

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI**

ZA 2022 r.

maj 2023r.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Żmigrodzie realizując obowiązek wynikający z § 58 ust.2 pkt.10 statutu przedstawia doroczną informację sprawozdawczą z działalności Spółdzielni w roku 2022.

ORGANIZACJA WEWNĘTRZNA

Zarząd jest organem kierującym działalnością Spółdzielni i reprezentującym ją na zewnątrz, mającym uprawnienia do podejmowania wszelkich decyzji dotyczących Spółdzielni, nie zastrzeżonych prawnie innym organom.

W szczególności do zadań Zarządu, określonych w § 58 statutu oraz uchwalonym przez Radę Nadzorczą w dniu 07 marca 2019 r. regulaminie, należy:

- 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczt członków właścicieli lokali wyodrębnionych, na podstawie złożonej deklaracji przystąpienia do Spółdzielni
- 2) podejmowanie uchwał w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach
- 3) zawieranie umów o budowę lokali
- 4) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- 5) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
- 6) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
- 7) zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych,
- 8) zawieranie umów o sprawowanie zarządu,
- 9) wynajmowanie lokali użytkowych,
- 10) sporządzanie projektów planów gospodarczych, w tym ustalanie wysokości opłat czynszowych oraz programów działalności społeczno-wychowawczej,
- 11) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
- 12) zawieranie umów, których wartość przekracza kwotę 5.000,- zł.
- 13) nabycie lub zbycie środków trwałych, których nabycie lub zbycie nie jest zastrzeżone w statucie do decyzji innych organów Spółdzielni,
- 14) powołanie komisji:
 - inwentaryzacyjnych
 - przetargowych
 - odbioru robót o ile ich wartość przekracza 80.000 euro
 - i innych,
- 15) odpisywanie w koszty strat, których wartość przekracza 100,- zł.
- 16) ustosunkowanie się do zaleceń polustracyjnych,
- 17) zabezpieczenia majątku Spółdzielni,
- 18) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
- 19) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
- 20) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
- 21) udzielanie pełnomocnictw,
- 22) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami.

Decyzje kolegialne podejmowane są w formie uchwał.

Poza powyższymi sprawami Zarząd kieruje działalnością biura Spółdzielni oraz wypełnia rolę pracodawcy w stosunku do pracowników etatowych, w rozumieniu przepisów Kodeksu pracy.

W roku 2022 Zarząd pracował w składzie:

- pracownik etatowy: prezes - Marek Podgórski
- działacze społeczni:
 - Tomasz Świdrak – zastępca prezesa
 - Zenon Ciesielski – członek zarządu

W okresie sprawozdawczym tj. 01.01.2022 – 31.12.2022 funkcję pełniącą obowiązki głównej księgowej była p. Marta Stoparek.

ZATRUDNIENIE ROK 2022

wg działalności	Plan	Wykonanie
Administracja i biuro	5,00	5,25
GZM w tym:	10,40	10,44
administrator	1,00	1,00
dozorcy	6,40	5,94
konserwatorzy	3,00	3,50
łącznie	15,40	15,69

W 2022r. ze względu na długie zwolnienie lekarskie pracownika zatrudnionego na stanowisku referenta do spraw księgowych, konieczne było zatrudnienie pracownika na zastępstwo, do momentu powrotu zastępowanego pracownika do pracy.

Wynagrodzenia 2022r.

Lp.	Wyszczególnienie	Wynagrodzenia ogółem		
		Plan	Wykonanie	
		w zł	w zł	%
1	Dozorcy	267 639,00	262 307,04	98,01
2	Konserwatorzy	175 292,00	149 553,56	85,32
3	Administracja	415 140,00	433 222,95	104,36
RAZEM		858 071,00	845 083,55	98,49

W oparciu o przyjęty w dniu 30.12.2021r. plan pracy i harmonogram posiedzeń w minionym roku Zarząd obradował na 32 protokołowanych posiedzeniach, podczas których podjęto 44 uchwały.

Tematami zebrań Zarządu były zagadnienia związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi, opracowaniem planów gospodarczo-finansowych oraz sprawozdań, sprawy członkowsko-mieszkaniowe, działalność samorządowa i społeczno - wychowawcza.

INFORMACJA Z GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Jednym z podstawowych celów działalności Spółdzielni jest prowadzenie gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

1. Wielkość zasobów spółdzielczych.

W roku 2022 Spółdzielnia administrowała ogółem 18 budynkami mieszkalnymi o łącznej powierzchni użytkowej **31.833,10 m²**, w tym powierzchni użytkowej mieszkań **30.579,80 m²**. Łączna powierzchnia terenów wynosiła 56.611,00 m². W związku z przekształceniami spółdzielczych praw do lokali w prawo odrębnej własności, majątek Spółdzielni zmniejszył się w roku 2022 o 19 lokali mieszkalnych oraz związane z nimi grunty.

