



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 2023 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 19 protokołowanych posiedzeń, na których podjęto 91 uchwał w sprawach dotyczących bieżącej działalności Spółdzielni na podstawie Statutu oraz przepisów powszechnie obowiązujących. Członkowie Zarządu uczestniczyli w 5 posiedzeniach plenarnych Rady Nadzorczej oraz 7 posiedzeniach komisji merytorycznych Rady Nadzorczej.

Na posiedzeniach Zarządu rozpatrywano i podejmowano decyzje dotyczące spraw członkowsko-lokalowych, konserwacji i remontów zasobów mieszkaniowych, ustalania wysokości stawek opłat za lokale, bieżących i okresowych analiz kosztów i przychodów oraz wyników gospodarczo-finansowych Spółdzielni.

W 2023 roku działania Zarządu zmierzały do utrzymania stabilnej sytuacji finansowej Spółdzielni w okresie gwałtownie rosnących cen. Podstawą działalności Zarządu był plan gospodarczo-finansowy uchwalony przez Radę Nadzorczą. Zarząd na bieżąco prowadził kontrolę kosztów i przychodów. Po zakończeniu każdego kwartału dokonywano szczegółowych analiz wyników gospodarczo-finansowych, które w formie informacji i sprawozdań przedstawiano na posiedzeniach Radzie Nadzorczej.

W okresie sprawozdawczym odbyły się obrady Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni podzielone na 7 części.

1.2. Działania Zarządu w 2023r. 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 2023r., jak też w dużej mierze doraźnych, których konieczność przeprowadzenia wynikła w trakcie roku;
- kontynuowanie procesu kompleksowej wymiany pionów wodno-kanalizacyjnych (z zastosowaniem izolacji termicznej) oraz modernizacji istniejących indywidualnych węzłów cieplnych;
- wprowadzenie nowoczesnych rozwiązań w zakresie oszczędnego zużycia energii elektrycznej do oświetlenia pomieszczeń ogólnego użytku poprzez zastosowanie energooszczędnych opraw LED;
- stałe monitorowanie i analiza 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, modernizacja i doposażenie placów zabaw dla dzieci, budowa i rozbudowa zatok parkingowych, wymiana nawierzchni chodników oraz urządzenie terenów zielonych;
- wdrożenie procesu modernizacji osłon śmietnikowych wraz z montażem cyfrowych zamków (objęto procesem 18 osłon), z możliwością otwierania drzwi wejściowych do budynku zgodnie z ustalonym podziałem;
- wywóz odpadów komunalnych z zasobów Spółdzielni przy użyciu własnego transportu;
- kontynuacja 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 windykacji należności Spółdzielni na drodze sądowej i pozasądowej, bieżące monitorowanie stanu zaległości w opłatach za

korzystanie z lokali w zasobach Spółdzielni, wydawanie merytorycznym pracownikom Spółdzielni zleceń 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 dalszy rozwój portalu EBOK wraz z mechanizmem płatności on-line;
- 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.

Powyższe zadania Zarząd Spółdzielni realizował w oparciu o strukturę organizacyjną Bialskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „ZGODA” na 2023 rok zatwierdzoną Uchwałą Nr 14/2022 Rady Nadzorczej z dnia 21 listopada 2022r. zakładającą zatrudnienie w Spółdzielni na poziomie 105 etatów.

Wykonanie planu zatrudnienia ukształtowało się na poziomie - 103,34 etatów.

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

- Komórki funkcjonalne biura Spółdzielni - 21,36
- Gospodarka zasobami mieszkaniowymi - 60,60

w tym:

- eksploatacja i remonty - 9,02
- energetyka cieplna - 8,88
- obsługa nieruchomości w administracjach osiedli - 42,70
- Wydział Remontowo-Budowlany – wykonawstwo własne - 21,38

OGÓLEM - 103,34

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. W najbliższych latach Zarząd planuje systematyczną niewielką redukcję zatrudnienia poprzez łączenia niektórych stanowisk.

2. STAN MAJĄTKU, ZASOBY I PRAWA DO LOKALI

Bialska Spółdzielnia Mieszkaniowa "ZGODA" aktualnie dysponuje majątkiem własnym o wartości ewidencyjnej 120.957.666,63 zł oraz majątkiem członków Spółdzielni w zarządzie powierzonym, którzy wyodrębnili na własność swoje lokale. Majątek Spółdzielni na przestrzeni 2023 roku zmniejszył się o kwotę 3.991.357,17 zł, tj. o 3,19% głównie z tytułu obowiązkowej amortyzacji i umorzenia środków trwałych oraz wkładów (Art. 32 ustawy o rachunkowości). Natomiast wartość majątku ogólnie wg wartości rynkowej wynosi ponad 2 miliardy złotych.

