

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W 2022 ROKU

Bielawa, marzec 2023

1. SKŁAD ZARZĄDU.

Zgodnie z postanowieniem Statutu Spółdzielni Zarząd działa w trzysobowym składzie:

- Prezes Zarządu - *Tadeusz Derenowski*
- Zastępca Prezesa ds. Ekonomiczno-Finansowych - *Sylwia Malinowska*
- Zastępca Prezesa ds. Technicznych i Eksploatacji - *Rafał Januszkiewicz (do 30.11.2022 r.)*

2. ZAKRES DZIAŁANIA ZARZĄDU

Zarząd pracuje według przyjętego planu pracy opracowywanego na okresy półroczne. Jego posiedzenia odbywają się średnio co dwa tygodnie. W 2022 roku odbyło się 28 posiedzeń Zarządu, na których podjęto 96 uchwał, m.in. w sprawach:

- przyjęcia w poczet członków,
- ustalenia stawki opłaty zaliczkowej na przygotowanie 1 m³ ciepłej wody użytkowej dla całych zasobów Spółdzielni,
- ustalenia miesięcznych opłat za węzły cieplne i rozdzielacze ciepła w części dotyczącej lokali użytkowych,
- ustalenia stawki opłaty eksploatacyjnej dotyczącej sprzątnięcia klatek schodowych w budynku przy ul. K.K. Baczyńskiego 1,3,5 w Bielawie,
- uchwalenia miesięcznych opłat czynszowych w części dot. lokali użytkowych i dzierżawy terenu, opłat za dodatkowe piwnice, komórki, korytarze, najem powierzchni dachowej, powierzchni w użyczeniu oraz za przechowywanie rzeczy,
- ustalenia opłat zaliczkowych na pokrycie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków, ciepłej wody i opłaty abonamentowej w lokalach mieszkalnych,
- ustalenia stawki opłaty eksploatacyjnej dla poszczególnych nieruchomości,
- ustalenia wysokości opłat za garaże przy ul. Sobieskiego, ul. Sikorskiego i ul. Żeromskiego w Bielawie,
- określenie przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości 1,3,5 przy ul. K.K. Baczyńskiego w Bielawie,
- ustalenie stawki zaliczki na poczet rozliczenia stałych i zmiennych kosztów centralnego ogrzewania dla całych zasobów mieszkaniowych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielawie,
- podziału zasobów spółdzielczych na nieruchomości,
- wprowadzenie zmian do regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczanej do lokali mieszkalnych i użytkowych dla celów centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej,
- uchwalenia regulaminów:
 - Regulamin określający zasady i tryb udzielania dofinansowania do wymiany stolarki okiennej w Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielawie,
 - Regulamin prowadzenia zajęć artystycznych w kołach zainteresowań w Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielawie,
 - Regulamin określający zasady udzielania informacji, udostępniania dokumentów oraz pobierania opłat ww. czynności w Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielawie.

Ważniejsze uchwały były wcześniej przedmiotem prac stosownych komisji Rady Nadzorczej, a uwagi przez nie wniesione były uwzględniane w toku opracowywania.

3. STRUKTURA ORGANIZACYJNA I ZATRUDNIENIE

Zgodnie z zatwierdzoną przez Radę Nadzorczą strukturą organizacyjną, zatrudnienie w naszej Spółdzielni w roku 2022 kształtowało się na poziomie 46,55 etatów przy planowanych średnio 48,00 etatach.

Stan zatrudnienia w poszczególnych działach był następujący:

Dział Spółdzielni		Ilość etatów
	Biura Zarządu, Księgowość	16,55
	Ciepłownia Osiedlowa	16,80
	Dział Techniczny i Administracji	9,35
	Spółdzielcze Centrum Kultury	3,85
Razem:		46,55

4. SPRAWY CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE

Na dzień 31.12.2022 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa w Bielawie zrzeszała **5772** członków (w tym 3469 stanowiły kobiety, 2299 mężczyźni oraz 4 /spółki, gminy/).

W roku 2022 Zarząd Spółdzielni rozpatrzył łącznie **386** spraw członkowsko-mieszkaniowych, w tym decyzje w sprawie przyjęcia w poczet członków, wszczęcia egzekucji z nieruchomości, licytacji nieruchomości, wystąpienia z wnioskiem o stwierdzenie nabycia spadku w celu ustalenia kręgu spadkobierców.

Na dzień 31.12.2022r. **4 lokale mieszkalne** zajmowane były bez tytułu prawnego – w przypadku **trzech lokali** osobom bliskim przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w związku ze śmiercią osoby uprawnionej. Uregulowanie sytuacji prawnej **dla jednego z lokali** wymaga udokumentowania przez osobę występującą z roszczeniem prawa do całości wkładu. Pozostaje **jeden lokal mieszkalny**, gdzie wskutek zaginięcia matki, której przysługuje roszczenie wynikające z art. 16¹ ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych /tekst jednolity: Dz.U. z 2021r. poz. 1208 z późniejszymi zmianami/ o ponowne ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu, które to prawo wygasło z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu, zamieszkujący lokal synowie nie mogą uregulować sytuacji prawnej – sprawa monitorowana.

