



BIALSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "ZGODA"

21-500 BIAŁA PODLASKA, ul. Spółdzielcza 4
tel. 83 343 60 90

e-mail: bsmzgoda@bsmzgoda.pl www.bsmzgoda.pl

Rachunek: 10 1020 1260 0000 0302 012 0931

KRS: 0000109883 **NIP:** 537-000-14-60 **REGON:** 000486385

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU **Z DZIAŁALNOŚCI BIALSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ** **„ZGODA” w BIAŁEJ PODLASKIEJ ZA 2022 ROK**

1. STAN ORGANIZACYJNY SPÓŁDZIELNI

1.1. Zarząd Bialskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „ZGODA” w Białej Podlaskiej w okresie sprawozdawczym pracował w dwuosobowym składzie:

- **Jerzy Adamski** – **Prezes Zarządu**
- **Zbigniew Bielecki** – **Zastępca Prezesa Zarządu**

W okresie sprawozdawczym Zarząd odbył 21 posiedzeń planowych oraz jedno nadzwyczajne, na których podjęto 103 uchwały w sprawach dotyczących działalności Spółdzielni w oparciu o kompetencje wynikające ze Statutu oraz prawa powszechnie obowiązującego. Ponadto członkowie Zarządu uczestniczyli w 8 posiedzeniach plenarnych Rady Nadzorczej, 12 posiedzeniach komisji merytorycznych Rady Nadzorczej.

Do stałych zagadnień rozpatrywanych kolegialnie przez Zarząd należały przede wszystkim sprawy: członkowsko-lokalowe, konserwacje i remonty zasobów mieszkaniowych, ustalanie wysokości stawek opłat za lokale, bieżące i okresowe analizy kosztów i przychodów oraz wyników gospodarczo-finansowych Spółdzielni.

Dążąc do zoptymalizowania kosztów utrzymania zasobów Spółdzielni w dobie gwałtownie rosnących cen oraz inflacji Zarząd ze szczególną uwagą monitorował realizację planu gospodarczo-finansowego, strategii rozwoju oraz rozwiązywania bieżących problemów związanych z poprawą warunków oraz bezpieczeństwa użytkowania lokali mieszkalnych.

1.2. Działania Zarządu w 2022 r. ukierunkowane były w szczególności na:

- pełną realizację zadań ujętych w rocznym planie gospodarczo-finansowym uchwalonym przez Radę Nadzorczą;
- właściwe zarządzanie nieruchomościami mieszkaniowymi w celu optymalizacji kosztów ich utrzymania;
- systematyczne prowadzenie remontów budynków przede wszystkim robót termomodernizacyjnych oraz napraw balkonów i loggii;
- wykonywanie robót remontowych przez ekipy własne, w ramach realizacji zadań ujętych w planie rzeczowym i finansowym Wydziału Remontowo-Budowlanego na 2022r., mających na względzie - poza poprawą stanu technicznego zasobów - także optymalizację kosztów zwłaszcza w kontekście pogarszającej się sytuacji na rynku wykonawczym, w tym stale wzrastających kosztów wykonawców branży budowlanej;
- unowocześnianie instalacji ciepłych oraz budowę nowych indywidualnych węzłów ciepłych w budynkach;
- kontynuowanie procesu kompleksowej wymiany pionów wodno-kanalizacyjnych (z zastosowaniem rurociągów z tworzyw sztucznych) w związku z rosnącą ilością awarii oraz pogarszającym się ich stanem technicznym;
- wymianę wodomierzy głównych w budynkach na urządzenia nowej generacji z zastosowaniem zdalnego radiowego odczytu na osiedlach Młodych, Jagiellońskim i 1000-lecia Państwa Polskiego;
- wprowadzenie nowoczesnych rozwiązań w zakresie oszczędnego zużycia energii elektrycznej do oświetlenia pomieszczeń ogólnego użytku poprzez zastosowanie energooszczędnych opraw LED;
- stałe monitorowanie i analizę zużycia mediów, a w szczególności zimnej wody, centralnej ciepłej wody, centralnego ogrzewania i energii elektrycznej, zarówno w indywidualnych lokalach mieszkalnych, jak i poszczególnych budynkach;
- utrzymywanie terenów osiedlowych w należyтым stanie estetycznym i porządkowym: uzupełnianie drzewostanu, modernizację i doposażenie placów zabaw dla dzieci, budowę i rozbudowę zatok parkingowych, wymianę nawierzchni chodników oraz urządzenie terenów zielonych;
- zapewnienie właściwej segregacji i wywozu odpadów komunalnych z zasobów Spółdzielni przy użyciu własnego transportu;

- kontynuację możliwości korzystania z usług sprzątania klatek schodowych świadczonych przez wybrane w przetargu firmy zewnętrzne;
- doposażenie osiedli w profesjonalny, zmechanizowany sprzęt do utrzymania i pielęgnacji terenów osiedlowych;
- prowadzenie przedsądowych i sądowych czynności windykacyjnych w zakresie wierzytelności Spółdzielni oraz stałą analizę i monitorowanie stanu zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych za korzystanie z lokali w celu podniesienia efektywności podejmowanych działań windykacyjnych;
- dążenie do utrzymania i stabilizacji dobrej sytuacji finansowej Spółdzielni, utrzymanie na wysokim poziomie wskaźników ekonomicznych oraz oszczędne gospodarowanie dysponowanymi środkami;
- systematyczne polepszanie organizacji, kultury i jakości obsługi interesantów, w tym dalszym rozwoju portalu EBOK wraz z uruchomieniem mechanizmu płatności on-line;
- oddanie do użytkowania segmentu C zespołu garażowego przy ulicy Mickiewicza 6 w Białej Podlaskiej;
- sprawowanie zarządu i prowadzenie gospodarki finansowej trzech Wspólnot Mieszkaniowych.

Zarząd kierował działalnością Spółdzielni w oparciu o postanowienia Statutu i regulaminów, zatwierdzone plany gospodarczo-finansowe, obowiązujące przepisy i normy prawne oraz uchwały Rady Nadzorczej.

W pierwszym półroczu 2022 roku najważniejszym aspektem pracy Zarządu było zwołanie i przeprowadzenie Walnego Zgromadzenia Członków Bialskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „ZGODA” w Białej Podlaskiej stanowiącego podsumowanie trzech lat działalności Spółdzielni.

W związku z uchyleniem przepisów dotyczących obowiązywania stanu epidemii, Zarząd w okresie sprawozdawczym przeprowadził obrady Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni podzielone na 9 części. Przedmiotem obrad było podjęcie wszystkich wymaganych przepisami prawa uchwał za lata 2019-2021, m.in. w przedmiocie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Zarządu, zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni, podziału nadwyżki bilansowej, udzielenia absolutorium członkom Zarządu Spółdzielni, przeprowadzenia wyborów członków Rady Nadzorczej i Rad Osiedli.

Wyniki głosowań członków Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu w maju 2022r. wykazały pozytywną ocenę działalności Spółdzielni i jej Zarządu.

Powyższe zadania Zarząd Spółdzielni realizował w oparciu o strukturę organizacyjną Bialskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „ZGODA” na 2022 rok zatwierdzoną Uchwałą Nr 21/2021 Rady Nadzorczej z dnia 22 listopada 2021r. zakładającą zatrudnienie w Spółdzielni na poziomie 105 etatów.

Wykonanie planu zatrudnienia ukształtowało się na poziomie - 103,00 etatów.

W komórkach organizacyjnych Spółdzielni przeciętne zatrudnienie w etatach przedstawiało się następująco:

• Komórki funkcjonalne biura Spółdzielni	- 22,37
• Gospodarka zasobami mieszkaniowymi	- 58,99
w tym:	
- eksploatacja i remonty	- 8,25
- energetyka ciepła	- 9,73
- obsługa nieruchomości w administracjach osiedli	- 41,01
• Wydział Remontowo-Budowlany – wykonawstwo własne	- 21,64

OGÓŁEM	- 103,00

Optymalny poziom zatrudnienia jest wynikiem analizy zatrudnienia oraz racjonalnego zarządzania zasobami ludzkimi. W celu zwiększenia efektywności pracy zatrudnieni pracownicy stale podnoszą kwalifikacje i podejmują szereg szkoleń.

