



Spółdzielnia Mieszkaniowa **NADODRZE**

INFORMATOR

o działalności w 2024 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 członkowsko – 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

Oszczędzamy ciepło i zyskujemy miliony z Białych Certyfikatów

Nasza Spółdzielnia jest wyjątkowa, choć jednocześnie bardzo podobna do innych. Na tle Spółdzielni w kraju naszą wyjątkowość określa prawie 15 tysięcy mieszkań znajdujących się w naszych zasobach. Podobną, bo borykamy się z takimi samymi problemami, co większość spółdzielni w Polsce. Wśród nich są wysokie koszty energii.

Zostaliśmy powołani w 1963 roku, ale swój najbardziej dynamiczny rozwój przechodziliśmy w latach '70, '80 i w połowie lat '90. To właśnie wtedy powstała większość z dzisiejszych zasobów mieszkaniowych.

Naszym głównym celem jest minimalizacja zużycia energii, ale nie za każdą możliwą cenę, dlatego szukamy rozwiązań przemyślanych. Koszty naszej działalności, przynajmniej w tej części, na którą mamy wpływ, zawsze powinny być racjonalne. W związku z tym musimy szukać alternatyw oraz wprowadzać nowe rozwiązania.

Realizując nasze zadania robimy to, co większość spółdzielni: przeprowadzamy tzw. głęboką termomodernizację, ocieplając i uszczelniając budynki, aby ograniczyć straty ciepła. Nasza rozważa nie oznacza jednak zamknięcia na nowości techniczne. W 2023 roku wdrożyliśmy system zarządzania poborem ciepła wykorzystujący A.I. Eliminuje on przegrzewanie budynków, co pomaga nam ograniczyć zużycie ciepła w większości budynków o 10–20%, a w przypadku niektórych – nawet do 30%.

Warto zaznaczyć, że system obsługuje budynki, które mało kto kojarzyłby z nowoczesnością. Dzięki precyzyjnemu dopasowaniu pracy węzła do specyfiki konkretnego budynku i uwzględnieniu wpływu wszystkich czynników zewnętrznych, Kiona Edge pozwala ograniczyć zużycie ciepła nawet o 20%.

Instalacja Kiona Edge nie była skomplikowana od strony technicznej: nie wymagała też adaptacji obecnych urządzeń ani prac konstrukcyjnych. Wyzwanie kryło się gdzie indziej.

Skala naszej Spółdzielni miała oczywiście wpływ na stopień skomplikowania i organizacji życia codziennego, technicznego i regulowanego prawem. Wymagało to dobrego przygotowania i z perspektywy zatorów wdrożeniowych, był to moment bardzo ważnej sprawności działania.

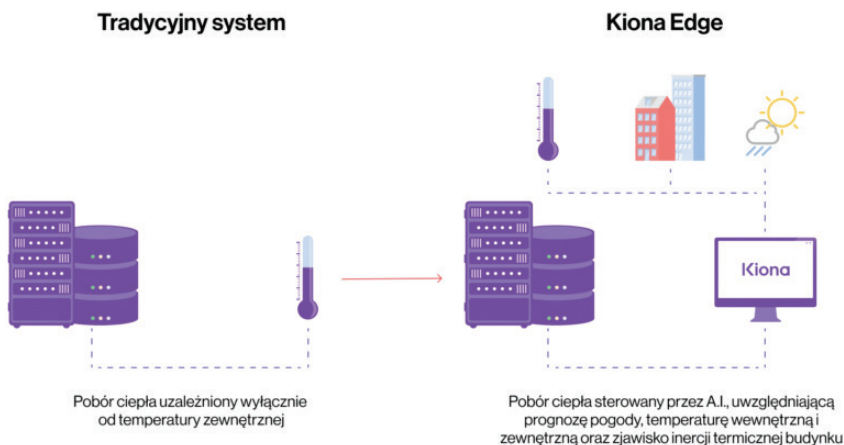
Pamiętamy, że początki projektu były dość skromne. Nasze drogi oraz Kiony skrzyżowały się po raz pierwszy kilka lat wcześniej. Przeprowadzaliśmy pilotaż zlecając wdrożenie systemu w trzech budynkach. Mimo że redukcja zużycia ciepła wyniosła kilkanaście procent była zgodna z zapowiedziami dostawcy, nie zdecydowaliśmy się wówczas na instalację na szeroką skalę.

Oceniliśmy wtedy, że przy ówczesnych cenach ciepła, musielibyśmy zbyt długo czekać na to, aby inwestycja w pełni się zwróciła. Ceny zakupu ciepła w 2022 radykalnie zmieniły sytuację. W nowych realiach nawet 5-procentowe redukcje były warte poniesienia kosztów instalacji systemu. Tymczasem nie dość, że faktyczne oszczędności okazały się dużo wyższe, to jeszcze pojawił się dodatkowy argument, czyli Białe Certyfikaty.