W roku 2022 **jeden lokal mieszkalny** został **sprzedany w drodze licytacji komorniczej** w związku z prowadzonym postępowaniem egzekucyjnym.

W roku 2022 po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, wskutek śmierci uprawnionego, **dwa lokale mieszkalne zostały opróżnione i przekazane do dyspozycji Spółdzielni**. Osoby bliskie nie skorzystały z przysługującego roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

W roku 2022 Dział Członkowsko-Mieszkaniowy zorganizował i przeprowadził **dwa ustne nieograniczone przetargi na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego**.

Do Działu Członkowsko-Mieszkaniowego wpłynęło 75 aktów notarialnych umów sprzedaży lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach Spółdzielni.

Na dzień 31.12.2022 r. struktura lokali mieszkalnych w Spółdzielni przedstawiała się następująco:

LOKALE MIESZKALNE

Z odrębną własnością lokalu	-	1087 szt.
Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	-	3372 szt.
Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	-	203 szt.
Bez tyt. prawnego do lokalu	-	4 szt.
Podsumowanie	-	4666 szt.



5. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Jedną z podstawowych form działalności Spółdzielni jest gospodarka zasobami mieszkaniowymi. Zasoby mieszkaniowe na koniec 2022 r. liczyły 93 budynki mieszkalne z 4666 mieszkańami, 2 pawilony usługowo-handlowe oraz 176 garaży. Łączna powierzchnia terenów osiedlowych wynosi 29,03 ha.

Globalna powierzchnia użytkowa zasobów spółdzielczych wyniosła **234 828,32 m²**, w tym:

1. Lokale mieszkalne: **226 923,19 m²**, z czego:

- mieszkania o statusie spółdzielczym: 170 824,69 m²,
- mieszkania wyodrębnione: 54 658,65 m²,
- mieszkania finansowane z KFM: 1 439,85 m².

2. Lokale użytkowe: **7 905,13 m²** z czego:

- lokale w najmie: 3 073,37 m²,
- lokale z własnościowym prawem: 85,00 m²,
- lokale na potrzeby własne: 964,54 m²,

- garaże:

3 782,22 m².

W zasobach spółdzielczych, na dzień 31 grudnia 2022 roku było zameldowanych na pobyt stały i czasowy 9 337 osób, z tego 8 726 osób w Bielawie (spadek o 186 osób), co stanowi 32 % z 27 688 ogółu zameldowanych w Bielawie. W Pieszycach zameldowanych w naszych zasobach było 611 osób (spadek o 11 osób), co stanowi 9 % z 6 876 mieszkańców miasta.

Faktyczna liczba osób zamieszkałych w zasobach spółdzielczych wynosi 7 657 (spadek o 51 osób). Z tego 7 125 osób mieszka w Bielawie (mniej o 31 osoby, 31% z 22 856 mieszkańców miasta), a 532 w Pieszycach (mniej o 20 osób, 11 % z 5 023 mieszkańców gminy)

5.1 Eksploatacja zasobów spółdzielczych.

Koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych w 2022 roku:

Lp.	Wyszczególnienie	Plan w przeliczeniu na 1 m ² p.u.	Koszty eksploatacji Lokali mieszkalnych	Koszty w przeliczeniu na 1 m ² p.u.
1	Energia elektryczna	0,08	154 470,83	0,06
2	Podatki, opłaty terenowe, ubezpieczenie mienia	0,12	330 651,37	0,12
3	Podatek od nieruchomości dot. lokalu mieszkalnego	0,10	262 758,77	0,10
4	Sprzątanie i utrzymanie terenów	0,24	638 162,95	0,23
5	Pozostałe koszty	0,13	274 042,71	0,10
6	Koszty konserwacji	0,47	1 161 664,60	0,43
7	Koszty ogólne osiedli	0,39	965 052,51	0,35
8	Koszty ogólne zarządzania	0,62	1 551 397,70	0,57
9	Woda i kanalizacja	1,38	3 449 773,05	1,27
10	Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi	0,96	2 487 375,00	0,91
11	Sprzątania klatek schodowych	0,28	705 149,02	0,26
12	Odpis na remonty	1,66	4 511 678,04	1,66
KOSZTY RAZEM:		4,28	11 153 975,11	4,10

Wynik eksploatacji zasobów mieszkaniowych w 2022 roku kształtował się następująco:

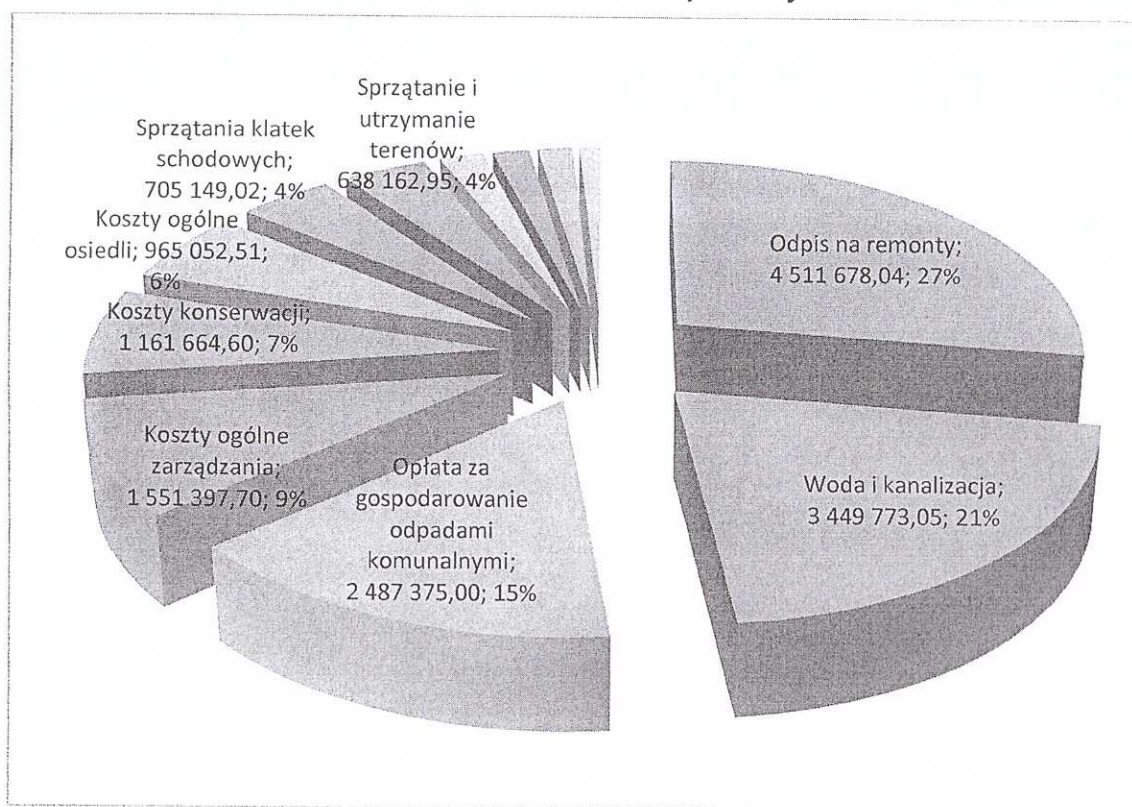
Lp.	Wyszczególnienie	Plan w przeliczeniu na 1 m ² p.u. mieszkań	Kwota	Wpływy w przeliczeniu na 1 m ² p.u. mieszkań
	Przychody od lokali mieszkalnych	6,64	16 512 623,00	6,06
1	Nadwyżka przychodów nad kosztami za 2022 rok		20 446,45	
2	Pożytki za 2022		34 341,10	
3	Wynik z 2021 do rozliczenia		9 721,45	
4	Ogółem wynik		64 509,00	

Koszty podstawowej działalności eksploatacyjnej na nieruchomościach budynkowych zaplanowane były na kwotę 5.847.374,13 zł. natomiast wyniosły 5.338.201,44 zł. i jest to 91,3% wykonania w stosunku do planu i wzrost do roku 2021 r. o 7,1%. Pozostałe koszty (woda i kanalizacja, opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi, sprzątanie klatek schodowych oraz odpis na

remonty) były zaplanowane na kwotę 11.614.872,84 zł. natomiast wykonanie wyniosło 11.153.975,11 zł. tj. 96% planu i wzrost do 2021 r. o 3%. Przychody zostały zaplanowane na kwotę 18.094.635,72 zł. natomiast wyniosły 16.512.623,00 zł. i jest to realizacja planu w 91,3% i wzrost do starego roku o 9,2%.

Za 2022 rok na 20 nieruchomościach zanotowano wynik ujemny w kwocie 82.684,99 zł., natomiast na 15 nieruchomościach zanotowano wynik dodatni w kwocie 78.399,61 zł. Na garażach stanowiących zasób mieszkaniowy wynik za 2022 rok to kwota 17.802,13 zł. Ogólny wynik na GZM za 2022 r., łącznie z pożytkami wyniósł +47.857,85 zł. (w tym pożytki to kwota 34.341,10 zł.).