Finansowanie majątku trwałego Spółdzielni zapewniają fundusze, których wielkość według stanu na dzień 31.12.2023r. wynosi:

- fundusz udziałowy - 764.963,10 zł,
- fundusz wkładów mieszkaniowych - 913.139,85 zł,
- fundusz wkładów budowlanych - 83.138.606,95 zł,
- kapitał (fundusz) zasobowy - 16.230.256,04 zł,
- kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny - 6.940,30 zł,
- zysk netto za 2023r. - 687.880,69 zł.

Wskaźnik pokrycia majątku kapitałem własnym wynosi 85,99 %.

Oznacza to, że majątek Spółdzielni w zdecydowanej większości zabezpieczony jest poprzez finansowanie kapitałem własnym. Aktywa trwale - 102.957.008,56zł są w 100% pokryte funduszami własnymi - 104.016.592,21 zł.

Zmniejszenie majątku trwałego w 2023 r. nastąpiło na skutek przeniesienia na własność spółdzielczych praw do lokali, a więc poprzez wyodrębnienie z majątku Spółdzielni:

- 2 spółdzielczych-lokatorskich praw do lokali mieszkalnych;
- 11 spółdzielczych-własnościowych praw do lokali mieszkalnych.

Majątek Spółdzielni według stanu na dzień 31.12.2023 r.:

- w 85,12% to majątek trwały (są to: grunty, budynki, zasoby lokalowe, budowle itp.);
- w 14,78% to majątek obrotowy (są to: należności długo i krótkoterminowe, środki pieniężne, zapasy i rozliczenia międzyokresowe);
- w 0,10% 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 Podlaskiem,
- 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:
 - 42 lokatorskich, tj. 0,64%;
 - 4.452 własnościowych, tj. 67,71%;
 - 2.081 z odrębną własnością z udziałem w gruncie, tj. 31,65% – 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 31.12.2023r. Spółdzielnia wykonała 3.092 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 356.884,80 m² p.u., lokali zlokalizowanych w 9 osiedlach o powierzchni gruntów 58,48 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: nieruchomości 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 2023 ukształtowały się ogółem w wysokości 5,86 zł na m² p.u.

Przychody z opłat za lokale mieszkalne były niższe i wyniosły 5,80 zł na m² p.u. miesięcznie.

Wynika z tego, że opłaty za lokale mieszkalne pokryły 98,98 % kosztów, zaś pozostała różnica 1,02 % 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 2024 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. Uzyskane 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 były dokonywane w zakresie niezbędnym do wykonywania pracy i należytej obsługi nieruchomości i warunków zamieszkania członków Spółdzielni.

W 2023 roku opłaty zależne od Spółdzielni:

- 1. w zakresie stawek odpisu funduszu na remonty od lokali mieszkalnych od dnia 1 października 2023 r. w osiedlach: Piastowskie, Centrum, Kopernika, Młodych, Jagiellońskie, 1000-Lecia P. P., w Janowie Podlaskim oraz w Terespolu zostały podwyższone do kwoty 2,00 zł/m² p.u. m-nie;**
- 2. w zakresie stawek opłat eksploatacyjnych za używanie lokali mieszkalnych od dnia 1 stycznia 2023r. zostały podwyższone o:**
 - 0,38 zł/m² p.u. m-nie w osiedlu Piastowskim,**
 - 0,33 zł/m² p.u. m-nie w osiedlach: Centrum i Kopernika,**

- 0,31 zł/m² p.u. m-nie w osiedlu Jagiellońskim,
- 0,30 zł/m² p.u. m-nie w osiedlach: Młodych, w Janowie Podlaskim i w Piszczacu,
- 0,29 zł/m² p.u. m-nie w osiedlu 1000-lecia Państwa Polskiego,
- 0,23 zł/m² p.u. m-nie w osiedlu w Terespolu.

Należy podkreślić, że składniki opłaty za mieszkania w większości są niezależne od Spółdzielni i stanowią ponad 66 % ich wielkości. Media takie jak: dostawa wody i odprowadzenie ścieków (około 6 %), odpady komunalne (około 4,2 %), energia cieplna na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody (około 50,9 %) oraz gaz przewodowy (około 0,9 %) są rozliczane z członkami w sposób bezwynikowy, czyli na tzw. „0”. Spółdzielnia nie ma żadnego wpływu na poziom cen tych usług, zawartych w obowiązujących uchwałach i taryfach, które nie podlegają negocjacom. 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 2,7 %) czyli: telewizja kablowa, domofony, sprząatanie 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 13,3 %) i eksploatacja (około 20,4 %), 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 niepogorszonym stanie. 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 elektromagnetyczny typ *iPerl* oraz ciągła kontrola ilości zużycia wody w lokalach mieszkalnych. W 2023 roku wymieniono 49 sztuk wodomierzy głównych po okresie legalizacji oraz 42 sztuki wodomierzy mieszkaniowych. We wszystkich budynkach Spółdzielni wodomierze główne zostały wymienione na elektromagnetyczne.