W dodatku Białe Certyfikaty stwarzały bardzo realną szansę na sfinansowanie nie małej części, ale całości kosztów wdrożenia systemu Edge.

O Białe Certyfikaty występowaliśmy już wcześniej, przy okazji zmiany oświetlenia na energooszczędne, dlatego mieliśmy już z nimi wcześniejsze doświadczenia. W przypadku projektu realizowanego przez Kionę wyglądało to zdecydowanie inaczej! Podpisaliśmy z Kioną umowę, zgodnie z którą całością formalności zajęli się właśnie oni.

Kolejnym plusem było to, że, dostawca wziął na siebie częściowe finansowanie sprzętu: płatność za sprzęt miała nastąpić dopiero po wydaniu przez Urząd Regulacji Energetyki (URE) Certyfikatów potwierdzających zrealizowane oszczędności energetyczne. Certyfikaty zostały wydane w grudniu 2024, po rozliczeniu pierwszego sezonu grzewczego, obniżającym pełną wersję Kiona Edge.



Dodatkowo okazało się, że bezpośrednie korzyści finansowe nie wyczerpują listy pozytywnych związków z wdrożeniem tego systemu. Zaskoczeniem była dla nas skala, w jakiej instalacja Kiona Edge może mieć wpływ na podejmowane przez nas działania. Informacje, jakie dostarcza system, umożliwiają nam zupełnie nowe podejście do zarządzania pracą węzłów. W niektórych przypadkach, tam, gdzie wcześniej myśleliśmy, że problem leży w wymianie zaworów, okazało się, że przyczyna była zupełnie inna. Bardzo też ułatwił bieżący kontakt z mieszkańcami – w odpowiedzi na zgłoszenie lokatora mamy pełny obraz danych i tego, co dzieje się w węźle.

Efekty projektu w naszej Spółdzielni

2097 białych certyfikatów

Ponad 100% pokrycie inwestycji z białych certyfikatów

Obniżenie zużycia ciepła o 14,6%

Zmniejszenie zużycia ciepła o średnio 28,2 kWh/m²

I. SPRAWY CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE NA DZIEŃ 31.12.2024

1.	Liczba członków Spółdzielni ogółem na dzień 31.12.2024 w tym:	16 785
	1. osoby, które uzyskały członkostwo w związku z posiadaniem prawa do lokalu mieszkalnego	16 635
	2. osoby, które uzyskały członkostwo w związku z posiadaniem garażu lub lokalu użytkowego	150
2.	Liczba mieszkań w zasobach Spółdzielni na dzień 31.12.2024 w tym:	14 757
	1. mieszkania wyodrębnione na własność	9198
	2. mieszkanie o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa	177
	3. mieszkanie o statusie spółdzielczego własnościowego prawa	5264
	4. mieszkania stanowiące własność Spółdzielni	106
	5. mieszkania, do których wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo	12
3.	Wpisy do Rejestru członków w związku z nabyciem członkostwa z mocy ustawy lub złożeniem deklaracji członkowskiej	575
4	Skreślenia z ewidencji członków Spółdzielni w związku z ustaniem członkostwa, w tym:	634
	ustanie członkostwa na skutek zbycia lokalu lub utraty prawa do lokalu	394
	ustanie członkostwa na skutek zgonu	240
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	22
	2. z własnościowego prawa do lokalu	28
6.	Akty notarialne zawarte na rynku wtórnym - sprzedaże, zamiany, darowizny, umowy dożywocia	463
7.	Mieszkania sprzedane w trybie art. 11 ust 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych po wygaśnięciu lokatorskiego prawa	5

II. INFORMACJA O DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

2.1. Opłaty za lokale

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

Członkowie mają prawo do korzystania z dochodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni. Prawo to realizowane jest zgodnie z art. 5 ust. 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, poprzez przeznaczenie części osiąganego przez Spółdzielnię dochodu z własnej działalności gospodarczej na pokrycie kosztów działalności eksploatacyjnej nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni. Osoby, które posiadają lokal w zasobach Spółdzielni, a nie są członkami, mogą wyrazić wolę przystąpienia do Spółdzielni, składając deklarację członkowską. Należy nadmienić, że składając deklarację członkowską nie ponosi się żadnych kosztów.

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.

Właściele 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. Wpływ na zróżnicowanie stawki eksploatacyjnej mają również korzyści, ponieważ zmniejszają koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości na której zostały uzyskane.