Struktura kosztów eksploatacji:



5.2 Remonty i konserwacje zasobów spółdzielczych.

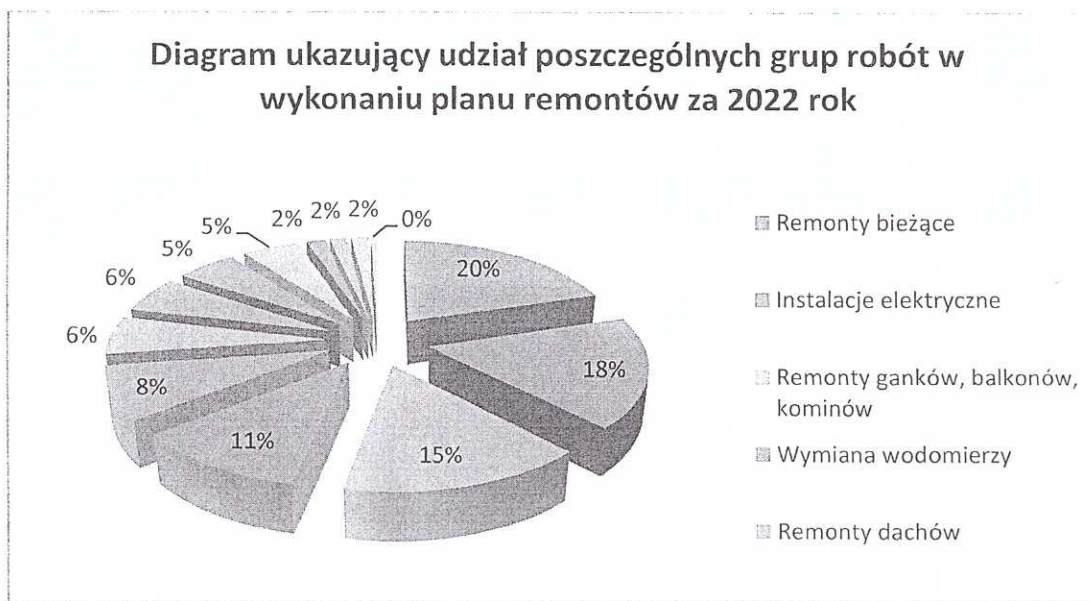
W roku 2022 zaplanowano do wykonania remonty zasobów spółdzielczych opiewające na kwotę 3 515 086,80 zł. Zaplanowane do wykonania prace remontowe zostały zrealizowane na dzień 31 grudnia 2022 roku na kwotę 3 291 120,21 zł, co stanowi 93,6 % planu. Globalnie na całym funduszu remontowym na koniec roku pozostała nadwyżka w wysokości 169 346,99 zł do wykorzystania w kolejnym roku.

Wydatkowanie środków na poszczególne rodzaje robót przedstawia się następująco:

Rodzaje robót	Wykonanie [zł]
Remonty bieżące	663 254,95 zł
Instalacje elektryczne	579 787,37 zł
Remonty ganków, balkonów, kominów	509 821,01 zł

Wymiana wodomierzy	359 620,62 zł
Remonty dachów	277 193,71 zł
Instalacja gazowa	197 350,11 zł
Instalacje wod-kan	190 520,89 zł
Prace malarskie	173 171,57 zł
Instalacja odgromowa	164 100,60 zł
Remonty stolarki	56 659,21 zł
Remonty dróg, chodników, parkingów	51 985,95 zł
Zieleń i mała architektura	50 293,22 zł
Remonty posadzek	17 361,00 zł

Diagram ukazujący udział poszczególnych grup robót w wykonaniu planu remontów za 2022 rok



Konserwacje.

Obok remontów planowanych i bieżących Spółdzielnia wykonuje prace konserwacyjne urządzeń w budynkach i na terenach osiedlowych, które są niezbędne do właściwego użytkowania infrastruktury technicznej budynków jak również dla gwarancji bezpieczeństwa zamieszkiwania.

Podstawowe prace wykonywane w ramach robót konserwacyjnych to:

- Roboty elektryczne – sprawdzenie oporności izolacji elektrycznej i odgromowej w budynkach mieszkalnych (1/5 zasobów zgodnie z Prawem budowlanym),
- Kontrola szczelności instalacji gazowych w całych zasobach,
- Przegląd instalacji kominowych we wszystkich budynkach,
- Utrzymanie terenów zielonych, cięcie drzew,
- Odśnieżanie,
- Eksploatacja węzłów ciepłych,
- Konserwacje instalacji hydraulicznych,
- Konserwacje domofonów.

W 2022 roku na pokrycie kosztów konserwacji zaplanowano kwotę 1 292 101,63 zł, zrealizowano prace za kwotę 1 173 740,69 zł, co stanowi 91% wykonania planu. W stosunku do roku poprzedniego koszty konserwacji wzrosły o 73 831,96 zł (wzrost o 7%).

6. GOSPODARKA CIEPLNA

W zdecydowanej większości budynki spółdzielcze są ogrzewane ciepłem systemowym produkowanym przez Spółdzielczą Ciepłownię Osiedlową, przesyłanym następnie do budynków siecią ciepłą należącą do gminy Bielawa, zarządzaną przez miejską spółkę BARL. Jedynie budynki w Pieszycach oraz przy ul. Grabskiego w Bielawie ogrzewane są przez lokalne kotłownie gazowe.

