze standardów konserwacji i pielęgnacji terenów zieleni a także z uwzględnieniem terminów na wykonanie zobowiązań wynikających z decyzji organów administracji publicznej.