Ilość wody zakupiona i zapłacona dostawcom wg wodomierzy zbiorczych w budynkach mieszkalnych wyniosła: 348.276,3 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 37.589,41 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 37.589,41 zł w 2023 roku.

Występujące w poprzednich latach zjawisko ujemnych różnic pomiędzy wskazaniami wodomierzy głównych i mieszkaniowych w Spółdzielni zostało zminimalizowane. 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 bezwynikowo biorąc pod uwagę ilości osób zamieszkałych w budynku i lokalu.

Koszt zakupu gazu przewodowego wyniósł ogółem: 452.279,15 zł, co w przeliczeniu na osobę wynosi średnio 9,82 zł miesięcznie.

3.2.3. W zakresie dostawy energii cieplnej powstała na przestrzeni 2023 roku nadwyżka zaliczkowych opłat w kwocie: (+) 4.098.000,35 zł do rozliczenia

z użytkownikami lokali w miesiącu maju 2024 roku. Nadwyżka wynika z 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 2023 roku.

Rozliczenie dostawy energii cieplnej za 2023r. 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 w przedziale:

- zmienna od 3,22 zł do nawet 7,02 zł/m² p.u. m-nie;
- stała od 0,87 zł do nawet 1,21 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 cieplną w danym lokalu. Opłaty zaliczkowe w tych mieszkaniach również są bardzo zróżnicowane i kształtują się w przedziale:

- zmienna od 1,85 zł do nawet 8,00 zł/m² p.u. m-nie;
- stała od 0,90 zł do nawet 1,12 zł/m² p.u. m-nie.

Natomiast w budynkach wyposażonych w podzielniki kosztów centralnego ogrzewania, po wcześniejszym dokonaniu rozliczenia kosztów i przychodów ciepłownictwa za 2022 rok przez specjalistyczne firmy oraz dokonaniu analizy zużycia ciepła w poszczególnych lokalach, stawki opłat zaliczkowych od dnia 1 maja 2023r. zostały zweryfikowane i dostosowane do faktycznego zużycia ciepła oraz zakładanych kosztów i przychodów w 2023 roku z uwzględnieniem aktualnych cen za ciepło.

3.2.4. Odpady komunalne z nieruchomości Spółdzielni z osiedli w Białej Podlaskiej wywozimy własnym transportem jako podwykonawca Spółki „KOMUNALNIK”. W 2023 roku wywieziono ogółem 3 179,34 ton odpadów, tj. statystycznie 0,50 tony rocznie na 1 lokal, w tym:

- 1 172,66 ton frakcji mokrej (odpady kuchenne ulegające biodegradacji),
- 1 190,88 ton frakcji metale i tworzywa sztuczne,
- 122,28 ton szkła opakowaniowego,
- 82,44 ton papieru i tektury,
- 59,86 ton odpadów wielkogabarytowych,

- 405,58 ton odpadów bioodpadów,
- 134,44 ton odpadów budowlanych i remontowych (w szczególności gruzu),
- 11,20 ton frakcji z popiołu (w tym szkło stołowe, ceramika, porcelana, talerze, lustro).

W porównaniu do 2022 roku, w którym wywieziono ogółem 3 323,64 ton odpadów komunalnych, w 2023 roku nastąpił spadek o 144,30 ton. Porównując jednakże poszczególne frakcje należy podkreślić, iż nastąpił spadek wywiezionej frakcji mokrej i frakcji metali i tworzyw sztucznych, wzrosła natomiast frakcja biodegradowalna i ilość wywiezionego gruzu.