Rok 2022 był trudnym okresem w funkcjonowaniu ciepłowni osiedlowej zarówno pod względem finansowym jak i formalno-prawnym. Prawie czterokrotny wzrost cen mialu węglowego oraz wypowiedzenie umowy dotychczasowego dostawcy węgla stworzyły zagrożenie dla ciągłości produkcji ciepła. W 2021 roku za opał na cały sezon grzewczy zapłaciliśmy 4,2 mln. zł a w 2022 przyszło nam zapłacić prawie 17,0 mln. zł (sezon 2022-23 r.). W tej sytuacji niezbędne było zaciągnięcie kredytu w Banku Gospodarstwa Krajowego w kwocie 6,0 mln. zł.

Zasoby spółdzielcze ogrzewane przez Ciepłownię Osiedlową zużyły w 2022 roku 64224,36 GJ energii cieplnej. W porównaniu do roku poprzedniego jest to spadek o 17,00%, jest to spowodowane krótszym okresem grzewczym, wyższą średnią temperaturą powietrza oraz oszczędniejszym gospodarowaniem ciepłem przez odbiorców. Koszt ogrzewania zasobów spółdzielczych z Ciepłowni Osiedlowej wyniósł 7 990 331,43 zł, co w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej stanowi 3,25 zł/m²/m-c. Bardzo ważne dla dodatkowego obniżenia kosztów ogrzewania naszych zasobów jest przyznane nam dofinansowanie przez Rząd do aktualnej ceny w kwocie 1,46 mln. zł. Uwzględniając dofinansowanie koszt ogrzewania naszych mieszkań wyniósł 2,65 zł/m².

Koszty ogrzewania mieszkań w Pieszycach i przy ul. Grabskiego w Bielawie, gdzie ciepło produkowane jest przez gazowe kotłownie lokalne, wyniosły 732,1 tys. zł i były wyższe o 69,8 tys. zł, tj. o 10,54 % w stosunku do roku ubiegłego. Powodem wyższych kosztów produkcji ciepła w kotłowniach lokalnych podobnie jak w przypadku pozostałych zasobów była tendencja wzrostowa cen surowców, jak i pozostałych poszczególnych kosztów składowych. Cena gazu wzrosła o 113% pomimo, że wynegocjowana cena (0,17 zł/kWh) była niższa od obowiązującej ceny urzędowej (0,20 zł/kWh).

Koszty ogrzewania budynków spółdzielczych w Bielawie i Pieszycach:

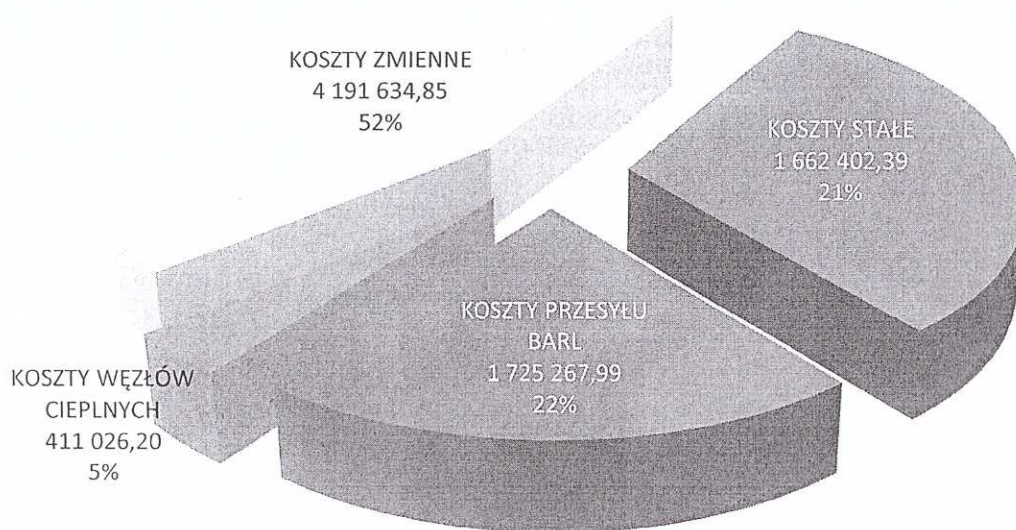
Osiedle	Koszt ogrzewania w 2021 r. (brutto)		Koszt ogrzewania w 2022 r. (brutto)		Porównanie roku 2022 do 2021
	tys. zł	Zł/m ² /m.-c	tys. zł	Zł/m ² /m.-c	
Włókniarzy	1485,7	3,15	1533,1	3,25	3,19
Centrum	433,3	3,27	422,4	3,19	-2,52
Konstytucji 3 Maja	304,4	2,99	315,7	3,10	3,71
XXV-lecia	4373,3	3,23	4466,9	3,29	2,14
Południowe	988,3	3,09	1065,2	3,33	7,78
Zielone Wzgórza	106,9	1,38	187,0	2,41	74,99
Razem Ciepłownia:	7691,9	3,13	7990,3	3,25	3,88
Grabskiego	147,4	2,64	187,5	3,35	27,20
Ogrodowa 25	310,0	2,81	269,7	2,45	-13,00
Ogrodowa 88	204,9	2,82	274,9	3,79	34,18
Razem lokalne:	662,3	2,76	732,1	3,20	15,92
Ogółem	8354,20	1,62	8722,45	1,69	4,41