2. STAN MAJĄTKU, ZASOBY I PRAWA DO LOKALI

Bialska Spółdzielnia Mieszkaniowa "ZGODA" aktualnie dysponuje majątkiem własnym o wartości ewidencyjnej 124.949.023,80 zł oraz majątkiem członków Spółdzielni w zarządzie powierzonym, którzy wyodrębnili na własność swoje lokale. Majątek Spółdzielni głównie z tego tytułu na przestrzeni 2022r. zmniejszył się o kwotę 17.275,63 zł, tj. o 0,01%. Natomiast wartość majątku ogólnie wg wartości rynkowej wynosi w przybliżeniu ponad 2 miliardy złotych.

Finansowanie majątku trwałego Spółdzielni zapewniają fundusze, których wielkość według stanu na dzień 31.12.2022r. wynosi:

- fundusz udziałowy - 785.881,80 zł,
- fundusz wkładów mieszkaniowych - 1.010.580,12 zł,
- fundusz wkładów budowlanych - 87.877.295,43 zł,
- kapitał (fundusz) zasobowy - 15.995.352,84 zł,
- kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny - 6.940,30 zł,
- zysk netto za 2022r. - 353.859,66 zł.

Wskaźnik pokrycia majątku kapitałem własnym wynosi 84,86 %.

Oznacza to, że majątek Spółdzielni w zdecydowanej większości zabezpieczony jest poprzez finansowanie kapitałem własnym. Aktywa trwałe - 104.020.823,47zł są w 100% pokryte funduszami własnymi - 106.029.909,88 zł.

Zmniejszenie majątku trwałego w 2022 r. nastąpiło na skutek przeniesienia na własność spółdzielczych praw do lokali, a więc poprzez wyodrębnienie z majątku Spółdzielni:

- 5 spółdzielczych-lokatorskich praw do lokali mieszkalnych;
- 35 spółdzielczych-własnościowych praw do lokali mieszkalnych;
- 16 ekspektatyw odrębnej własności lokalu mieszkalnego;
- 2 spółdzielczych-własnościowych praw do lokali garażowych;
- 12 ekspektatyw odrębnej własności lokali garażowych.

Majątek Spółdzielni według stanu na dzień 31.12.2022 r.:

- w 83,25% to majątek trwały (są to: grunty, budynki, zasoby lokalowe, budowle itp.);
- w 16,61% to majątek obrotowy (są to: należności długo i krótkoterminowe, środki pieniężne, zapasy i rozliczenia międzyokresowe);
- w 0,14% to należne wpłaty na fundusze (kapitały) własne.

Zasoby zarządzane przez Spółdzielnię umiejscowione są na 9 wydzielonych administracyjnie osiedlach, z czego 6 znajduje się na terenie miasta Biała Podlaska:

- 1) Osiedle PIASTOWSKIE,
- 2) Osiedle KOPERNIKA,
- 3) Osiedle CENTRUM,
- 4) Osiedle 1000-LECIA PP,
- 5) Osiedle MŁODYCH,
- 6) Osiedle JAGIELLOŃSKIE

oraz 3 osiedla na terenie powiatu bialskiego i są to:

- 1) Osiedle w Terespolu,
- 2) Osiedle w Janowie Podlaskim,
- 3) Osiedle w Piszczacu.

Wielkość zasobów lokalowych będących w zarządzie Bialskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „ZGODA” stanowią:

- 178 budynki mieszkalne, w których znajduje się:
- 6.575 mieszkań, w tym:
 - 44 lokatorskich, tj. 0,67%;
 - 4.463 własnościowych, tj. 67,88%;
 - 2.068 z odrębną własnością z udziałem w gruncie, tj. 31,45% – nie będących własnością Spółdzielni lecz przez nią zarządzanych;
- 75 lokali handlowo-usługowych, w tym:
 - 13 własnościowych praw do lokalu użytkowego, tj. 17,33%;
 - 2 lokale z odrębną własnością, co stanowi 2,67%;
 - 60 lokali to lokale wynajmowane, czyli 80%;
- 702 garaży, w tym 121 z prawem odrębnej własności, tj. 17,24%.

Do dnia 31.12.2022r. Spółdzielnia wykonała 3.085 miejsc parkingowych.

Bialska Spółdzielnia Mieszkaniowa „ZGODA” sprawuje nadzór i kontrolę nad dwiema kotłowniami własnymi produkującymi energię ciepłą do ogrzewania zasobów mieszkaniowych w osiedlu w Terespolu.

Ogółem powierzchnia zasobów obejmuje 358.953,54 m² p.u., lokali zlokalizowanych w 9 osiedlach o powierzchni gruntów 58,50 ha. Należy przy tym podkreślić, iż Spółdzielnia jako jedna z nielicznych w Polsce posiada niemalże w 100% grunty z prawem własności.

W wieczystym użytkowaniu pozostają: nieruchomość niezabudowana przy ul. Piłsudskiego, teren pod garażami przy ul. Mickiewicza oraz zabudowane działki pawilonami handlowo – usługowymi przy ul. Terebelskiej 60 A,B,C w Białej Podlaskiej o łącznej powierzchni 0,367 ha.

2. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

3.1. EKSPLOATACJA ZASOBÓW

Jednostkowe koszty eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych za rok 2022 ukształtowały się ogółem w wysokości 5,23 zł na m² p.u.

Przychody z opłat za lokale mieszkalne były niższe i wyniosły 5,18 zł na m² p.u. miesięcznie.

Wynika z tego, że opłaty za lokale mieszkalne pokryły 99,05 % kosztów, zaś pozostała różnica 0,95 % kosztów pokrytych zostało częściowo nadwyżką uzyskaną pomiędzy przychodami, a kosztami z pozostałej działalności gzm, zaś powstałe w ten sposób wyniki na nieruchomościach zwiększą odpowiednio koszty lub przychody utrzymania lokali mieszkalnych w 2022 r. Zatem stawki obowiązujące w roku sprawozdawczym nie były wygórowane, a wręcz przeciwnie, ich wysokość była właściwie określona.

Relacje kosztów i przychodów działalności eksploatacyjnej świadczą o prawidłowym ustalaniu zależnych od Spółdzielni opłat za lokale mieszkalne. Powstałe wyniki na nieruchomościach wynikają przede wszystkim ze wzrostu kosztów eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych. Wydatki były jednak ponoszone w sposób rozważny i wyważony, mając świadomość, że zakupy towarów i usług są dokonywane w zakresie niezbędnym do wykonywania pracy i należytej obsługi nieruchomości i warunków zamieszkania członków Spółdzielni.

W 2022 roku opłaty zależne od Spółdzielni:

1. w zakresie stawek odpisu funduszu na remonty od lokali mieszkalnych we wszystkich osiedlach pozostały na niezmiennym poziomie;
2. w zakresie stawek opłat eksploatacyjnych za używanie lokali mieszkalnych od dnia 1 maja 2022r. zostały podwyższone o 0,25 zł/m² p.u. miesięcznie w osiedlach Młodych, Jagiellońskim, w Terespolu, Janowie Podlaskim i w Piszczacu oraz o 0,20 zł/m² p.u. miesięcznie w osiedlu 1000-lecia Państwa Polskiego i zespole osiedli Piastowkie–Centrum-Kopernika.

Należy podkreślić, że składniki opłaty za mieszkania w większości są niezależne od Spółdzielni i stanowią ponad 64 % ich wielkości. Media takie jak: dostawa wody i odprowadzenie ścieków (około 7 %), odpady komunalne (około 5,2 %), energia ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody (około 46,5 %) oraz gaz przewodowy (około 0,8 %) są rozliczane z członkami w sposób bezwynikowy, czyli na „0”. Spółdzielnia nie ma żadnego wpływu na poziom cen tych usług, a będąc pośrednikiem musi jedynie ustalić zaliczki i rozliczyć koszty całkowite zakupu z użytkownikami lokali na podstawie faktur dostawców w/w usług. Pozostałe składniki opłat za mieszkania niezależnych od Spółdzielni to usługi obce (około 3,1 %) czyli: telewizja kablowa, domofony, sprzątanie klatek schodowych oraz podatek od nieruchomości (około 1,2 %) i energia elektryczna (około 0,4 %). Spółdzielnia

jest więc w tym wypadku tylko pośrednikiem między dostawcami, a użytkownikami mieszkań. Jedyne składniki zależne od Spółdzielni to fundusz remontowy (około 14,9 %) i eksploatacja (około 20,9 %), w której skład wchodzi: ubezpieczenie majątku, konserwacja instalacji wewnętrznych i przeglądy, narzut kosztów ogólnych, koszty obsługi nieruchomości w tym m.in. materiały eksploatacyjne, zagospodarowanie terenów i utrzymanie zieleni, praca sprzętu i transportu, deratyzacja, dezynfekcja i dezynsekcja oraz wynagrodzenia pracowników, którzy pracują na rzecz utrzymania zasobów Spółdzielni w niepogorszonej formie. Należy zauważyć, że część z tych usług nie musi być realizowana przez Spółdzielnię, jednakże dzięki temu, iż organizuje przetargi dostaje lepsze warunki cenowe niż indywidualny mieszkaniec

3.2. USŁUGI KOMUNALNE

3.2.1. Zarząd Bialskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „ZGODA” ma obowiązek rozliczenia kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali. Zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.2021 poz.648), użytkownicy mieszkań zobowiązani są uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, przez uiszczanie opłat.