Od 1 stycznia 2023 r. na terenie miasta Biała Podlaska obowiązywały opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, wprowadzone 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 2023r. 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 – modernizacja osłon śmietnikowych (wyposażenie

w cyfrowy zamek), rejonizacja osłon (przypisanie budynków do konkretnych osłon), 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 462 klatki schodowe w 161 budynkach mieszkalnych w Białej Podlaskiej, co stanowi 87,50 % wszystkich klatek schodowych /528szt./. Usługą sprzątania objęte są również klatki schodowe w budynkach mieszkalnych w Terespolu, aktualnie jest to 17 klatek schodowych w 7 budynkach, co stanowi 100,00 % wszystkich klatek. 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 72,00 zł do 333,50 zł brutto, tj. od 8,60 zł do 19,00 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 2023 r. wyniosły łącznie **7.519.796,81 zł**, w tym:

1) na wymianę i legalizację wodomierzy	398.536,29 zł,
2) od lokali mieszkalnych	6.519.940,23 zł,
3) od garaży	204.801,15 zł,
4) od lokali użytkowych w najmie	114.522,36 zł,
5) od lokali użytkowych własnościowych	16.339,05 zł,
6) od mienia Spółdzielni	71.670,30 zł,
7) inne zwiększenia tj.: regresy z firm ubezpieczeniowych i zasilenie funduszu na remonty z odpisu z wyniku finansowego, z przeznaczeniem na termomodernizację zasobów	193.987,43 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 32 budynkach – ocieplono ściany o powierzchni 6 170,00 m², odnowiono elewacje poprzez usunięcie skażenia

mikrobiologicznego oraz malowanie farbami silikonowymi o podwyższonej odporności na zagniecenia o łącznej powierzchni 10 347,68 m², wyremontowano 156 szt. loggii i 89 szt. balkonów - na przedmiotowe prace wydatkowano łączną kwotę: 4.808.492,00 zł;

2. malowanie 10 klatek schodowych w 4 budynkach za łączną kwotę: 381.075,00 zł;
3. utwardzenie terenu kostką brukową, w tym:

-parkingi	-	459,00 m ²
-chodniki	-	189,00 m ²
-opaski przy budynkach	-	257,00 m ²
-pod ławkami i stojakami na rowery	-	158,00 m ²

 na w/w roboty wydatkowano łączną kwotę: 146.336,00 zł;
4. remont pokrycia dachu na 2 budynkach, opracowanie 13 szt. dokumentacji projektowych, wymiana 157 szt. okien piwnicznych, w wiatrolapach i na klatkach schodowych w 11 budynkach, wymiana 4 szt. drzwi wejściowych do klatek schodowych w 2 budynkach, naprawa lub wymiana obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych - na przedmiotowe prace wydatkowano łączną kwotę: 413.824,00 zł;
5. wymiana poziomów rur zimnej i ciepłej wody w 4 budynkach, płukanie kanalizacji sanitarnej w 6 budynkach, wymiana 37 szt. pionów wod-kan w 24 budynkach, wymiana zaworów regulacyjnych na pionach c.w.u w 4 budynkach, wymiana zaworów gazowych na pionach i stożkowych przy gazomierzach oraz szafek gazowych w 4 budynkach - na przedmiotowe prace wydatkowano łączną kwotę: 1.134.286 zł;
6. przebudowa oświetlenia piwnic na 24V w 6 budynkach, remont tablic głównych i administracyjnych w 5 budynkach, drobne naprawy instalacji elektrycznej w 8 budynkach - na przedmiotowe prace wydatkowano łączną kwotę: 250.083,00 zł;
7. remont elewacji wraz z wymianą obróbek blacharskich na 3 zespołach garażowych, naprawa elewacji ścian szczytowych na jednym zespole garażowym, montaż szlabanu w jednym zespole garażowym, remont kominków wentylacyjnych wraz z wymianą obróbek blacharskich na jednym zespole garażowym, naprawa instalacji elektrycznej w jednym

zespole garażowym, wymiana rynien, rur spustowych i obróbek blacharskich w jednym zespole garażowym, wykonanie nowej opaski z kostki brukowej na jednym zespole garażowym - na przedmiotowe prace wydatkowano łączną kwotę: 247.851,84 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 uzyskała kwotę w wysokości 202.102,44 zł. Środki te wpłynęły na wynik finansowy Spółdzielni.

3.3.2 W 2023 r. z środków funduszu na remonty mienia Spółdzielni oraz lokali użytkowych będących w najmie wykonano następujące zadania:

1. Roboty remontowe mienia Spółdzielni:

- Mickiewicza 6 – remont oświetlenia oraz naprawa instalacji wodociągowej w pomieszczeniach Administracji Osiedlowej,
- Garaże Anny Jagiellonki – wykonanie nowej opaski z kostki brukowej,
- Anny Jagiellonki 9 – wykonanie miejsca do konserwacji sprzętu używanego do pielęgnacji terenów zielonych,
- Pawilon Orzechowa 34 – remont fragmentu nawierzchni chodnika, wymiana drzwi wejściowych do lokalu, remont pomieszczeń użytkowych,
- Spółdzielcza 4 - Biurowiec – remont pomieszczeń biurowych wraz z wymianą opraw oświetleniowych oraz przebudową części instalacji elektrycznej,
- Łukaszyńska 33 – remont nawierzchni z kostki brukowej, remont instalacji elektrycznej wewnętrznej pomieszczeń biurowych oraz wiaty magazynowej, drobne naprawy blacharsko-ślusarskie,

Na realizację w/w robót wydatkowano łącznie kwotę: 94.080,82 zł.