Na koniec 2022 roku zdecydowana większość mieszkań administrowanych przez naszą Spółdzielnię korzystała z centralnej ciepłej wody. Globalny koszt podgrzania wody użytkowej w Bielawie w 2022 roku wyniósł 1 840 721,05 zł przy zużyciu 90 674 m³ ciepłej wody. Stąd średni koszt podgrzania wody wyniósł 20,30 za 1 m³, (wzrost o 28,00% w stosunku do roku poprzedniego). Powyższy wzrost kosztów ciepłej wody użytkowej związany jest ze wzrostem ceny mialu węglowego.

Większość mieszkań w naszych zasobach (98%) koszty CO ma rozliczane ryczałtowo. Na rozliczane w ten sposób 4626 mieszkań zasilane ze 100 węzłów cieplnych, przy uwzględnieniu w rozliczeniu kosztów związanych z podgrzaniem ciepłej wody, we wszystkich 91 budynkach wystąpiły zwroty na łączną kwotę 3 128 622,69 zł.

Bardzo duże zwroty za rozliczenie ciepła w przypadku lokalnych kotłowni gazowych związane są z wprowadzeniem zerowej stawki VAT do ceny gazu od lutego 2022 r. oraz ponad 20% zmniejszenia zużycia gazu przez kotłownie.

Struktura kosztów ogrzewania zasobów zasilanych z Ciepłowni osiedlowej:



W 2022 roku w stosunku do roku 2021 w całkowitych kosztach ogrzewania wzrósł udział kosztów zmiennych z 46% do 52%. Koszty przesyłu BARL pozostały na tym samym poziomie tj. 22%. Udział kosztów stałych zmalał z 28% na 21%. Udział kosztów węzłów nieznacznie wzrósł z 4% do 5%. Przyrost udziału kosztów zmiennych w 2022 r. związany jest z bardzo dużym wzrostem cen mialu węglowego.

7. DZIAŁALNOŚĆ KULTURALNA.

Pod koniec I kwartału 2022 r. w związku z ograniczeniem obostrzeń związanych z pandemią koronawirusa COVID-19 Spółdzielcze Centrum Kultury rozpoczęło normalną działalność kół zainteresowań w dwóch klubach spółdzielczych.

Zorganizowało w tym czasie 8 imprez o charakterze kulturalnym:

- 30 Finał Wielkiej Orkiestry Świątecznej Pomocy. Zebrano kwotę 67 028,08 zł,
- koncert charytatywny wsparcia dla Ukrainy pt. „Miejcie nadzieję...”,
- wystawiono spektakl „Folwark zwierzęcy”,
- odbyła się premiera spektaklu „Bajeczna impreza”,
- zorganizowano festiwal piosenki przedszkolnej „Śpiewające brzdące”,
- w ramach 60-cio lecia Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielawie przedstawiono musical „It's my party”,
- odbyła się premiera dziecięcego musicalu „Hocki Klocki – Dobranocki”,
- odbyła się premiera koncertu kolęd i pastorałek „Nużmy bracia”.

Zespół Poloneziaki w 2022 r. uczestniczył w 17 imprezach. W dniach 21-31 sierpnia ZPiT Poloneziaki uczestniczyli w projekcie „Wyjazdowe warsztaty artystyczne Mazurek”, w ramach których prowadzone były warsztaty taneczne i wokalne oraz zorganizowano spotkanie i wspólne występy z lokalnym zespołem „Węgojska Stróżka”. W drugiej połowie listopada najstarsza grupa „Poloneziaków” wzięła udział w warsztatach tańca ludowego i narodowego organizowanych w siedzibie ZPiT „Śląsk” w Koszęcinie.

Działalność merytoryczna prowadzona była w pierwszym półroczu przez 4 etatowych pracowników oraz przez 2 instruktorów na umowę-zlecenie, a w drugim półroczu przez 3 etatowych pracowników.

Instytucjami stale współpracującymi ze Spółdzielczym Centrum Kultury są: Stowarzyszenie „POLONEZIAKI – Tradycja i współczesność”, Miejski Ośrodek Kultury i Sztuki w Bielawie oraz bielawskie szkoły i przedszkola.

W 2022 roku Stowarzyszenie POLONEZIAKI – Tradycja i Współczesność współpracujące z SCK w zakresie prowadzenia kół zainteresowań i realizowania projektów artystycznych wydatkowało na ww. działania kwotę ponad 140,4 tys. zł, w tym ze wsparcia Gminy Bielawa 46,0 tys. zł, wsparcia Powiatu Dzierżoniowskiego 5 tys. zł., wpłaty uczestników wyjazdów 37,1 tys. zł oraz inne pozyskane środki Stowarzyszenia 52,3 tys. zł.