Obowiązek rozliczania różnic w bilansie wody spowodował, że koszty z tym związane stały się jednym z głównych tematów poruszanych przez mieszkańców na zebraniach członkowskich. Dlatego więc minimalizacja tych różnic stała się jednym z priorytetów bieżącej działalności Zarządu Spółdzielni. Prowadzone działania w tym zakresie, wykazały, że najskuteczniejszą metodą zmniejszenia różnic w bilansie zużycia wody w danym budynku jest wymiana wodomierza głównego na typ *iPerl* oraz ciągła kontrola ilości zużycia wody w lokalach mieszkalnych. W 2022 roku wymieniono 59 sztuk wodomierzy głównych po okresie legalizacji oraz 13.991 sztuk wodomierzy mieszkaniowych. We wszystkich budynkach Spółdzielni wodomierze główne zostały wymienione na elektryczne.

Ilość wody zakupiona i zapłacona dostawcom wg wodomierzy zbiorczych w budynkach mieszkalnych wyniosła: 366.674 m³. Rozliczenie zużycia wody powstałe w wyniku różnic pomiędzy zużyciem wg wodomierzy indywidualnych w mieszkaniach, a wodomierzami głównymi na budynkach za okres sprawozdawczy wykazało nadwyżkę (różnicę) w kwocie 40.456,61 zł.

Powstałe różnice wody w budynkach rozliczane są raz w roku z użytkownikami lokali proporcjonalnie do zużycia wody w poszczególnych lokalach.

Porównując lata 2012 – 2022 w/w różnice do dopłaty w liczbach bezwzględnych zmniejszyły się z (-) 274.452,53 zł w 2012 roku do nadpłaty w kwocie 40.456,61 zł w 2022 roku.

Występujące w poprzednich latach zjawisko ujemnych różnic pomiędzy wskazaniem wodomierzy głównych i mieszkaniowych w Spółdzielni zostało zupełnie wyeliminowane. Stało się tak za sprawą konsekwentnej wymiany wodomierzy głównych, wymiany wodomierzy mieszkaniowych, stałego monitoringu bilansu zużycia wody, bieżących analiz oraz testowanie nowych korzystnych rozwiązań technicznych.

3.2.2. Koszty zakupu gazu przewodowego według faktur dostawcy rozliczane są bezwzględnie biorąc pod uwagę ilości osób zamieszkałych w budynku i lokalu.

Koszt zakupu gazu przewodowego wyniósł ogółem: 315.800,26 zł, co w przeliczeniu na osobę wynosi średnio 6,77 zł miesięcznie. Spółdzielnia przeniosła taryfę z gazu dla biznesu na gaz dla gospodarstw domowych, zakładając korzystniejsze ceny za paliwo gazowe dla mieszkańców.

3.2.3. W zakresie dostawy energii cieplnej powstała na przestrzeni 2022 roku nadwyżka zaliczkowych opłat w kwocie: (+) 4.731.959,46 zł do rozliczenia z użytkownikami lokali w miesiącu maju 2023 roku. Nadwyżka wynika z: obniżonej w 2022 roku stawki VAT za energię ciepłą, rekompensaty ceny ciepła wprowadzonej przez Ministerstwo Klimatu i Środowiska od 01.11.2022 r. oraz korzystnych warunków atmosferycznych, które przyczyniły się do spadku zużycia energii cieplnej w 2022 roku.

Rozliczenie dostawy energii cieplnej za 2022r. na poszczególnych budynkach wykazuje zróżnicowanie wielkości zużycia energii cieplnej, a tym samym wpływa na zróżnicowane opłaty zaliczkowe z tego tytułu, które w budynkach rozliczanych ryczałtowo przez Spółdzielnię kształtują się od 4,25 zł do 8,12 zł/m² p.u. m-nie. Wielkości te uzależnione są od ilości zużytego ciepła przez budynki, sposobu gospodarowania nim przez mieszkańców oraz od cen stosowanych przez dostawców ciepła.

Koszty ciepła w mieszkaniach wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania rozliczane są przez specjalistyczne firmy, które dokonują indywidualnych rozliczeń na lokale. Koszty przypadające na poszczególne lokale są zróżnicowane i zależą od gospodarki energią ciepłą w danym

lokalu. Oplaty zaliczkowe w tych mieszkaniach również są bardzo zróżnicowane i kształtują się od 2,27 zł do nawet 8,80zł/m² p.u. m-nie.

Na wniosek Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. w Białej Podlaskiej, decyzją numer OLB.4210.24.2022.EBo Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki z dnia 14 października 2022r. została zatwierdzona (po raz trzeci w 2022r.) zmiana taryfy dla ciepła w budynkach w Białej Podlaskiej, którą Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej wprowadziło od dnia 1 listopada 2022r.

Natomiast w budynkach wyposażonych w podzielniki kosztów centralnego ogrzewania, po wcześniejszym dokonaniu rozliczenia kosztów i przychodów ciepłownictwa za 2021 rok przez specjalistyczne firmy oraz dokonaniu analizy zużycia ciepła w poszczególnych lokalach, stawki opłat zaliczkowych od dnia 1 maja 2022r. zostały zweryfikowane i dostosowane do faktycznego zużycia ciepła oraz zakładanych kosztów i przychodów w 2022 roku z uwzględnieniem wzrostu cen za ciepło. Rozumiemy, że Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej w Białej Podlaskiej w związku z dużym skokiem cen węgla, wobec kryzysu energetycznego na świecie było zmuszone do radykalnego podwyższenia opłat za 1 GJ produkowanej energii. Na tym tle doszło do szeregu nieporozumień pomiędzy Spółdzielnią a Przedsiębiorstwem. Po wyjaśnieniu okoliczności i nieudomówień wspólnie wdrożyliśmy program oszczędnościowy (m.in. ulotki o obniżeniu temperatury w mieszkaniach), na które to wezwanie mieszkańcy odpowiedzieli pozytywnie. Zmniejszone zużycie energii ciepłej, wyjątkowo ciepła jesień oraz rządowa tarcza energetyczna obniżająca podatek VAT na usługi dostarczania ciepła do mieszkań z 23% na 5% poskutkowała zgromadzoną nadwyżką przychodów nad kosztami w wysokości 4,7 mln zł, którą zwrócimy w miesiącu maju 2023r. poprzez pomniejszenie opłat za mieszkania.

3.2.4. Odpady komunalne z nieruchomości Spółdzielni z osiedli w Białej Podlaskiej wywozimy własnym transportem jako podwykonawca Spółki „KOMUNALNIK”. W 2022 roku wywieziono ogółem 3 323,64 ton odpadów, tj. statystycznie 0,50 tony rocznie na 1 lokal, w tym:

- 1 264,24 ton frakcji mokrej (odpady kuchenne ulegające biodegradacji),
- 1 239,48 ton frakcji metale i tworzywa sztuczne,
- 114,82 ton szkła opakowaniowego,
- 70,06 ton papieru i tektury,
- 60,10 ton odpadów wielkogabarytowych,
- 406,20 ton odpadów bioodpadów,
- 150,76 ton odpadów budowlanych i remontowych (w szczególności gruzu),

- 12,97 ton frakcji z popiołu (w tym szkło stołowe, ceramika, porcelana, talerze, lustro),
- 5,06 ton inne odpady nie przypisane do grup.

W porównaniu do 2021 roku, w którym wywieziono ogółem 3 362,06 ton odpadów komunalnych, w 2022 roku nastąpił spadek o 38,42 ton. Porównując jednakże poszczególne frakcje należy podkreślić, iż nastąpił spadek wywiezionej frakcji mokrej i frakcji metali i tworzyw sztucznych, wzrosła natomiast frakcja biodegradowalne i ilość wywiezionego gruzu.