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 zamieszczonej na stronie nr 3 nie uwzględniają dodatkowych odpisów na termomodernizację i remonty wind, które wystąpiły w 2024 roku na nw. osiedlach:

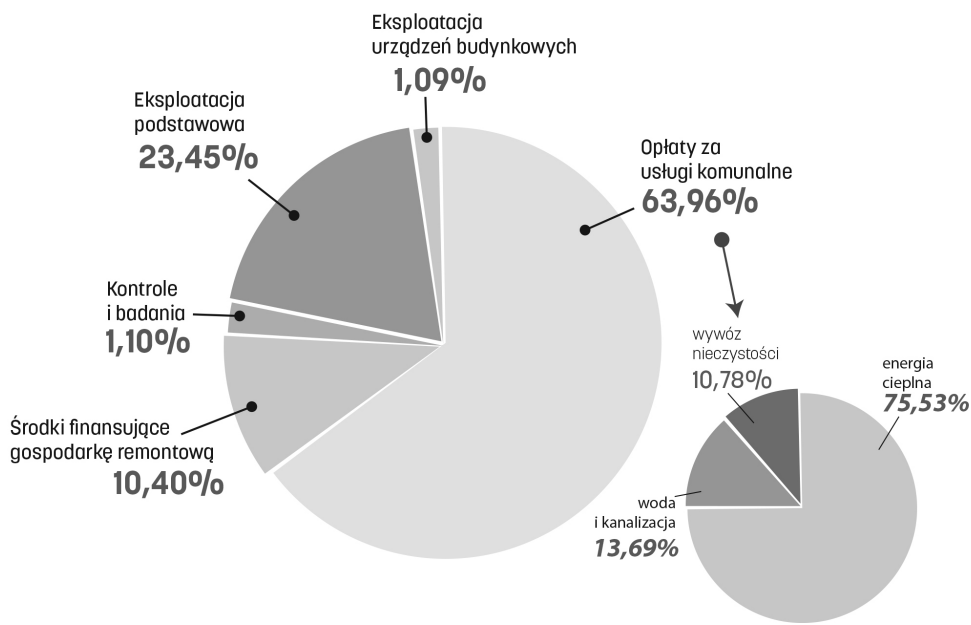
Osiedle	Nr nieruchomości	Adres	Odpis na fundusz remontowy - termomodernizacja	Odpis na fundusz remontowy wind (wysokie budynki)
			w zł/m² p.u.	w zł/m² p.u.
Chrobry	07	ul. Armii Krajowej 2-8	1,30	0,50
		ul. Armii Krajowej 10-16	0,00	0,50
	09	ul. Grunwaldzka 17-21	1,40	0,80
		ul. Stawna 16-16A	0,00	0,80
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

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 2025 roku.

Łączne opłaty naliczane użytkownikom lokali Spółdzielni za 2024 rok przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	kwota /w zł/	struktura %
OPŁATY ZA USŁUGI KOMUNALNE <i>w tym:</i>	104 524 212,87	63,96
Energia ciepła - zaliczki <i>w tym zwroty za sezon grzewczy 2023/2024</i>	78 952 605,91 -20 891 350,93	75,53
Woda i kanalizacja	14 307 209,23	13,69
Wywóz nieczystości	11 264 397,73	10,78
Remonty <i>w tym należne wpłaty użytkowników lokali na fundusz remontowy</i>	17 004 517,86 16 606 646,17	10,40
Eksplotacja podstawowa	38 333 097,88	23,45
Eksplotacja urządzeń budynkowych	1 784 687,64	1,09
Kontrole i badania	1 803 358,56	1,10
RAZEM PRZYCHODY	163 449 874,81	100,00

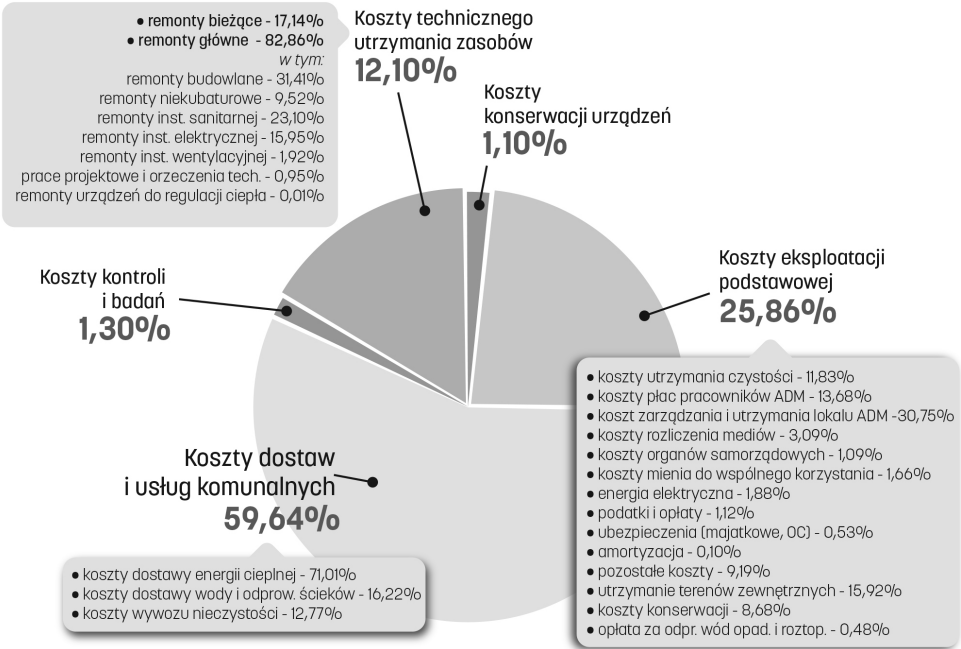
Struktura opłat za użytkowanie lokali w 2024 r.