2. Roboty remontowe lokali użytkowych będących w najmie:

- Warszawska 17 – remont pokrycia zadaszeń nad schodami do zaplecza, naprawa instalacji elektrycznej w częściach wspólnych,

- Zygmunta Augusta 9 – „Przychodnia dziecięca” – wymiana 4 szt. okien,
- Parkowa 11 – remont instalacji elektrycznej oraz sanitarnej, remont schodów wejściowych do lokalu usługowego wraz z wymianą zadaszenia, ułożenie fragmentu chodnika, wykonanie drobnych napraw ślusarskich,
- Orzechowa 34 – remont elewacji od strony zachodniej, przebudowa ścian wewnętrznych w lokalu użytkowym, montaż drzwi wewnętrznych, wymiana dwóch okien oraz dwóch sztuk drzwi zewnętrznych,
- Piaskowa 16 – remont instalacji elektrycznej w części usługowej,
- Sidorska 18 – wymiana stolarki okiennej, remont instalacji elektrycznej, wykonanie drobnych napraw ślusarskich.

Na realizację w/w robót wydatkowano łącznie kwotę: 148.937,71 zł.

3.3.3. Za szkody powstałe w mieniu Spółdzielni w 2023 roku i w latach ubiegłych ubezpieczyciel wypłacił odszkodowania. W 2023 roku było ich 106, nieznacznie mniej jak w roku poprzednim, w którym było 114 zgłoszonych szkód. Z otrzymanych środków wykonano następujące roboty jednocześnie likwidując ujawnione szkody:

- remonty instalacji wodno-kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania w budynkach mieszkalnych;
- usunięcie awarii w węzłach ciepłych;
- usunięcie awarii na sieci ciepłowniczej;
- wstawienie wybitych szyb w drzwiach wejściowych do budynków mieszkalnych oraz pawilonie handlowo – usługowym;
- zlikwidowano graffiti na elewacjach budynków mieszkalnych, elewacjach garaży oraz osłonach śmietnikowych;
- wymiana zdewastowanych klamko – uchwytów w drzwiach wejściowych do budynku mieszkalnego;
- wymiana uszkodzonego okienka na półpiętrze jednej klatki schodowej;
- wymiana uszkodzonych drzwi garażowych wraz z miejscową naprawą elewacji po ich wymianie;
- remont części lokalu użytkowego po zalaniu w wyniku awarii instalacji wodnej;
- odmalowanie sufitu na jednym piętrze klatki schodowej;
- zakup jednego kontenera na odpady.

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 2023r. 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: 1.859.200,00 zł, obejmujące:

- | | |
|---|---------------|
| ▪ przeglądy i konserwacje gazowe i wentylacyjne | - 185.973 zł, |
| ▪ konserwacje i naprawy stolarsko – szklarskie | - 189.524 zł, |
| ▪ konserwacje instalacji elektrycznych | - 291.402 zł, |
| ▪ konserwacje instalacji i urządzeń sanitarnych oraz cieplnych wraz z robotami naprawczymi | - 488.859 zł, |
| ▪ pozostałe konserwacje i przeglądy obiektów | - 268.762 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) | - 434.680 zł. |

3.3.5. Działalność Wydziału Remontowo Budowlanego (wykonawstwo własne).

W 2023 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 zagnonienia – łącznie odnowiono ok. 10.123,00m² elewacji – wartość zrealizowanych robót wyniosła 362.384,00 zł,

- ocieplenie ścian oraz wykonanie nowej wyprawy elewacyjnej o powierzchni 1.584,00m² – wartość zrealizowanych robót wyniosła 500.236,00 zł,
- malowanie korytarzy piwnicznych w 9 budynkach – łącznie odnowiono ściany i sufity w 41 klatkach – wartość zrealizowanych robót wyniosła 68.149,00 zł,
- remont klatek schodowych w 6 budynkach – łącznie odremontowano 10 klatek schodowych – wartość zrealizowanych robót wyniosła 381.075,00 zł,
- roboty brukarskie obejmujące remont istniejących parkingów i chodników, wykonanie nowych zatok parkingowych i parkingów, ułożenie opasek z kostki brukowej, wykonanie wejść do budynków, utwardzeń pod ławki i stojaki rowerowe oraz wykonanie innych drobnych napraw – łącznie wykonano 850.00m² – wartość zrealizowanych robót wyniosła 228.411,00 zł,
- mycie ścian zewnętrznych obejmujące usunięcie skażenia mikrobiologicznego – łącznie odnowiono 1695,00m² elewacji – wartość zrealizowanych robót wyniosła 7.440,00 zł,
- roboty ślusarskie oraz inne drobne prace remontowe zlecone przez administracje osiedlowe – wartość zrealizowanych robót wyniosła – 227.870,00 zł.