Stan na 01 stycznia 2022:

- Lokale mieszkalne 325 szt. o łącznej powierzchni użytkowej 16 997,10 m²,
- prawo współwłasności do 18 działek o powierzchni 17 706,72 m²,
- prawo współużytkowania wieczystego do 23 działek o pow. 25 720,49 m²

Stan na 31 grudnia 2022:

- Lokale mieszkalne 306 szt. o łącznej powierzchni użytkowej 14 861,90 m²,
- prawo współwłasności do 18 działek o powierzchni 17 706,72 m²,
- prawo współużytkowania wieczystego do 23 działek o pow. 25 720,49 m²

Ponadto Spółdzielnia zarządzała pozostałym mieniem, na który składały się:

- lokale mieszkalne z wyodrębnioną własnością – 266 lokale
- lokale użytkowe z wyodrębnioną własnością - 1 szt. o łącznej powierzchni 125,40 m²,
- lokale użytkowe, które są własnością Spółdzielni - 11 szt. o łącznej powierzchni użytkowej 817,60 m²
- garaże - 85 szt. o powierzchni 1 526,90 m²,
- lokale na potrzeby SM (biura, świetlica, magazyn, pomieszczenia warsztat.) - 235,00 m²

Spółdzielnia wynajmuje mieszkańcom wolne pomieszczenia piwniczne po suszarniach, pralniach jako dodatkowe komórki lokatorskie (40 pomieszczeń w 13 budynkach).

2. Eksploatacja zasobów mieszkaniowych

W ramach działalności administracyjnej służby Spółdzielni wykonują zadania obejmujące zabezpieczenia mieszkańców w podstawowe media jak woda, energia elektryczna, energia cieplna, gaz, odprowadzanie ścieków i wywóz nieczystości stałych. Ponadto zapewniają utrzymanie porządku i czystości na osiedlach oraz pielęgnację terenów zielonych. Zadania te realizuje się w oparciu o zawarte umowy z poszczególnymi firmami i instytucjami oraz siłami własnymi. Rozliczenia mediów dokonywane są na podstawie urządzeń pomiarowych. Prawdliwość wykonanych usług nadzorują pracownicy administracji, którzy na bieżąco prowadzą rejestrację odczytów urządzeń pomiarowych.

Bieżąca kontrola jakości wykonywanych usług zapewnia właściwą jakość i terminowość ich wykonania.

3. Koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych

Koszty eksploatacji ponoszone przez Spółdzielnię w związku z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych pokrywane są z opłat wnoszonych przez użytkowników lokali - członków Spółdzielni, nie członków posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokali lub prawo odrębnej własności, najemców lokali mieszkalnych.

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują:

- koszty eksploatacji lokalu, na które składają się m.in. : podatek od nieruchomości, opłaty za wieczyste użytkowanie
- koszty eksploatacji części wspólnych, na które składają się m.in. koszty: sprzątnięcia klatek schodowych i terenu przylegającego do budynków, czyszczenia i określania stanu technicznego przewodów kominowych, odśnieżania, zamiatania ulic, udrażniania sieci kanalizacyjnych, przeglądów budowlanych, administrowania i zarządzania, deratyzacji, ubezpieczenia części wspólnych od nieszczęśliwych zdarzeń oraz odpowiedzialności cywilnej, odpis na fundusz remontowy
- koszty utrzymania mienia, na które składają się koszty związane z terenami przeznaczonymi do użytku wszystkich mieszkańców np. place zabaw, drogi. Do tej grupy kosztów zaliczamy m.in.: podatek od nieruchomości i opłaty za użytkowanie wieczyste, koszty utrzymania zieleni, oświetlenia terenów, koszty odśnieżania
- koszty centralnego ogrzewania,
- koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków,
- wpłaty na działalność kulturalno-oświatową,
- opłaty za konserwację domofonów i telewizję kablową,
- opłaty za wywóz odpadów komunalnych

Koszty eksploatacji lokali (podatek od nieruchomości) na poszczególnych nieruchomościach kształtowały się następująco:

- do 30.06.2022r. od 0,0966 zł/m² do 0,1547 zł/m² miesięcznie

- od 01.07.2022r. od 0,1180 zł/m² do 0,2638 zł/m² miesięcznie

Zróżnicowanie wynikało z różnej powierzchni pomieszczeń wspólnych w poszczególnych budynkach.