Całkowite koszty związane z użytkowaniem lokali za 2024 r. wyniosły 147 909 474,16 zł i przedstawia je tabela poniżej:

Wyszczególnienie	kwota /w zł./	struktura %
KOSZTY DOSTAW I USŁUG KOMUNALNYCH w tym:	88 211 664,67	59,64
Energia ciepła	62 640 057,71	71,01
Woda i kanalizacja	14 307 209,23	16,22
Wywóz nieczystości	11 264 397,73	12,77
Remonty	17 890 692,63	12,10
Eksploatacja podstawowa	38 249 997,34	25,86
Eksploatacja urządzeń budynkowych	1 632 534,78	1,10
Kontrole i badania	1 924 584,74	1,30
RAZEM KOSZTY	147 909 474,16	100,00

Struktura kosztów w 2024 r.



Wszystkie pozyskane w 2024 r. środki zapewniły prawidłowe funkcjonowanie Spółdzielni od strony podstawowej działalności eksploatacyjnej i remontowej.

Wynik narastająco na koniec 2024 roku 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 pożytkach z nieruchomości, a także dochodu z pozostałej działalności gospodarczej za 2023 r., po potrąceniu należnego podatku dochodowego od osób prawnych wyniósł (+) 1 902 843,31 zł. Nadwyżka przychodów nad kosztami została uwzględniona przy kalkulacji stawek opłat za lokale na 2025 rok.

Na wynik ten składają się wyniki poszczególnych osiedli wynikające z bilansu otwarcia na 01.01.2024 r. oraz wyniki uzyskane na dzień 31.12.2024 r., które przedstawiają dwie kolejne tabele.

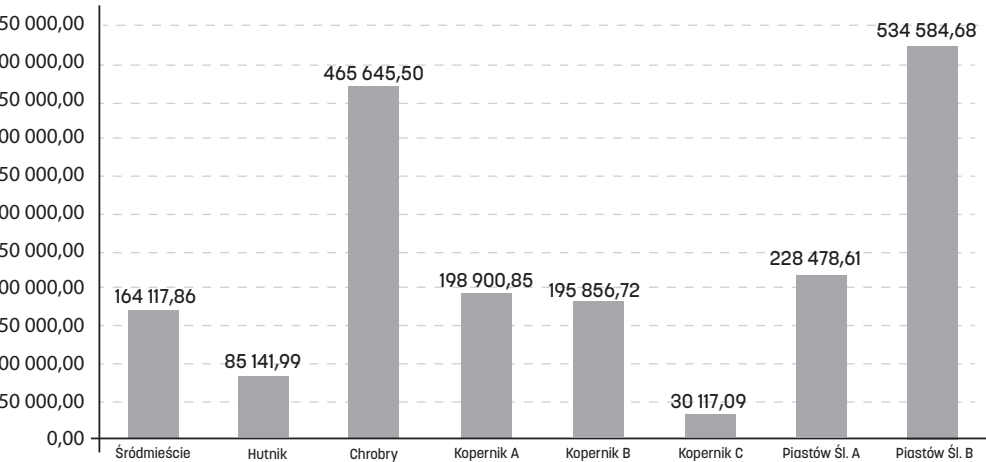
Nadwyżka przychodów na 01.01.2024 r. na poszczególnych nieruchomościach wraz z podziałem dochodu z pozostałej działalności gospodarczej za 2023 rok

Lp.	Osiedle	Bilans otwarcia na 01.01.2024 r. na eksploatacji nieruchomości	Pożytki z nieruchomości za 2023 rok	Środki z podziału wyniku za 2023 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	-394 995,98	221 687,93	242 810,49	69 502,44
2	Hutnik	-199 736,89	82 612,69	236 169,60	119 045,40
3	Chrobry	-40 403,58	110 632,12	286 602,30	356 830,84
4	Kopernik A	-234 035,49	335 008,46	257 614,80	358 587,77
5	Kopernik B	-430 298,70	310 212,08	338 806,20	218 719,58
6	Kopernik C	-436 688,46	244 979,24	337 741,50	146 032,28
7	Piastów Śl. A	-140 231,80	71 353,00	274 417,77	205 538,97
8	Piastów Śl. B	204 518,62	74 043,89	213 549,30	492 111,81
RAZEM		-1 671 872,29	1 450 529,42	2 187 711,96	1 966 369,09