Na realizację w/w robót wydatkowano łączna kwotę: 1.775.565,00 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, w tym dwa podnośniki koszowe w roku 2023, były wykorzystywane do: przycinania gałęzi, drobnych napraw obróbek blacharskich, mycia i malowania ścian elewacyjnych oraz do różnych prac realizowanych na wysokościach. Dodatkowo dwie miniladowarki oprócz wspomaganie prac brukarskich i prac z zielenią skutecznie wspomogły i przyspieszyły odśnieżanie osiedli.

Szereg zalet posiadania własnej grupy remontowo budowlanej utwierdzają w przekonaniu, że jak najbardziej zasadnym jest wykonywanie

w latach przyszłych tego typu zadań siłami własnymi, a także poszerzanie zakresu działalności Wydziału Remontowo Budowlanego.

4. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

W roku 2023 wykonano 4 indywidualne węzły ciepłne w budynkach na osiedlu Jagiellońskim przy ulicy Zygmunta Augusta 3, 5, 7, 9 – za łączną kwotę 417.192,00 zł.

W roku 2024 przewiduje się budowę ok. 5 lokali mieszkalnych, które powstaną w wyniku zmiany sposobu użytkowania lokalu usługowo-handlowego usytuowanego w budynku przy ulicy Janowskiej 12 w Terespolu. Powyższe związane jest z brakiem najemcy (od ponad roku lokal stoi pusty) co powoduje generowanie kosztów związanym z utrzymaniem nieużytkowanego lokalu.

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 2023 w bieżącej działalności wymagał wzmoczonej 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 31.12.2023r. nie jest obciążony jakimikolwiek kredytami.

Natomiast 100 % majątku finansowana jest środkami Spółdzielni – z tego funduszami własnymi – w 85,99% i zobowiązaniami krótkoterminowymi – w 14,01 %.

Stopa zadłużenia ogólnego (zobowiązania ogółem/aktywa ogółem) jest niska i wynosi 14,01%.

Spółdzielnia posiada też wysokie wskaźniki efektywności oraz płynności finansowej, a mianowicie:

- wskaźnik ogólnej (bieżącej) płynności – 107,69;
- wskaźnik sfinansowania majątku kapitałem własnym – 85,99;

- pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym – 101,03 - „spełnienie złotej reguły bilansowej – powyżej 100%”

W/w opisane wskaźniki świadczą o dobrej sytuacji finansowej i majątkowej Spółdzielni, wobec powyższego jej działalność nie jest zagrożona w 2024 roku i latach następnych. Osiągnięte w 2023 roku wyniki finansowo-gospodarcze świadczą o prawidłowej realizacji planu gospodarczo-finansowego uchwalonego przez Radę Nadzorczą na 2023r. i wskazują na racjonalne dysponowanie środkami wydatkowanymi na eksploatację i utrzymanie nieruchomości.

W 2023r. za część środków finansowych z kont rozrachunkowych dokonano zakupu Obligacji Banku Pekao S.A. z datą zapadalności marzec 2024 roku na kwotę 2.990.000,00 zł. W celu zabezpieczenia środków finansowych zarząd Spółdzielni podjął także decyzję o ulokowaniu środków pieniężnych w krótkoterminowe lokaty bankowe w Alior Bank S.A. oraz PNB Paribas Bank Polska S.A. W roku 2023 z tytułu zapadalności Obligacji Skarbu Państwa oraz Obligacji Banku Pekao S.A. Spółdzielnia uzyskała dochód w wysokości 90.028,35 zł oraz znaczącą kwotę w wysokości 266.910,55 zł z tytułu odsetek od kapitału zaangażowanego w lokaty krótkoterminowe. Kwota ta jest elementem wyniku finansowego, który podlega podziałowi przez Walne Zgromadzenie Członków.