Całkowity koszt działalności SCK zamknął się kwotą 416,8 tys. zł. natomiast wpływy wyniosły 148,8 tys. zł tak więc realny koszt działalności zamknął się kwotą 268,0 tys. zł.

8. GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI.

Zarządzanie finansami Spółdzielni Mieszkaniowej w 2022 r. było wyjątkowo trudne. Prawie czterokrotny wzrost cen miazłu węglowego oraz znaczący wzrost cen materiałów budowlanych i usług spowodował konieczność przygotowania szczególnych rozwiązań w zakresie zarządzania gospodarką finansową Spółdzielni.

Po analizie w Spółdzielni został wprowadzony program oszczędnościowy na kwotę 1,2 mln zł oraz został zaciągnięty kredyt w Banku Gospodarstwa Krajowego na zakup miazłu węglowego w kwocie 6 mln zł.

W związku ze znacznym ograniczeniem kosztów oraz podwyższeniem w połowie roku zaliczek eksploatacyjnych korzystnie przedstawia się sytuacja finansowa poszczególnych nieruchomości w stosunku do starego roku. Rok 2022 zakończył się ogólnym dodatnim wynikiem w kwocie 13 tys. zł, podczas gdy w 2021 r. wynik ten był ujemny w kwocie 724 tys. zł. Analizując poszczególne nieruchomości wynik dodatni występuje na 15 nieruchomościach w kwocie 96 tys. zł a wynik ujemny na 20 nieruchomościach w kwocie 83 tys. zł.

Koszty eksploatacji wszystkich nieruchomości w 2022 r. wyniosły 5,3 mln zł i były wyższe w stosunku do 2021 r. o 7,1%. Pozostałe koszty utrzymania mieszkań tj. opłaty za wodę i kanalizację, gospodarowanie odpadami, sprzątanie klatek schodowych oraz odpisy na remonty wyniosły 11,2 mln zł i wzrosły o 3% w stosunku do roku ubiegłego.

Stosunkowo niski wzrost kosztów utrzymania mieszkań w 2022 r. związany był z wprowadzeniem wcześniej wymienionej polityki oszczędnościowej w zarządzaniu nieruchomościami.

Za rok 2022 na pozostałej działalności zanotowaliśmy wynik ujemny w kwocie 437 tys. zł, który w całości zostanie pokryty z funduszu zasobowego Spółdzielni. Powyższa strata wynika z sytuacji na rynku produkcji ciepła i znaczącego wzrostu cen węgla. Dopiero we wrześniu 2022 roku weszły w życie przepisy o szczególnych rozwiązaniach w zakresie dofinansowania do cen ciepła, które przyczyniły się do poprawy sytuacji.

Należy zwrócić uwagę na niski poziom wskaźnika zaległości czynszowych, który na koniec 2022 roku wyniósł 3,75% (w 2021 r. kształtował się na poziomie 3,49%), a kwota zaległości wyniosła 1 059 000,- zł. Bardzo istotne jest to, że znaczna część tej kwoty, bo aż 64% to zaległości krótkoterminowe, które nie mają znaczącego wpływu na płynność finansową Spółdzielni. Tutaj podziękowania należą się mieszkańcom, którzy mimo tak trudnych czasów na bieżąco regulują swoje zobowiązania wobec Spółdzielni co jest niezmiernie istotne w jej prawidłowym funkcjonowaniu.

Podsumowując należy stwierdzić, że mimo trudnych warunków zarządzania, wyniki ekonomiczno-finansowe i gospodarcze Spółdzielni osiągnięte za 2022 rok należy ocenić pozytywnie.

9. INWESTYCJE

W 2022 roku zakończona została inwestycja związana z modernizacją 5 węzłów ciepłych na Os. Południowym w Bielawie (ul. Norwida). Wydatki inwestycyjne z tym związane w 2022 roku wyniosły 372.655,54 zł.

Z dniem 03.08.2022 r. rozpoczęto prace na placu budowy 74 garaży przy ul. Baczyńskiego. W pierwszym etapie rozpoczęła się realizacja 29 garaży wraz z docelowymi elementami infrastruktury i zagospodarowaniem terenu. Zakończenie I-go etapu budowy nastąpiło 14.10.2022 r. Do wykonania pozostało przyłącze energii elektrycznej do zespołu garaży (przyłącze docelowe do zasilania 74 garaży), które zgodnie z przepisami realizowane jest przez dostawcę energii elektrycznej (poza zakresem wykonawcy i inwestora). Brak realizacji przyłącza przez TAURON uniemożliwia przeprowadzenie procedury pozwolenia na użytkowanie zrealizowanej części zespołu garażowego. Trwa monitowanie dostawcy energii o jak najszybsze wykonanie w/w przyłącza. W międzyczasie Spółdzielnia Mieszkaniowa przystąpiła do wykonania docelowych geodezyjnych podziałów działek, aby usprawnić sprzedaż garaży. Koszt inwestycji do końca 2022 r. wyniósł : 3.848.472,93 zł.