Wynik na poszczególnych nieruchomościach na 31.12.2024 r. narastająco z uwzględnieniem wyniku za 2024 rok na pożytkach i pozostałej działalności operacyjnej

Lp.	Osiedle	Razem nadwyżka przychodów z lat ubiegłych pozostająca do rozliczenia	Wynik za 2024 r. na działalności eksploatacyjnej nieruchomości	Dochód za 2024 r. z tyt. pożytków oraz pozostałej działalności operacyjnej na wydzielonych nieruchomościach	Razem wynik za 2024 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	69 502,44	-101 212,51	195 827,93	94 615,42	164 117,86
2	Hutnik	119 045,40	-105 575,10	71 671,69	-33 903,41	85 141,99
3	Chrobry	356 830,84	15 714,54	93 100,12	108 814,66	465 645,50
4	Kopernik A	358 587,77	-462 859,38	303 172,46	-159 686,92	198 900,85
5	Kopernik B	218 719,58	-290 575,94	267 713,08	-22 862,86	195 856,72
6	Kopernik C	146 032,28	-330 965,43	215 050,24	-115 915,19	30 117,09
7	Piastów Śl. A	205 538,97	-40 631,36	63 571,00	22 939,64	228 478,61
8	Piastów Śl. B	492 111,81	-20 397,02	62 869,89	42 472,87	534 584,68
RAZEM		1 966 369,09	-1 336 502,20	1 272 976,42	-63 525,78	1 902 843,31

Wyniki osiedli narastająco na koniec 2024 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,
 - remontów i konserwacji instalacji elektrycznych, gazowych, wodnych, kanalizacyjnych i ciepłowniczych,
 - całodobowego usuwania usterek w/w instalacji przez Pogotowie Awaryjne.
- 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 2024 r. przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Przychody 2024 r.	Koszty 2024 r.	Wynik przed pokryciem kosztów ZOiKS	Koszty ZOiKS	Wynik na 31.12.2024 r. po pokryciu kosztów ZOiKS
1	2	3	4 (2-3)	5	6 (4-5)
Wydział Usług Technicznych	8 155 284,10	8 042 925,49	112 358,61	112 358,61	0,00
Wydział Usług Dźwigowych i Elektrycznych	5 346 660,06	5 135 741,96	210 918,10	210 918,10	0,00
Razem CTS	13 501 944,16	13 178 667,45	323 276,71	323 276,71	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 2024 przedstawia poniższe zestawienie:

Wyszczególnienie	PLAN I-IV KW.	WYKONANIE I-IV KW.	%
I. Koszty	145 650,00	163 372,47	112,17
1. Organizacja imprez osiedlowych	25 000,00	18 000,00	72,00
2. Program „Wakacyjna Praca dla Młodych 2024”	85 650,00	90 822,47	106,04
3. Dofinansowania dla lokalnych instytucji prowadzących działalność społeczną, oświatową i kulturalną	35 000,00	54 550,00	155,86
II. Przychody	145 650,00	163 372,47	112,17
1. Propozycja sfinans. z wyniku (z pozostałej działalności)	105 000,00	122 722,06	116,88
2. Dotacja z Urzędu Miasta	40 650,00	40 650,41	100,00

2.4. LOKALE UŻYTKOWE

Spółdzielnia prowadząc gospodarkę lokalami użytkowymi i dzierżawą terenów na bieżąco analizuje rynek nieruchomości oraz wszystkie zmiany otoczenia mające wpływ na atrakcyjność lokali użytkowych w naszych zasobach. Warto zaznaczyć, że większość lokali użytkowych w zasobach Spółdzielni powstała kilkadziesiąt lat temu. W takiej sytuacji trudno im konkurować z lokalami w nowym budownictwie oraz w wielkich galeriach handlowych, które odpowiadają obecnym trendom rynkowym. Staramy się jednak sprostać oczekiwaniom potencjalnych klientów. W tym celu przeprowadzana jest analiza lokali użytkowych pod kątem ich stanu technicznego. W przypadku zasadności – spółdzielnia dokonuje remontu, który w całości pokrywany jest z funduszu remontowego lokali użytkowych w najmie.