5.2. Wyniki finansowe całokształtu działalności w 2023r.

Spółdzielnia uzyskała ogółem przychody ze sprzedaży w wysokości 52.600.112,86 zł. Rentowność sprzedaży mierzona zyskiem wyniosła 1,31. Wskaźnik rentowności jest niski, ponieważ zysk ze sprzedaży nie jest podstawowym celem działalności Spółdzielni a gospodarka mieszkaniowa rozliczana jest bezwynikowo. Przychody ze sprzedaży mają zapewnić pokrywanie kosztów i optymalizować wynik pomiędzy kosztami, a przychodami w podstawowej działalności tj. gospodarce zasobami mieszkaniowymi.

Uzyskane w 2023r. 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: (+) 67.965,55 zł, z czego niedobory nieruchomości (-) 267.214,29 zł, nadwyżki nieruchomości (+) 335.179,84 zł.

5.2.2. z pozostałej działalności gospodarczej wygospodarowano nadwyżkę bilansową (zysk netto) w wysokości: (+) 687.880,69 zł.

Na podstawie § 2 Uchwały Nr 4/2023, w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (zysku netto) Walnego Zgromadzenia Członków Bialskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „ZGODA” w Białej Podlaskiej, Zarząd Spółdzielni podjął uchwałę o przeznaczeniu nadwyżki bilansowej (zysku netto) za 2022 rok w kwocie 353.859,66 zł na zwiększenie funduszu zasobowego Spółdzielni i kontynuację termomodernizacji budynków.

Zysk netto za rok 2023r. w wysokości 687.880,69 zł również 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 odchyień od założeń 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 bardzo niskie.

Spełnienie „Złotej reguły bilansowej” czyli pokrycie majątku trwałego funduszami własnymi świadczy o bezpiecznej polityce finansowej Spółdzielni.

6. ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH ZA LOKALE I ICH WINDYKACJA

W obecnej sytuacji gospodarczej, a w szczególności wysokich kosztów utrzymania, mieszkańcy Spółdzielni nadal starają się 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 mieszkalne na 31.12.2023r. wyniosły ogółem 1.504.208,47 zł i zwiększyły się w porównaniu z 2022 rokiem o kwotę 471.495,10 zł. Wskaźnik zaległości z 2,26% zwiększył się do 2,82% ogólnego wymiaru opłat ze względu na wysokie dopłaty do rozliczenie zużycia wody i ścieków za okres 09-12.2023r., które wynosiły 474.335,60 zł. Dopłaty z tego tytułu mieszkańcy otrzymali w styczniu roku 2024 i w zdecydowanej większości spłacili swoje zobowiązania wobec Spółdzielni, zmniejszając zaległości do wskaźnika 1,93 %.

Zaległości w opłata za lokale użytkowe na 31.12.2023r. wyniosły ogółem 141.928.85 zł i zwiększył się w porównaniu z 2022 rokiem o kwotę 57.187.09 zł.

Wskaźnik zaległości z 3,04% zwiększył się do 5,39% ogólnego wymiaru opłat za 2023r. Jednak użytkownicy lokali użytkowych spłacili swoje zobowiązania w styczniu roku 2024 kwotą 135.123,62 zł, zmniejszając zaległość do wskaźnika 0,26 %. Zatem faktyczna kwota należności wobec Spółdzielni wynosi 6.805,23 zł i dotyczy tylko dwóch lokali użytkowych.

Miesięczny średni wymiar opłat z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych naliczonych w 2023r. wyniósł: 4.444.186,26 zł tj. 675,92 zł na mieszkanie. Nie wszyscy użytkownicy lokali wnoszą je regularnie, w skutek czego występują zaległości w opłatach.

Przeciętna zaległość na jedno mieszkanie wynosiła 228,78 zł, czyli statystycznie brakuje wpłat do Spółdzielni za 7 dni miesiąca od każdego mieszkania. Najwięcej zadłużonych, to zalegający w grupie od jednego do trzech miesięcy, tj. 474 użytkowników. Liczba zalegających w tej grupie w porównaniu z 2022 rokiem zwiększyła się o 115 lokali. Zaległości powyżej 12 miesięcy dotyczą 11 użytkowników – zmniejszenie o 2 użytkowników. Natomiast 90,95 % mieszkań tj. 5.980 lokali, to solidna grupa niezalegających z opłatami.

W ramach windykacji w/w należności w 2023 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 2023r. skierowano 36 spraw o zapłatę zobowiązań wobec Spółdzielni, uzyskując 18 prawomocnych nakazów zapłaty. W stosunku do 10 dłużników prowadzona jest egzekucja komornicza. W 12 sprawach uregulowano zadłużenie w całości.