Od 1 stycznia 2022 r. na terenie miasta Biała Podlaska obowiązywały opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, wprowadzony Uchwałą Nr IX/107/19 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 30 października 2019 r. *w sprawie wyboru metody ustalania opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz ustalenia stawki tej opłaty i ustalenia stawki opłaty za pojemniki*. Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi od właścicieli nieruchomości stanowiła iloczyn średniomiesięcznej ilości zużytej wody w danej nieruchomości/ mieszkaniu (średniomiesięczne opomiarowane zużycie wody za okres od stycznia do grudnia roku poprzedzającego rok złożenia deklaracji) oraz stawki opłaty 5,72 zł miesięcznie za 1m³ zużytej wody, w przypadku odpadów zbieranych i odbieranych w sposób selektywny.

Uchwała Rady Miasta określa szczegółowy sposób selektywnego zbierania wybranych frakcji odpadów (podział na frakcje: papier i tektura, szkło, metale i tworzywa sztuczne, odpady ulegające biodegradacji, frakcja mokra, popiół, odpady wielkogabarytowe) oraz sposób oznakowania pojemników przeznaczonych do gromadzenia odpadów - kolory i napisy z nazwami frakcji.

W osiedlach terenowych: Janów Podlaski, Piszczac i Terespol opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi w 2022r. obliczone były w oparciu o liczbę mieszkańców zamieszkujących daną nieruchomość (lokal mieszkalny) i odpowiednią stawkę opłaty za odpady segregowane. Opłaty te zbierane przez Spółdzielnię jako zarządcę nieruchomości w całości są przekazywane do odpowiednich Urzędów Miast i Gmin.

Spółdzielnia, pomimo ponoszenia dodatkowych nakładów pracy i środków finansowych, kładzie duży nacisk na prawidłową segregację odpadów, kierując się interesem mieszkańców (gdyż opłaty za odpady niesegregowane są 3 razy wyższe od opłat za odpady segregowane i w Białej Podlaskiej z 5,72 zł/m³ wynoszą 17,26 zł/m³) oraz troską o ochronę środowiska naturalnego. Dlatego też podejmowane są regularne działania zmierzające do poprawy sytuacji - edukacja mieszkańców poprzez przeprowadzenie stosownej akcji informacyjnej, dostosowanie ilości odpowiednich pojemników

wg aktualnych potrzeb jak również kontrola i nadzór nad segregacją w osłonach śmietnikowych, a w szczególności, aby uniknąć odpowiedzialności zbiorowych (jeden nie segreguje – płacą wszyscy).

3.2.5 Z usług odpłatnego sprzątania klatek schodowych korzysta coraz więcej mieszkańców Spółdzielni. Ogółem w całych zasobach Spółdzielni usługą odpłatnego sprzątania objęte zostały 456 klatki schodowe w 162 budynkach mieszkalnych w Białej Podlaskiej, co stanowi 86,36 % wszystkich klatek schodowych /528szt./. Usługą sprzątania objęte są również klatki schodowe w budynkach mieszkalnych w Terespolu, aktualnie jest to 15 klatek schodowych w 6 budynkach, co stanowi 100,00 % wszystkich klatek /15 szt./. Miesięczne stawki opłat za w/w usługę w zależności od typu klatki schodowej, jej wielkości, ilości lokali mieszkalnych oraz terminu rozpoczęcia usługi wahały się od 76,50 zł do 275,50 zł brutto, tj. od 6,67 zł do 17,50 zł brutto za 1 lokal.

3.3. REMONTY I KONSERWACJE ZASOBÓW

Odpisy funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych, lokali użytkowych oraz obiektów stanowiących mienie Spółdzielni za 2022 r. wyniosły łącznie **7.688.055,81 zł**, w tym:

1) na wymianę i legalizację wodomierzy	421.918,34 zł,
2) od lokali mieszkalnych	6.020.120,80 zł,
3) od garaży	200.405,40 zł,
4) od lokali użytkowych w najmie	94.062,75 zł,
5) od lokali użytkowych własnościowych	15.082,20 zł,
6) od mienia Spółdzielni	60.480,36 zł,
7) inne zwiększenia tj.: regresy z firm ubezpieczeniowych i zasilenie funduszu na remonty z odpisu z wyniku finansowego, z przeznaczeniem na termomodernizację zasobów	875.985,96 zł.

3.3.1 Ze środków funduszu naliczanych od lokali mieszkalnych, użytkowych w najmie i garaży sfinansowano następujące roboty remontowo-budowlane obejmujące:

1. roboty elewacyjne na 31 budynkach – ocieplono ściany o powierzchni 6 651,66 m², odnowiono elewacje poprzez usunięcie skażenia mikrobiologicznego oraz malowanie farbami silikonowymi o podwyższonej odporności na zagniecenia o łącznej powierzchni

9 993,48 m², wyremontowano 143 szt. loggii i 69 szt. balkonów - na przedmiotowe prace wydatkowano łączną kwotę: 3.815.681,00 zł;

2. malowanie 14 klatek schodowych w 8 budynkach za łączną kwotę: 435.882,00 zł;

3. utwardzenie terenu kostką brukową, w tym:

-parkingi	–	529,00 m ²
-chodniki i wejścia do klatek, opaski, pod ławkami i stojakami na rowery,	–	383,22 m ²

na w/w roboty wydatkowano łączną kwotę:

223.496,00 zł;

4. remont pokrycia dachu na 3 budynkach, remont kominów wentylacyjnych na 3 budynkach wraz z montażem 49 nasad typu TURBOWENT, opracowanie 4 szt. dokumentacji projektowych, wymiana 98 szt. okien piwnicznych i w wiatrolapach w 12 budynkach wymiana 5 szt. drzwi wejściowych do klatek schodowych w 5 budynkach, naprawa lub wymiana obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych - na przedmiotowe prace wydatkowano łączną kwotę: 449.284,00 zł;

5. wymiana poziomów rur zimnej i ciepłej wody w 3 budynkach, przebudowa przyłącza kanalizacji sanitarnej wraz z remontem studzienki, płukanie kanalizacji sanitarnej w 6 budynkach, wymiana 42 szt. pionów wod-kan w 22 budynkach, wymiana zaworów gazowych na pionach i stożkowych przy gazomierzach oraz szafek gazowych w 3 budynkach - na przedmiotowe prace wydatkowano łączną kwotę: 890.807,00 zł;

6. wymiana i legalizacja wodomierzy – w 2022 roku dokonano wymiany wodomierzy w osiedlach; Jagiellońskim, 1000-Lecia Państwa Polskiego, Młodych oraz w Terespolu, łącznie zamontowano 13 991 szt. wodomierzy – na przedmiotowe prace wydatkowano łączną kwotę: 1.571.458,28 zł;

7. przebudowa oświetlenia piwnic na 24V w 9 budynkach, remont tablic głównych, piętrowych i administracyjnych wraz z wymianą linii zasilających oraz przebudową oświetlenia piwnic na 24V w 3 budynkach, drobne naprawy instalacji elektrycznej

w 6 budynkach - na przedmiotowe prace wydatkowano łączną kwotę: 373.308,00 zł, (do przebudowy oświetlenia piwnic pozostało 19 budynków wyłącznie na osiedlu Jagiellońskim);

8. remont elewacji wraz z wymianą obróbek blacharskich na dwóch zespołach garażowych, naprawa elewacji ścian szczytowych na jednym zespole garażowym, wymiana rynien, rur spustowych i obróbek blacharskich na dwóch zespołach garażowych, wykonanie nowej opaski z kostki brukowej na jednym zespole garażowym, drobne naprawy - na przedmiotowe prace wydatkowano łączną kwotę: 150.026,00 zł;

Od kilku lat Dział Techniczny Spółdzielni podejmuje działania, których celem jest pozyskanie środków w ramach tzw. Białych Certyfikatów. Uzyskane w ten sposób świadectwa charakterystyki energetycznej są efektem prowadzonych przez Spółdzielnię prac termomodernizacyjnych obejmujących między innymi ocieplenie ścian zewnętrznych i stropodachów oraz wymiany stolarki okiennej w częściach wspólnych budynków. Świadectwa te są następnie sprzedawane na Towarowej Gieldzie Energii. Dzięki temu z nakładów poniesionych na termomodernizację w latach 2020 - 2022 Spółdzielnia odzyskała kwotę w wysokości 157.784,94 zł. Środki te wpłynęły na wynik finansowy Spółdzielni.