Sukcesywnie przeprowadzane modernizacje naszych nieruchomości w celu podniesienia ich atrakcyjności pokazują na przestrzeni ostatnich lat, iż są to działania prawidłowe i przynoszące zamierzony skutek. Lokale użytkowe już podczas trwających remontów znajdują zainteresowanie wśród osób szukających miejsca na pro-

wadzenie swojej działalności. Po skończonym remoncie podpisywane są od razu umowy najmu z nowymi najemcami. Takie działania nastawione na remonty lokali użytkowych dają Spółdzielni gwarancję ograniczania pustostanów w swoich zasobach.

Poza tym zauważyć należy, że dodatkową wartością, którą potencjalni najemcy biorą pod uwagę decydując się na najem w zasobach Spółdzielni jest stabilizacja poprzez podpisanie umowy, która dokładnie precyzuje zasady najmu lokalu. Daje to najemcy pewność, że bez żadnych obaw może rozwijać swoją działalność nie obawiając się nieprzewidzianych działań ze strony wynajmującego.

Takim sposobem powstają punkty handlowe i usługowe, które działają na naszych osiedlach. To z reguły tam wielu naszych mieszkańców robi codzienne zakupy, korzysta z usług fryzjerskich, kosmetycznych, szuka porad prawnych, odprowadza dzieci do przedszkola, żłobka. Bliskość tych wszystkich punktów wpływa korzystnie na komfort mieszkania, sprawia, że nasze osiedla to tętniąca życiem część miasta.

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 m.in. wysokość opłat za lokale członkom Spółdzielni.

W roku 2024 wykonano remonty lokali użytkowych na łączną kwotę 336.038,32 zł. Koszty remontów lokali użytkowych stanowiących majątek Spółdzielni obciążają fundusz remontowy tych lokali.

Z tytułu wynajmu lokali użytkowych i dzierżaw terenów, parkingów komercyjnych w 2024 roku Spółdzielnia uzyskała przychody w wysokości 3.695.466,12 zł, natomiast koszty eksploatacji wyniosły 2.225.289,53 zł. Wynik z najmów i dzierżaw majątku Spółdzielni na koniec 2024 roku zamknął się zyskiem w kwocie 1.470.176,59 zł przed opodatkowaniem podatkiem dochodowym od osób prawnych.

III. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA SPÓŁDZIELNI W 2024 ROKU

Budynki mieszkalne podlegają w okresie użytkowania procesowi zużycia, który jest nieuchronny i postępuje wraz z wiekiem zasobów mieszkaniowych. Gospodarka remontowa w Spółdzielni oparta na uregulowaniach ujętych w „Zasadach Gospodarki Remontowej” zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni 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.

W naszych zasobach prowadzimy gospodarkę remontową w oparciu o plany roczne i trzyletnie, które są stale aktualizowane na podstawie okresowych kontroli obiektów budowlanych oraz przeglądów i badań instalacji, 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.

Z uwagi na rosnące koszty materiałów i usług oraz braki w potencjale wykonawczym na rynku w 2024 roku zostały podjęte próby zmiany podejścia do sposobu realizacji planów remontowych. 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.

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:

Osiedle	Fundusz Remontowy Wyodrębnionych Nieruchomości	Fundusz Remontowy Nieruchomości do Wspólnego Korzystania	Osiedlowy Fundusz Remontowy	Wykonanie łączne funduszy remontowych
Śródmieście	2 577 100,59	5 026,40	8 782,87	2 590 909,86
Hutnik	2 226 098,06	0,00	2 887,58	2 228 985,64
Chrobry	2 134 005,84	754,04	1 674,26	2 136 434,14
Kopernik A	1 719 646,85	2 599,77	17 944,43	1 740 191,05
Kopernik B	2 885 319,75	11 354,92	8 064,91	2 904 739,58
Kopernik C	2 703 404,98	37 963,60	-2 572,29	2 738 796,29
Piastów Śl. A	1 860 271,81	56 468,74	12 871,51	1 929 612,06
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 r. przedstawia poniższa tabela:

LP	Wyszczególnienie	Wartość
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	Remont urządzeń do regulacji ciepła	2 491,16
Suma		17 890 692,63

LP	Wybrane pozycje robót wykonanych z Funduszu Remontowego w zasobach Spółdzielni w 2024 r.	Ilość
1	Montaż nasad kominowych – turbowentów	15 budynków
2	Remont balkonów – reprofilacja płyt balkonowych	11 budynków
3	Remonty zespołów wejściowych	42 zespoły
4	Malowanie klatek schodowych	39 klatek
5	Montaż zadaszeń nad balkonami/loggiami na ostatnich kondygnacjach	26 budynków
6	Remonty instalacji kanalizacyjnych (piony, poziomy, przyłącza)	20 budynków