W grudniu 2022 r. uzyskano pozwolenie na budowę zespołu 5 garaży przy ul. Sikorskiego jako uzupełnienie istniejącej zabudowy garażowej. Projektuje się montaż prefabrykowanych żelbetonowych garaży wyposażonych w bramę garażową, podłogę, pokrycie dachowe oraz instalację elektryczną. Zakończenie realizacji inwestycji planujemy w 2023 r.

10. PODSUMOWANIE.

Zarządzanie finansami Spółdzielni Mieszkaniowej w 2022 r. było wyjątkowo trudne. Prawie czterokrotny wzrost cen mialu węglowego oraz znaczący wzrost cen materiałów budowlanych i usług spowodował konieczność przygotowania szczególnych rozwiązań w zakresie zarządzania gospodarką finansową Spółdzielni.

Po analizie w Spółdzielni został wprowadzony program oszczędnościowy na kwotę 1,2 mln zł oraz został zaciągnięty kredyt w Banku Gospodarstwa Krajowego na zakup mialu węglowego w kwocie 6 mln zł.

W 2022 roku podstawowe koszty utrzymania mieszkań w części zależnej od spółdzielni wyniosły 5 338 201,44 zł i były wyższe o 7,1% od kosztów roku poprzedniego. Natomiast koszty niezależne wyniosły 11 153 975,11 zł i były wyższe o 3,0% od kosztów roku poprzedniego. Na uwagę zasługuje ogólny wynik na GZM, który za 2022 r zamknął się dodatnią kwotą łączną 47 857,85 zł (rok 2021 zakończył się stratą).

W roku 2022 zaplanowano do wykonania remonty zasobów spółdzielczych opiewające na kwotę 3 515 086,80 zł. Zaplanowane do wykonania prace remontowe zostały zrealizowane na dzień 31 grudnia 2022 roku na kwotę 3 291 120,21 zł, co stanowi 93,6 % planu. Globalnie na całym funduszu remontowym na koniec roku pozostała nadwyżka w wysokości 169 346,99 zł do wykorzystania w kolejnym roku.

Zasoby spółdzielcze ogrzewane przez Ciepłownię Osiedlową zużyły w 2022 roku 64224,36 GJ energii cieplnej. W porównaniu do roku poprzedniego jest to spadek o 17,00%. Koszt ogrzewania zasobów

spółdzielczych z Ciepłowni Osiedlowej wyniósł 7 990 331,43 zł, co w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej stanowi 3,25 zł/m²/m-c. W związku z rządowym dofinansowaniem można było obniżyć koszt ogrzewania o 1,46 mln. zł. Uwzględniając dofinansowanie koszt ogrzewania naszych mieszkań wyniósł 2,65 zł/m².

Koszty ogrzewania mieszkań w Pieszycach i przy ul. Grabskiego w Bielawie, gdzie ciepło produkowane jest przez gazowe kotłownie lokalne, wyniosły 732,1 tys. zł i były wyższe o 69,8 tys. zł, tj. o 10,54 % w stosunku do roku ubiegłego.

Na wysokim poziomie była prowadzona działalność kulturalno-oświatowa przez Spółdzielcze Centrum Kultury. Pod koniec I kwartału 2022 r. w związku z ograniczeniem obostrzeń związanych z pandemią koronawirusa COVID-19 Spółdzielcze Centrum Kultury rozpoczęło normalną działalność kół zainteresowań. Zorganizowało ono 8 imprez o charakterze kulturalnym a Zespół Poloneziaki w 2022 r. uczestniczył w 17 imprezach

Podziękowania należą się mieszkańcom, którzy mimo tak trudnych czasów na bieżąco regulują swoje zobowiązania wobec Spółdzielni co jest niezmiernie istotne w jej prawidłowym funkcjonowaniu.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielawie dziękuje za dobrą współpracę oraz zaangażowanie wszystkim organom spółdzielni, a zwłaszcza członkom Rady Nadzorczej i gospodarzom klatek schodowych. Dziękujemy również wszystkim pracownikom Spółdzielni, którzy w tych trudnych czasach z ogromnym zaangażowaniem wykonują swoje obowiązki.

Krzysztof
Bednarczyk

Elektronicznie podpisany
przez Krzysztof Bednarczyk
Data: 2023.03.29 12:56:55
+02'00'

Tadeusz
Derenowski

Elektronicznie podpisany
przez Tadeusz Derenowski
Data: 2023.03.29 12:18:51
+02'00'

Sylwia Ewa
Malinowska

Elektronicznie podpisany
przez Sylwia Ewa Malinowska
Data: 2023.03.29 12:17:24
+02'00'