3.3.2 W 2022 r. z środków funduszu na remonty mienia Spółdzielni oraz lokali użytkowych będących w najmie wykonano następujące zadania:

1. Roboty remontowe mienia Spółdzielni:

- Anny Jagiellonki 9 – remont oświetlenia pomieszczeń biurowych Administracji Osiedlowej,
- Garaże Anny Jagiellonki – remont ścian oporowych oraz tablicy rozdzielczej bezpiecznikowej,
- Zygmunta Starego – „Centralny Plac Zabaw” – remont fragmentu nawierzchni bezpiecznej,
- Spółdzielcza 4 - Biurowiec – remont pomieszczeń biurowych wraz z wymianą opraw oświetleniowych oraz przebudową części instalacji centralnego ogrzewania, naprawa fragmentu opaski z kostki brukowej przy budynku od strony wschodniej,
- Mickiewicza 6 – remont pomieszczeń socjalnych i ślusarni wraz z naprawą instalacji elektrycznej,
- Łukaszyńska 33 – remont nawierzchni z kostki brukowej,

- Piaskowa 8 – remont pomieszczenia węzła ciepłego;
- Na realizację w/w robót wydatkowano łącznie kwotę: **54.958,98 zł.**

2. Roboty remontowe lokali użytkowych będących w najmie:

- Warszawska 17 – wymiana stolarki okiennej (4 szt.) w lokalu zajmowanym przez urząd pocztowy,
- Orzechowa 34 – przebudowa instalacji centralnego ogrzewania, wymiana drzwi wejściowych do dwóch lokali oraz remont balustrad i konstrukcji stalowej zadaszenia tarasu,
- Piaskowa 16 – remont instalacji oświetleniowej piwnic oraz 4 szt. balkonów,
- Parkowa 11 – remont korytarza, naprawa instalacji elektrycznej i sanitarnej oraz montaż rur spustowych przy wejściu do przychodni,
- Sidorska 18 – wymiana stolarki okiennej w lokalu zajmowanym przez firmę BART-TRANS.

Na realizację w/w robót wydatkowano łącznie kwotę: **136.562,23 zł.**

3.3.3. Za szkody powstałe w mieniu Spółdzielni w 2022 roku i w latach ubiegłych ubezpieczyciel wypłacił odszkodowania. W 2022 roku było ich 114, porównywalnie jak w roku poprzednim, w którym było 112 zgłoszonych szkód. Z otrzymanych środków wykonano następujące roboty jednocześnie likwidując ujawnione szkody:

- remonty instalacji wodno-kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania w budynkach mieszkalnych;
- usunięcie awarii na sieci ciepłowniczej;
- wstawienie wybitych szyb w drzwiach wejściowych do budynków mieszkalnych;
- zlikwidowano graffiti na elewacjach budynków mieszkalnych, elewacjach garaży, osłonach śmietnikowych oraz pawilonie handlowo – usługowym;
- wymiana zdewastowanego ekranu w drzwiach wejściowych do budynku mieszkalnego;
- remont części klatki schodowej /od III do IV piętra/, malowanie elewacji i remont loggii po pożarze w budynku mieszkalnym;
- naprawa uszkodzonego w wyniku silnego wiatru mocowania pasa podrynnowego na budynku mieszkalnym;
- wykonanie jednego kontenera na odpady;
- montaż nowej pompy ściekowej w przepompowni ścieków.

Niestety wielkość szkód i wypłaconych odszkodowań wpływa na wysokość składki ubezpieczeniowej, której koszt ponosi Spółdzielnia, a co za tym idzie ma to swoje odzwierciedlenie w opłatach za mieszkanie. Duże straty Spółdzielnia ponosi na tzw. „graffiti”. Remonty elewacji są kosztowne.

3.3.4. Utrzymanie substancji mieszkaniowej w należyтым stanie technicznym to nie tylko remonty zasobów, ale też właściwa eksploatacja mieszkań oraz bieżąca konserwacja zasobów.

W 2022r. na wykonywanie obowiązkowych przeglądów budynków i instalacji w lokalach wynikających z prawa budowlanego, obsługę własnych węzłów cieplnych w niektórych budynkach oraz na prace związane z konserwacjami urządzeń, instalacji i obiektów w nieruchomościach Spółdzielni poniesiono koszty ogółem: 1.541.344,00 zł, obejmujące:

- | | |
|---|---------------|
| ▪ przeglądy i konserwacje gazowe i wentylacyjne | - 163.239 zł, |
| ▪ konserwacje i naprawy stolarsko – szklarskie | - 189.877 zł, |
| ▪ konserwacje instalacji elektrycznych | - 270.096 zł, |
| ▪ konserwacje instalacji i urządzeń sanitarnych oraz ciepłych wraz z robotami naprawczymi | - 331.212 zł, |
| ▪ pozostałe konserwacje i przeglądy obiektów | - 221.583 zł, |
| ▪ obsługa i bieżąca konserwacja własnych węzłów cieplnych w niektórych budynkach Spółdzielni zasilanych energią ciepłą nieprzetworzoną (osiedla: Piastowskie, Kopernika, Centrum, część osiedla Młodych oraz Jagiellońskiego) | - 365.337 zł. |

3.3.5. Działalność Wydziału Remontowo Budowlanego (wykonawstwo własne).

W 2022 r. grupa remontowo budowlana Wydziału Remontowo Budowlanego Bialskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „ZGODA” wykonała następujący zakres prac remontowych:

- odnawianie ścian zewnętrznych obejmujące usunięcie skażenia mikrobiologicznego wraz z malowaniem farbami elewacyjnymi o podwyższonej odporności na zagniecenia – łącznie odnowiono

ok. 9.000m² elewacji – wartość zrealizowanych robót wyniosła 350.542,00 zł,

- ocieplenie ścian oraz wykonanie nowej wyprawy elewacyjnej o powierzchni 1.720m² – wartość zrealizowanych robót wyniosła 486.060,00 zł,
- malowanie korytarzy piwnicznych w 17 budynkach – łącznie odnowiono ściany i sufity w 45 klatkach – wartość zrealizowanych robót wyniosła 66.328,00 zł,
- remont klatek schodowych w 7 budynkach – łącznie odremontowano 11 klatek schodowych – wartość zrealizowanych robót wyniosła 372.001,00 zł,
- roboty brukarskie obejmujące remont istniejących parkingów i chodników, wykonanie nowych zatok parkingowych i parkingów, ułożenie opasek z kostki brukowej oraz wykonanie wejść do budynków, miejsc pod ławki i stojaki rowerowe – łącznie wykonano 559.50m² – wartość zrealizowanych robót wyniosła 118.735,00 zł,
- remont kominów wentylacyjnych wraz z montażem nasad typu TURBOWENT na 3 budynkach mieszkalnych – łącznie zamontowano 49 nasad kominowych oraz 2 nasady TURBOWENT kominów wentylacyjnych garaży – wartość zrealizowanych robót wyniosła 41.182,00 zł,
- mycie ścian zewnętrznych obejmujące usunięcie skażenia mikrobiologicznego – łącznie odnowiono 435,00m² elewacji – wartość zrealizowanych robót wyniosła 4.406,00 zł,
- roboty ślusarskie oraz inne prace zlecone przez administrację osiedlową – wartość zrealizowanych robót wyniosła – 195.936,00 zł.

Na realizację w/w robót wydatkowano łączna kwotę: 1.635.190,00 zł.

Należy podkreślić, iż na realizację niewielkich zadań (o małej wartości) bardzo trudno jest pozyskać wykonawców zewnętrznych. Wobec tego posiadana własna grupa remontowo-budowlana Spółdzielni może sprawnie i szybko usuwać drobne awarie oraz wykonywać różnego rodzaju zadania remontowe typu: remont elewacji wraz z dociepleniem, malowanie elewacji, remont klatek schodowych, malowanie korytarzy piwnicznych czy też kompleksowa przebudowa kominów wentylacyjnych wraz z montażem nasad turbowent.

Posiadane przez Wydział Remontowo Budowlany sprzęty, dwa podnośniki koszarowe w roku 2022, były wykorzystywane do: przycinania gałęzi, drobnych napraw obróbek blacharskich, mycia i malowania ścian

elewacyjnych, transportu materiałów w trakcie remontu kominów wentylacyjnych oraz do różnych prac realizowanych na wysokościach. Dodatkowo dwie miniladowarki oprócz wspomagania prac brukarskich i prac z zielenią skutecznie wspomogły i przyspieszyły odśnieżanie osiedli.

Szereg zalet posiadania własnej grupy remontowo budowlanej utwierdza w przekonaniu, że jak najbardziej zasadnym jest wykonywanie w latach przyszłych tego typu zadań siłami własnymi, a także rozwijanie oraz poszerzanie zakresu działalności Wydziału Remontowo Budowlanego.

4. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

W 2022 roku zakończono realizację drugiego etapu budowy lokali garażowych przy ul. Mickiewicza 6 w Białej Podlaskiej wraz z niezbędnymi instalacjami i dojazdami. Łącznie wybudowano 14 lokali garażowych z czego dla 12 garaży ustanowiono odrębną własność natomiast 2 garaże przekazano na potrzeby osiedla 1000-Lecia Państwa Polskiego.

W roku 2023 przewiduje się wykonanie 4 indywidualnych węzłów cieplnych w budynkach na osiedlu Jagiellońskim przy ulicy Zygmunta Augusta 3, 5, 7, 9.

5. SYTUACJA EKONOMICZNO – FINANSOWA SPÓŁDZIELNI ORAZ WYNIKI I RYZYKO FINANSOWE

5.1. Sytuacja ekonomiczna Spółdzielni jest stabilna. Stan finansowy i majątkowy Spółdzielni jest dobry. Rok 2022 w bieżącej działalności wymagał wzmożonej pracy i zaangażowania, aby bez poważnych zakłóceń i systematycznie realizować przyjęte w planie gospodarczym zadania rzeczowe, mające zabezpieczyć właściwe funkcjonowanie osiedli zarówno w zakresie eksploatacji, konserwacji i remontów. Ocena Rady Nadzorczej oraz wyniki badania sprawozdania finansowego są właściwe i zadowalające. Na dzień sporządzenia sprawozdania nie występują zdarzenia, które mogłyby zagrażać w jakikolwiek sposób kontynuacji działalności gospodarczej oraz sytuacji finansowej Spółdzielni w najbliższej przyszłości.

Majątek Spółdzielni na dzień 31.12.2022r. nie jest obciążony jakimikolwiek kredytami.

Natomiast 100 % majątku finansowana jest środkami Spółdzielni – z tego funduszami własnymi – w 84,86% i zobowiązaniami krótkoterminowymi – w 15,14 %.

Stopa zadłużenia ogólnego (zobowiązania ogółem/aktywa ogółem) jest niska i wynosi 15,14%.

Wskaźnik zdolności płatniczej wynosi 1,06 co oznacza, że wszystkie zobowiązania Spółdzielni może uregulować natychmiastowo. Spółdzielnia posiada też wysokie wskaźniki efektywności oraz płynności finansowej, a mianowicie:

- wskaźnik ogólnej (bieżącej) płynności – 112,24;
- wskaźnik sfinansowania majątku kapitałem własnym – 84,86;
- pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym – 101,93;

W/w opisane wskaźniki świadczą o dobrej sytuacji finansowej i majątkowej Spółdzielni, wobec powyższego jej działalność nie jest zagrożona w 2023 roku i latach następnych. Osiągnięte w 2022 roku wyniki finansowo-gospodarcze świadczą o prawidłowej realizacji planu gospodarczo-finansowego uchwalonego przez Radę Nadzorczą na 2022r. i wskazują na racjonalne dysponowanie środkami wydatkowanymi na eksploatację i utrzymanie nieruchomości.

W 2022r za część środków finansowych z kont rozrachunkowych dokonano zakupu Obligacji Banku Pekao S.A. z datą zapadalności luty 2023 roku na kwotę 1.500.000,00 zł. W celu zabezpieczenia środków pieniężnych zarząd Spółdzielni podjął także decyzję o ulokowaniu środków pieniężnych w krótkoterminowe lokaty bankowe w Alior Bank S.A. W roku 2022 z tytułu zapadalności Obligacji Skarbu Państwa Spółdzielnia uzyskała dochód w wysokości 52.848,01 zł. Kwota ta jest elementem wyniku finansowego, który podlega podziałowi przez Walne Zgromadzenie Członków.

5.2. Wyniki finansowe całokształtu działalności w 2022r.

Spółdzielnia uzyskała ogółem przychody ze sprzedaży w wysokości 43.271.545,50 zł. Rentowność sprzedaży mierzona zyskiem wyniosła 0,82. Wskaźnik rentowności jest niski, ponieważ zysk ze sprzedaży nie jest podstawowym celem działalności Spółdzielni a gospodarka mieszkaniowa rozliczana jest bezwodnikowo. Przychody ze sprzedaży mają zapewnić pokrywanie kosztów i optymalizować wynik pomiędzy kosztami, a przychodami w podstawowej działalności tj. gospodarce zasobami mieszkaniowymi.

Uzyskane w 2022r. wyniki finansowe z działalności ukształtowały się następująco:

5.2.1. w działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi (zwolnionej

z podatku dochodowego od osób prawnych) narastająco wystąpiła nadwyżka w wysokości: (+) 171.771,60 zł, z czego niedobory nieruchomości (-) 248.207,35 zł, nadwyżki nieruchomości (+) 419.978,95 zł.

5.2.2. z pozostałej działalności gospodarczej wygospodarowano nadwyżkę bilansową (zysk netto) w wysokości: (+) 353.859,66 zł.

W 2022r. sytuacja epidemiologiczna w kraju związana z pandemią koronawirusa ustabilizowała się na tyle, że możliwe było zwołanie Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni. Na podstawie § 2 Uchwały Nr 10/2022, Uchwały Nr 11/2022 oraz Uchwały Nr 12/2022 w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (zysku netto) w/w organu, Zarząd Spółdzielni podjął uchwałę o przeznaczeniu nadwyżki bilansowej netto 1.659.795,65 za lata 2019 – 2021 na zwiększenie funduszu zasobowego Spółdzielni oraz na kontynuację termomodernizacji budynków.

Zysk netto za rok 2022r. w wysokości 353.859,66 zł proponuje się przekazać na zwiększenie funduszu zasobowego z przeznaczeniem na kontynuację termomodernizacji systemów grzewczych w budynkach mieszkalnych. Wobec powyższego projekt uchwały w zakresie podziału w/w nadwyżki bilansowej netto zostanie przedstawiony na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia do zatwierdzenia.

5.3. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym.

Zarządzanie ryzykiem finansowym ma na celu zapewnienie płynności finansowej oraz stabilizacji przepływów pieniężnych, ograniczenie zmienności wyniku finansowego, minimalizację odchyłeń od założonych w planie, jak też wspieranie w procesie organizacji finansowania działalności.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z prowadzonej przez Spółdzielnię działalności obejmują:

- ryzyko rynkowe, tj. ryzyko stopy procentowej, ryzyko walutowe, ryzyko cenowe;
- ryzyko płynności;
- ryzyko kredytowe.

Spółdzielnia monitoruje i zarządza każdym z tych rodzajów ryzyka.

Ryzyko stopy procentowej. Nie dotyczy Bialskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „ZGODA”, ponieważ Spółdzielnia nie posiada kredytów.

Ryzyko walutowe. Spółdzielnia nie jest narażona na ryzyko zmienności kursów walutowych z uwagi na sprzedaż oraz ponoszenie kosztów wyłącznie w walucie krajowej. Spółdzielnia nie realizuje obrotów handlowych transgranicznych.

Ryzyko cenowe. Spółdzielnia nie jest narażona na istotne inne ryzyko cenowe związane z instrumentami finansowymi, natomiast występuje ryzyko cenowe kupowanych usług i energii (inflacja). W Spółdzielni nie występowały instrumenty zabezpieczające ryzyko zmian cen. Dla oceny ryzyka cen prowadzony jest bieżący monitoring ich zmienności, analizowane są prognozy i tendencje. Na bieżąco zabezpiecza się przychody na pokrycie kosztów zwłaszcza w działalności ciepłowniczej Spółdzielni.

Ryzyko kredytowe. Nie dotyczy Bialskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „ZGODA”, ponieważ Spółdzielnia nie posiada kredytów.

Ryzyko płynności. Spółdzielnia jest narażona na ryzyko utraty płynności, rozumiane jako ryzyko utraty zdolności do regulowania zobowiązań w określonych terminach. Spółdzielnia zarządza płynnością poprzez utrzymanie odpowiedniego do skali prowadzonej działalności stanu środków pieniężnych na rachunkach bankowych, który stanowi rezerwę płynności i nie utrzymuje otwartych linii kredytowych. Funkcjonowanie i rozwój Spółdzielni jest przede wszystkim finansowane ze środków własnych jej członków. Lokowanie wolnych środków pieniężnych dostosowywane jest do cyklu płatności zobowiązań. W celu ochrony inwestycji krótkoterminowych Spółdzielnia zakupiła bezpieczne obligacje Skarbu Państwa a lokowane środki finansowe są umieszczane w bankach z przewagą kapitału Skarbu Państwa. W ocenie Zarządu Spółdzielni, znaczna wartość środków pieniężnych na dzień bilansowy oraz dobra kondycja finansowa Spółdzielni powodują, że ryzyko utraty płynności należy ocenić jako niskie.

6. ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH ZA LOKALE I ICH WINDYKACJA

W obecnej sytuacji gospodarczej, a w szczególności dynamicznie rosnącej inflacji w kraju, mieszkańcy Spółdzielni nadal systematycznie regulują opłaty za używanie lokali, co pozwala na terminowe płatności wszelkich zobowiązań i systematyczne realizowanie zadań wynikających z planu gospodarczo – finansowego Spółdzielni.

Zaległości w opłatach za lokale na 31.12.2022r. wyniosły ogółem: 1.117.455,13 zł i zwiększyły się w porównaniu z 2021 rokiem o kwotę 166.028,26 zł. Wskaźnik zaległości z 2,53% zmniejszył się do 2,30% ogólnego wymiaru opłat za 2022r.

Zaległości w opłata za lokale użytkowe na 31.12.2022r. wyniosły ogółem: 84.741,76 zł i zwiększył się w porównaniu z 2021 rokiem o kwotę 50.335,85 zł. Wskaźnik zaległości z 1,35% zwiększył się do 3,04% ogólnego wymiaru opłat za 2022r. Po dniu bilansowym zostały uregulowane należności za lokale użytkowe i wskaźnik zaległości wyniósł 0,41%.

Miesięczny średni wymiar opłat z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych naliczonych w 2022r. wyniósł: 3.814.841,66 zł tj. 580,20 zł na mieszkanie. Nie wszyscy użytkownicy lokali wnoszą je regularnie, w skutek czego występują zaległości w opłatach.

Przeciętna zaległość na jedno mieszkanie wynosiła 157,07 zł, czyli statystycznie brakuje wpłat do Spółdzielni za 8 dni miesiąca od każdego mieszkania. Najwięcej zadłużonych, to zalegający w grupie od jednego do trzech miesięcy, tj. 359 użytkowników. Liczba zalegających w tej grupie w porównaniu z 2021 rokiem zmniejszyła się o 47 lokali. Zaległości powyżej 12 miesięcy dotyczą 13 użytkowników – zmniejszenie o 4 użytkowników. Natomiast 93,20 % mieszkań tj. 6.128 lokali, to grupa niezalegających z opłatami.

W ramach windykacji w/w należności w 2022 roku prowadzono wielokierunkowe działania zmierzające do stabilizacji i zmniejszenia stanu zaległości. Polegały one głównie na prowadzeniu monitoringu korespondencyjnego, konsekwencją czego było zawieranie porozumień dotyczących sposobu spłaty zadłużenia. W szczególnie wyjątkowych sytuacjach zaległości rozkładane były na kilka rat miesięcznych.

Kierowane są sprawy na drogę postępowania sądowego i komorniczego. W 2022r. skierowano 20 spraw o zapłatę zobowiązań wobec Spółdzielni, uzyskując 18 prawomocnych nakazów zapłaty. W stosunku do 11 dłużników prowadzona jest egzekucja komornicza. W 7 sprawach uregulowano zadłużenie w całości.

Spółdzielnia podjęła również decyzje o wyłączeniu zalegającym dostępu do sygnału analogowego telewizji kablowej w 4 lokalach mieszkalnych.

Wielkość odsetek wpłaconych z tytułu nieterminowych wpłat w 2022 roku znacznie wzrosła w porównaniu z rokiem ubiegłym (wzrost stopy procentowej z 7,25% do 12,25%) i wyniosła 47.539,83 zł – zwiększając przychody finansowe Spółdzielni.

Dużą pomoc dla rodzin o niskich dochodach stanowią dodatki mieszkaniowe przyznawane przez Ośrodki Pomocy Społecznej i Urzędy Gmin. W 2022 roku Spółdzielnia otrzymała 492 takich decyzji na kwotę 547.929,42 zł. Wpłaty na poczet dodatków stanowią 1,20% średniego miesięcznego wymiaru opłat.

Ponadto Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Białej Podlaskiej przyznał jednorazową pomoc finansową 10-ciu użytkownikom lokali mieszkalnych na łączną kwotę 10.813,70 zł.

Spółdzielnia nie stosuje zewnętrznych działań i procedur windykacyjnych, mając na uwadze dobrze działający własny system windykacji przynoszący zamierzone efekty.

7. PLANY ORAZ KIERUNKI DZIAŁALNOŚCI I ROZWOJU SPÓŁDZIELNI

Szczegółowe kierunki działalności Zarządu Spółdzielni w 2023 roku wyznacza plan gospodarczo – finansowy uchwalony przez Radę Nadzorczą.

W roku 2023 i w latach następnych Spółdzielnia nadal będzie prowadzić odnowę i modernizację posiadanych zasobów. Kontynuowane będą prace w zakresie odnawiania i termomodernizacji ścian zewnętrznych, łącznie z ociepleniem gzymsów żelbetowych, płyt balkonowych oraz ścian osłonowych loggii.

Wdrażane będą również nowe rozwiązania techniczne w zakresie:

- remontów płyt balkonowych i loggii wraz z wymianą i przebudową sposobu mocowania balustrad oraz zastosowaniem systemowych obróbek aluminiowych charakteryzujących się bardzo długim okresem żywotności,
- zabezpieczania ścian elewacji budynków przed porastaniem glonami i grzybami poprzez malowanie nowoczesnymi silikonowymi farbami hydrofobowymi posiadającymi tzw. „blokery wysoleń” i odporność na działanie promieni UV oraz stosowanie tynków elewacyjnych charakteryzujących się podwyższoną odpornością na skażenia mikrobiologiczne – w tym celu podjęto współpracę z firmą BOLIX, która oferuje kompleksowe rozwiązania systemowe, udzielając siedmioletniego okresu gwarancji na zastosowane materiały, rozważana jest również współpraca z innymi firmami dostarczającymi w/w rozwiązania systemowe np. z firmą WEBER,
- wzmacnianie warstwy fakturowej ścian budynków osiedla Jagiellońskiego zrealizowanych w technologii „wielkiej płyty” poprzez montaż dodatkowych łączników stalowych,
- wykonywania remontów pokrycia dachów przy użyciu nowoczesnych membran PVC polimerowych Sikaplan oraz przy wykorzystaniu termozgrzewalnych pap bitumicznych.

Oprócz zadań elewacyjnych prowadzone będą nadal remonty klatek schodowych i kominów wentylacyjnych wraz z montażem nasad obrotowych typu Turbowent, wymiana stolarki okiennej w częściach wspólnych oraz modernizacja wiatrolapów obejmująca wymianę drzwi wejściowych do budynków.

W kwestii wygospodarowania nowych miejsc postojowych przewiduje się wykonanie przeglądu istniejących parkingów celem jak najbardziej optymalnego ich wykorzystania, łącznie z weryfikacją ilości oraz budową nowych stanowisk dla osób niepełnosprawnych.

W dalszym ciągu wszelkie przedsięwzięcia Zarządu Spółdzielni zwłaszcza w dziedzinie techniczno – eksploatacyjnej ukierunkowane będą na prawidłowe zabezpieczenie stanu technicznego budynków i infrastruktury towarzyszącej na poszczególnych osiedlach oraz podwyższenia ogólnego ich wyglądu i estetyki.

Po zakończeniu prac elewacyjnych związanych z ocieplaniem budynków oraz remontem balkonów i loggii w szerszym zakresie będzie realizowany wieloletni program przedsięwzięć w zakresie modernizacji i remontów instalacji sanitarnych i elektrycznych w zasobach Spółdzielni.

Różnica w bilansie wody pomiędzy wskazaniami wodomierzy głównych a sumą wskazań wodomierzy mieszkaniowych osiągnęła w 2022 r. wysokość tj. 1,45%. Istotnymi elementami działań w zakresie dalszego zmniejszenia różnic będą: legalizacja wodomierzy głównych (wodomierze elektromagnetyczne o wysokiej klasie metrologicznej w każdej pozycji zabudowy), wymiana wodomierzy mieszkaniowych, stały monitoring bilansu zużycia wody, bieżące analizy oraz testowanie nowych rozwiązań technicznych.