IV. SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK 2024

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 2024 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 31.12.2024 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **138 771 772,37 zł.**
2. Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r. wykazujący wynik finansowy:
 - na działalności eksploatacyjnej nieruchomości – nadwyżka kosztów nad przychodami w kwocie **(-) 1 341 476,41 zł**
 - z własnej działalności gospodarczej w kwocie **(+) 5 170 874,17 zł.**
3. Zestawienie zmian w funduszu własnym Spółdzielni za rok obrotowy 01.01.2024 r. -31.12.2024 r. wykazujące zmniejszenie o kwotę **1 746 008,33 zł.**
4. Rachunek przepływów pieniężnych na dzień 31.12.2024 r. wykazujący zmianę stanu środków pieniężnych w ciągu roku o kwotę **(+) 318 767,78 zł.**
5. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Na kolejnej stronie zamieszczamy treść rachunku zysków i strat będącego częścią sprawozdania finansowego.

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT
Sporządzony za okres: 2024-01-01 - 2024-12-31

Wariant porównawczy		Jednostka obliczeniowa: złoty	
Symbol	Wyszczególnienie	Rok bieżący	Stan na Rok poprzedni
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	163 769 808,09	152 310 611,61
A.J	- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
A.I	Przychody netto ze sprzedaży produktów, w tym:	155 138 200,18	147 542 605,04
	- z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	67 955 047,74	59 012 621,73
	- z działalności własnej	87 183 152,44	88 529 983,31
A.II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie (+), zmniejszenie (-))	-28 057,97	-1 067 696,99
A.III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	8 659 665,88	5 835 703,56
A.IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów	0,00	0,00
B	Koszty działalności operacyjnej	162 604 112,56	157 162 616,93
B.I	Amortyzacja	564 830,60	518 319,75
B.II	Zużycie materiałów i energii	84 984 596,38	86 296 645,72
B.III	Usługi obce	24 855 695,12	22 582 397,63
B.IV	Podatki i opłaty, w tym:	1 908 382,44	1 593 489,44
B.IV.1	- podatek akcyzowy	0,00	0,00
B.V	Wynagrodzenia	24 986 795,09	22 093 838,46
B.VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	5 686 237,55	5 057 604,58
B.VI.1	- emerytalne	0,00	0,00
B.VII	Pozostałe koszty rodzajowe, w tym:	19 617 575,38	19 020 321,35
B.VIII	Wartość sprzedanych towarów	0,00	0,00
	- Razem koszty rodzajowe, w tym:	162 604 112,56	157 162 616,93
	- z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	69 296 524,15	64 929 879,33
	- z działalności własnej	93 307 588,41	92 232 737,60
C	Zysk (strata) ze sprzedaży	1 165 695,53	-4 852 005,32
	- Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	-1 341 476,41	-5 917 257,60
	- Wynik z działalności własnej	2 507 171,94	1 065 252,28
D	Pozostałe przychody operacyjne	2 164 786,24	2 162 968,50
D.I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	1 211 786,54	1 627 118,91
D.II	Dotacje	0,00	0,00
D.III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
D.IV	Inne przychody operacyjne	952 999,70	535 849,59
E	Pozostałe koszty operacyjne	828 331,75	618 634,33

E.I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
E.II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	504,51	635,65
E.III	Inne koszty operacyjne	827 827,24	617 998,68
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	2 502 150,02	-3 307 671,15
G	Przychody finansowe	2 159 008,82	1 779 425,47
G.I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	17 800,00	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:	17 800,00	0,00
G.I.B.1	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	17 800,00	0,00
G.II	Odsetki, w tym:	2 141 208,82	1 779 425,47
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	1 472,08	2 014,89
H.I	Odsetki, w tym:	1 472,08	2 014,89
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	4 659 686,76	-1 530 260,57
J	Podatek dochodowy	830 289,00	724 947,00
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
L	Zysk (strata) netto	3 829 397,76	-2 255 207,57
	- Nadwyżka przychodów z roku bieżącego (-)	0,00	0,00
	- Nadwyżka kosztów z roku bieżącego (+)	1 341 476,41	5 917 257,60
	- Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego	5 170 874,17	3 662 050,03

V. WYNIK Z CAŁOKSZTAŁTU DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI ZA 2024 ROK

I. Wynik na działalności podstawowej 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 wykazany w bilansie narastająco na dzień 31.12.2024 r. ze wszystkich nieruchomości wynosi (+) 629 866,89 zł i obejmuje:

- BO 2024 r. (-) 1 480 197,20 zł,
 - pożytki z nieruchomości za 2023 r. (+) 1 258 854,33 zł,
 - przeznaczenie dochodu z własnej działalności gospodarczej za 2023 r. na zmniejszenie kosztów eksploatacji (+) 2 187 711,96 zł,
 - nadwyżkę kosztów nad przychodami z poszczególnych nieruchomości za 2024 r.
- ogółem kwota (-) 1 341 476,41 zł,
- rozliczenie wyodrębnionej nieruchomości za 2024 r. - (+) 4 974,21 zł.