Spółdzielnia podjęła również decyzje o wyłączeniu zalegającym dostępu do sygnału analogowego telewizji kablowej w 10 lokalach mieszkalnych.

Wielkość odsetek wpłaconych z tytułu nieterminowych wpłat w 2023 roku wzrosła w porównaniu z rokiem ubiegłym i wyniosła 58.181,67 zł – zwiększając przychody finansowe Spółdzielni.

Dużą pomoc dla rodzin o niskich dochodach stanowią dodatki mieszkaniowe przyznawane przez Ośrodki Pomocy Społecznej i Urzędy Gmin. W 2023 roku Spółdzielnia otrzymała 537 takich decyzji na kwotę 776.305,76 zł. Wpłaty na poczet dodatków stanowią 1,46% średniego miesięcznego wymiaru opłat.

Ponadto Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Białej Podlaskiej przyznał jednorazową pomoc finansową 11 użytkownikom lokali mieszkalnych na łączną kwotę 13.002,22 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 2024 roku wyznacza plan gospodarczo – finansowy uchwalony przez Radę Nadzorczą.

W roku 2024 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.

Przewiduje się dalsze stosowanie nowoczesnych rozwiązań technicznych 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 oraz ATLAS,
- wzmacnianie warstwy fakturowej ścian budynków osiedla Jagiellońskiego zrealizowanych w technologii „wielkiej płyty” poprzez montaż dodatkowych łączników stalowych – obecnie nie obserwuje się potrzeb w tym zakresie,
- wykonywania remontów pokrycia dachów przy użyciu nowoczesnych membran PVC polimerowych Sikaplan oraz przy wykorzystaniu termozgrzewalnych pap bitumicznych.

Oprócz prac elewacyjnych prowadzone będą nadal remonty klatek schodowych, 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, prowadzenie działań zmierzających do obniżania kosztów związanych z utrzymaniem lokali mieszkalnych (docieplenia ścian zewnętrznych, budowa nowych indywidualnych węzłów cieplnych oraz modernizacja istniejących wymiennikowni), a także podwyższanie wyglądu i estetyki terenów osiedlowych.

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

Różnica w bilansie wody pomiędzy wskazaniem wodomierzy głównych a sumą wskazań wodomierzy mieszkaniowych osiągnęła w 2023 r. wysokość 0,58%. 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.

W związku z rosnącą ilością awarii wynikających z pogarszającego się stanu technicznego rurociągów jak i armatury, szczególnie ważne jest przyspieszenie prac związanych z wymianą pionów wodno-kanalizacyjnych. 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 2023 roku kontynuowany był proces przebudowy systemu zasilania budynków w energię ciepłą. Wybudowano kolejne cztery węzły ciepłne na osiedlu „Jagiellońskim” w budynkach przy ul. Zygmunta Augusta 3, 5, 7 i 9. Pozwoli to na obniżenie kosztów zarówno centralnego ogrzewania jak i podgrzewu ciepłej wody użytkowej.

W latach przyszłych przewiduje się kontynuowanie działań w tym zakresie, czego efektem będzie podpisanie porozumienia i nowej umowy o współpracy z Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej w Białej Podlaskiej w kwestii likwidacji kolejnych 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,
- przebudowa sposobu zasilania w energię ciepłą budynków os. „Jagiellońskiego” poprzez budowę indywidualnych węzłów ciepłych,
- 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,
- sukcesywną wymianę pionów rur ciepłej wody i cyrkulacji z zastosowaniem izolacji termicznej, modernizacja istniejących indywidualnych węzłów cieplnych,
- modernizacja istniejących indywidualnych węzłów cieplnych.

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 należytym 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 2024 będzie kontynuowany proces modernizacji kolejnych 10 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. 1.01.2024 r. – 31.12.2024 r. Na podstawie umowy, Spółdzielnia samodzielnie organizuje wywóz odpadów z własnych nieruchomości przy użyciu własnego sprzętu i przy zatrudnieniu własnych pracowników.

W 2023r., z uwagi na kryzys ogólnoeuropejski spowodowany wojną w Ukrainie nastąpił gwałtowny 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. Oplaty niezależne zmieniane będą na podstawie uzyskanych informacji w tym zakresie, z zastosowaniem rzeczywistych wskaźników zmian (wzrostu/spadku) cen pozostałych usług komunalnych (mediów). Niestety w ostatnim czasie nie stwierdzono malejących cen w żadnym zakresie kosztowym dotyczącym Spółdzielni.

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, 29 lutego 2024r.


Z-ca PREZESA ZARZĄDU
mgr inż. Zbigniew Bielecki


PREZES ZARZĄDU
mgr Jerzy Adamski