Po ustabilizowaniu się sytuacji epidemiologicznej w kraju, szczególnie ważne jest przyspieszenie prac związanych z wymianą pionów wodno-kanalizacyjnych w związku z rosnącą ilością awarii wynikających z pogarszającego się stanu technicznego rurociągów jak i armatury. Spółdzielnia rozpoczęła w roku 2015 proces sukcesywnej ich wymiany. Stosowane są trwalsze i nowoczesne materiały tj. rurociągi z tworzyw sztucznych. W celu ograniczenia strat ciepła i poprawy efektywności, piony ciepłej wody zostaną wyposażone w izolację termiczną.

W 2022 r. w etapie „C” wybudowano 12 lokali garażowych dla Członków Spółdzielni oraz w etapie „D” dwa lokale garażowe do celów Administracji osiedla 1000-lecia P.P. Natomiast w roku 2023 planowana jest budowa kolejnych czterech węzłów na osiedlu „Jagiellońskim” w budynkach przy ul. Zygmunta Augusta 3, 5, 7 i 9. Pozwoli to na obniżenie kosztów podgrzewu ciepłej wody użytkowej.

W latach przyszłych przewiduje się kontynuowanie działań w w/w zakresie, czego efektem będzie podpisanie nowej umowy o współpracy z Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej w Białej Podlaskiej w kwestii likwidacji wymiennikowni grupowych na rzecz indywidualnych węzłów ciepłych.

W zakresie poprawy efektywności energetycznej budynków działania obejmą kontynuację prac termomodernizacyjnych, m.in. poprzez:

➤ centralne ogrzewanie:

- poprawę izolacyjności przegród zewnętrznych i stropodachów poprzez zwiększenie grubości warstwy ociepleniowej,
- remonty kominów wentylacyjnych,
- wymianę starych termostatycznych zaworów grzejnikowych na nowe firmy Danfoss,
- regulację instalacji centralnego ogrzewania,
- przeprowadzanie badań termograficznych wybranych budynków w celu wykrycia źródeł strat ciepła,
- podjęcie starań o przyspieszenie realizacji przebudowy sposobu zasilania w energię ciepłą budynków os. Jagiellońskiego poprzez budowę indywidualnych węzłów ciepłych wyposażonych w odnawialne źródła energii ciepłej,
- informowanie mieszkańców o sposobach oszczędnego gospodarowania ciepłem, korzyściami z tego płynącymi oraz o możliwości montażu podzielników kosztów centralnego ogrzewania;

➤ centralna ciepła woda:

- prowadzenie bieżącego monitoringu nad jednostkowym zużyciem ciepła na potrzeby ciepłej wody w poszczególnych wymiennikowniach,
- montaż instalacji fotowoltaicznych – w nowych węzłach po ustaleniach z PEC lub w istniejących węzłach indywidualnych należących do Spółdzielni,

- regularne przeglądy wymiennikowni oraz instalacji ciepłej wody wraz ze sprawdzeniem nastaw zaworów regulacyjnych w budynkach charakteryzujących się wysokim współczynnikiem podgrzania wody,
- wymianę zniszczonych, skorodowanych poziomów rur ciepłej wody na nowe z zastosowaniem skutecznej izolacji termicznej o odpowiedniej grubości,
- naprawę szachtów instalacyjnych polegającą na oddzieleniu ich przestrzeni od wentylowanej przestrzeni stropodachu i powstrzymaniu napływu zimnego powietrza, które powoduje wychładzanie pionów ciepłej wody,
- sukcesywną wymianę pionów rur ciepłej wody i cyrkulacji z zastosowaniem izolacji termicznej.

Zamówienie mocy cieplnej będzie odpowiednio zmniejszane i przygotowywane w taki sposób, aby budynki o podobnym stopniu zaawansowania prac termomodernizacyjnych (uwzględniając grubość docieplenia, wymianę stolarki okiennej itp.) i podobnej kubaturze posiadały podobny lub taki sam wskaźnik zapotrzebowania mocy cieplnej (kW/m²).

W trosce o dobre warunki mieszkaniowe związane z poprawnym funkcjonowaniem instalacji będą realizowane regularne przeglądy konserwatorskie oraz zarówno drobne jak i większe roboty remontowe.

Niemniej ważnym zadaniem będzie również utrzymanie w należyтым stanie estetyczno – porządkowym terenów spółdzielczych, w tym ciągła konserwacja i modernizacja istniejących placów zabaw, mająca na celu podniesienie bezpieczeństwa najmłodszych naszych mieszkańców oraz poprawę estetyki i ogólnego wyglądu osiedli.

Ponadto w roku 2023 zostanie rozpoczęty proces modernizacji osłon śmietnikowych obejmujący między innymi rozbudowę najbardziej obciążonych wiat śmietnikowych wraz z wykonaniem zamknięcia na elektrozamek, montażem oświetlenia wewnątrz osłony oraz instalacją kamer monitorujących obszar przed wejściem. Dzięki temu z danej osłony będzie mogła korzystać wyłącznie określona grupa mieszkańców oraz ograniczy się proceder podrzucania (pozostawiania) śmieci przed osłoną. Wszystkie wyżej omawiane działania powinny wpłynąć na poprawę jakości segregacji i porządku na osiedlach. Z uwagi na znaczne koszty z tym związane przewiduje się, iż proces modernizacji wszystkich osłon zostanie przeprowadzony w okresie najbliższych 2-3 lat.

Powszechnym zjawiskiem jest również zwiększająca się liczba klatek schodowych, których sprzątanie powierza się firmom zewnętrznym, celem poprawy estetyki wewnątrz budynków. Aby zapewnić prawidłowe wykonanie usług oraz osiągnąć najkorzystniejsze warunki finansowe dla mieszkańców regularnie przeprowadzane jest postępowanie o udzielenie zamówienia na utrzymanie w czystości klatek schodowych w trybie zapytania o cenę.

Ważnym zagadnieniem jest w dalszym ciągu monitorowanie, tj. stały nadzór i działania służb Spółdzielni w zakresie utrzymania prawidłowej segregacji i selektywnej zbiórki odpadów komunalnych oraz ich regularny wywóz z nieruchomości Spółdzielni do Zakładu Zagospodarowania Odpadów. W zakresie świadczenia usług wywozu odpadów z nieruchomości Spółdzielni, Zarząd BSM „ZGODA” zawarł ze Spółką „KOMUNALNIK” umowę jako podwykonawca usług na okres jednego roku, tj. 1.01.2023 r. – 31.12.2023 r. Na podstawie umowy, Spółdzielnia samodzielnie organizuje wywóz odpadów z własnych nieruchomości przy użyciu własnego sprzętu i przy zatrudnieniu własnych pracowników.

W 2022r., z uwagi na kryzys europejski, wojnę, wzrost cen węgla, usług i materiałów oraz zawrotne tempo wzrostu inflacji w kraju, na wniosek Zarządu Rada Nadzorcza podjęła decyzję o podwyżce stawek opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne zależnych od Spółdzielni od dn. 01.01.2023r. Opłaty niezależne zmieniane będą na podstawie uzyskanych informacji w tym zakresie, z zastosowaniem rzeczywistych wskaźników zmian (wzrostu/spadku) cen pozostałych usług komunalnych (mediów).

Pozostałe główne zadania kierunkowe zawarte w planie finansowo-gospodarczym to w szczególności:

- dążenie do dalszej racjonalizacji kosztów działania Spółdzielni, w tym tworzenia warunków do zmniejszenia zużycia mediów i stosowanie innych oszczędności mających na celu obniżenie kosztów;
- utrzymywanie bezpiecznego wskaźnika płynności finansowej Spółdzielni, który jest gwarancją wypłacalności;
- utrzymanie w niezmienionym stanie funduszy celowych Spółdzielni;
- intensyfikowanie windykacji wielkości należności Spółdzielni;
- kontynuowanie realizacji zadań remontowo-modernizacyjnych przewidzianych w planach remontów zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą;
- utrzymanie dobrego wizerunku Spółdzielni jako przedsiębiorstwa i zarządcy nieruchomości.

Kierunki działania i rozwoju Spółdzielni oparte są na wewnętrznych i zewnętrznych aktualnych uwarunkowaniach prawno – organizacyjnych oraz gospodarczo – finansowych.

Sporządziła:

Agata Barabasz

Biała Podlaska, 3 marca 2023r.

KIEROWNIK
Działu Ekonomicznego
mgr Agata Barabasz

Z-ca PREZESA ZARZĄDU
mgr inż. Zbigniew Bielecki

PREZES ZARZĄDU
mgr Jerzy Stankowski