II. Wynik z działalności gospodarczej Spółdzielni

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

Wynik z działalności gospodarczej brutto		7 213 608,44
z tego sfinansowano:		
1. Koszty zarządzania Spółdzielni w zakresie nieobciążającym członków	(-)	1 089 723,21
2. Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej	(-)	122 722,06
3. Podatek dochodowy	(-)	830 289,00
Wynik netto (wynik brutto – poz. 1, 2, 3)		5 170 874,17

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

Zysk netto wykazany w Rachunku Zysków i Strat w wysokości **5 170 874,17 zł** obejmuje:

- **1 272 976,42 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.),
- **3 897 897,75 zł** - dochód z własnej działalności gospodarczej do podziału przez Walne Zgromadzenie Członków.

Wynik ten proponuje się podzielić następująco:

- kwotę **54 172,89 zł** jako dochody osiągnięte na poziomie poszczególnych osiedli (49 808,85 zł) oraz 30% wyniku z administrowania wspólnotami (4 364,04 zł) przeznaczyć na odpowiednie osiedlowe fundusze remontowe tych osiedli, które te dochody wypracowały,
- kwotę **2 470 877,13 zł** jako zasilenie Centralnego Funduszu Remontowego,
- kwotę **500 000,00 zł** przeznaczyć na Fundusz Zasobowy,
- kwotę **872 847,73 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 31.12.2024 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 2024 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 2024 ROK

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 “Nadodrże” 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 powodztwa 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 wpisaną 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 zwróce-

nia 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.

Stan zadłużeń narastająco na dzień 31.12.2024 r. przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Lokale mieszkalne				Lokale użytkowe			Ogółem zadłużenie
	opłata ekspl.	kredyt	woda	RAZEM	opłata ekspl.	woda	RAZEM	
Śródmieście	581 047,08	0,00	77 143,65	658 190,73	58 638,55	4 682,55	63 321,10	721 511,83
w tym prowadzone przez Dział Windykacji	351 003,24	0,00	25 919,31	376 922,55	1 327,49	0,00	1 327,49	378 250,04
Hutnik	582 298,04	0,00	87 814,26	670 112,30	10 421,97	1 455,08	11 877,05	681 989,35
w tym prowadzone przez Dział Windykacji	356 059,51	0,00	49 079,25	405 138,76	0,00	124,98	124,98	405 263,74
Chrobry	610 521,22	0,00	84 449,13	694 970,35	21 556,26	786,45	22 342,71	717 313,06
w tym prowadzone przez Dział Windykacji	413 083,72	0,00	46 634,49	459 718,21	8 565,62	0,00	8 565,62	468 283,83
Kopernik A	626 902,62	0,00	83 689,37	710 591,99	9 249,99	64,38	9 314,37	719 906,36
w tym prowadzone przez Dział Windykacji	406 918,44	0,00	41 668,70	448 587,14	288,20	0,00	288,20	448 875,34
Kopernik B	444 145,85	0,00	82 077,04	526 222,89	1 604,17	1,74	1 605,91	527 828,80
w tym prowadzone przez Dział Windykacji	243 082,54	0,00	46 708,92	289 791,46	0,00	0,00	0,00	289 791,46
Kopernik C	529 424,25	0,00	58 575,93	588 000,18	19 665,93	655,38	20 321,31	608 321,49
w tym prowadzone przez Dział Windykacji	325 198,96	0,00	18 989,15	344 188,11	4 746,32	433,96	5 180,28	349 368,39
Piastów Śląskich A	568 858,80	0,00	66 050,57	634 909,37	85 098,88	1 708,60	86 807,48	721 716,85
w tym prowadzone przez Dział Windykacji	386 972,56	0,00	28 151,00	415 123,56	19 686,47	0,00	19 686,47	434 810,03
Piastów Śląskich B	289 218,20	12 902,21	41 742,21	343 862,62	8 574,43	25,92	8 600,35	352 462,97
w tym prowadzone przez Dział Windykacji	158 248,17	0,00	10 574,30	168 822,47	5 292,62	0,00	5 292,62	174 115,09
Razem na 31.12.2024 r.	4 232 416,06	12 902,21	581 542,16	4 826 860,43	214 810,18	9 380,10	224 190,28	5 051 050,71
w tym prowadzone przez Dział Windykacji	2 640 567,14	0,00	267 725,12	2 908 292,26	39 906,72	558,94	40 465,66	2 948 757,92
Razem na 01.01.2024 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
Wzrost (+) / spadek (-)	-253 064,15	2 734,01	-197 017,36	-447 347,50	-10 437,57	-4 274,95	-14 712,52	-462 060,02