Opłata na podatek od nieruchomości 2022r.			
	opłaty jednostkowe	Do 30.06.2022r.	Od 01.07.2022r.
1.	ul. S.Batorego 1-5	0,1406	0,1563
2.	ul. Kościelna 5-7	0,1229	0,1504
3.	ul. Akacyjowa 5-7	0,1210	0,1507
4.	ul.Lipowa 2a-2d	0,1180	0,1180
5.	ul.Lipowa 9-11	0,1220	0,1432
6.	ul.Rzeźnicza 7-17	0,1312	0,1591
7.	ul.Rzeźnicza 8-14	0,1279	0,1896
8.	ul.Rzeźnicza 16-24	0,1257	0,2638
9.	ul. Powst. Styczniowych11-15	0,1349	0,1821
10.	ul. Powst. Styczniowych 17-23	0,1382	0,2157
11.	ul.Zamkowa 2b	0,0966	0,1514
12.	ul.Zamkowa 14-20	0,1142	0,1658
13.	ul.Zamkowa 4-12	0,1187	0,1407
14.	ul.M.Konopnickiej 4-8	0,1091	0,1208
15.	ul.Rybacka- Rzeźnicza	0,1336	0,1609
16.	ul.Rybacka 16a-b	0,1194	0,1219
17.	ul.Kolejowa 15abc	0,1330	0,1895
18.	ul.Kolejowa 13bcd	0,1547	0,2053

Koszty eksploatacji części wspólnych wyniosły 2,1232 zł/m². Koszty związane z zużyciem energii elektrycznej na poszczególnych nieruchomościach kształtowały się następująco:

- do 30.06.2022r. od 0,0239 zł/m² do 0,1053 zł/m² miesięcznie
- od 01.07.2022r. od 0,0404 zł/m² do 0,1121 zł/m² miesięcznie

STAWKI OPŁAT ENERGII EL. L. M. NA ROK			
Ip.	Wyszczególnienie kosztów	Do 30.06.2022r.	Od 01.07.2022r.
1.	Batorego 1-5	0,0430	0,0430
2.	Kościelna 5-7	0,0257	0,0475
3.	Akacyjowa	0,0944	0,0944
4.	Lipowa 2a-2d	0,0367	0,0545
5.	Lipowa 9-11	0,0457	0,0474
6.	Rzeźnicza 7-17	0,0474	0,0494
7.	Rzeźnicza 8-14	0,0239	0,0404
8.	Rzeźnicza 16-24	0,0468	0,0608
9.	Powst. Stycz. 11-15	0,0457	0,0460
10.	Powst. Stycz.17-23	0,0608	0,0608
11.	Zamkowa 2b	0,0433	0,0523
12.	Zamkowa 14-20	0,0326	0,0485
13.	Zamkowa 4-12	0,0832	0,0832
14.	Konopnickiej 4-8	0,0730	0,0730
15.	Rybacka- Rzeźnicza	0,1053	0,1121
16.	Rybacka 16a-b	0,0863	0,1072
17.	Kolejowa 15abc	0,0399	0,0542
18.	Kolejowa 13bcd	0,0946	0,0946

Stawka
obowiązująca
na
1 m²

Koszt utrzymania i eksploatacji mienia rozliczany na 1m² powierzchni użytkowej wszystkich budynków wyniósł 0,1669 zł/m².

Odpis na fundusz remontowy wynosił:

- do 30.06.2022r. 1,00 zł/m²
- od 01.07.2022r. 1,20 zł/m²

Koszty działalności gospodarki zasobami mieszkalnymi wyniosły 1 330 821,91 zł.

Wykaz kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi:

- koszty utrzymania i eksploatacji mienia 80 767,42 zł
- odpis na fundusz remontowy 403 651,82 zł
- podatek od nieruchomości 24 470,56 zł
- energii elektrycznej 20 603,32 zł
- eksploatacji części wspólnych 801 328,79 zł

Szczegółowy wykaz kosztów:

- podatek od nieruchomości
- energii elektrycznej
- eksploatacji części wspólnych

przypadających na poszczególne nieruchomości przedstawia poniższa tabela:

KOSZTY EKSPLOATACYJNE LOKALI MIESZKALNYCH 2022r.

L.p.	Budynek	Powierzchnia użytkowa	Podatek od nieruchomości		Energia elektryczna		Koszty eksplo. części wspólnych	
			Ogółem	1m ² /miesiąc	Ogółem	1m ² /miesiąc	Ogółem	1m ² /miesiąc
1	Batorego 1-5	1 593,60	2 153,72	0,1126	452,81	0,0237	41 759,52	2,1837
2	Kolejowa 15ABC	1 303,80	1 240,23	0,0793	428,45	0,0274	34 165,45	2,1837
3	Konopnickiej 4-8	1 436,20	1 663,37	0,0965	1173,86	0,0681	37 634,93	2,1837
4	Kościelna 5-7	818,10	969,60	0,0988	513,47	0,0523	21 437,91	2,1837
5	Akacjowa 5-7	773,80	342,84	0,0369	890,70	0,0959	20 277,05	2,1837
6	Lipowa 2A-2D	2 456,00	1 867,44	0,0634	1686,50	0,0572	64 358,28	2,1837
7	Lipowa 9A-11C	3 384,70	2 435,68	0,0600	1763,58	0,0434	88 694,41	2,1837
8	Rybacka 16A-16B	873,50	996,44	0,0951	1006,49	0,0960	22 889,64	2,1837
9	Rybacka 6A-6B, Rzeźnicza 2-4	2 045,60	2 371,68	0,0966	3062,71	0,1248	53 603,95	2,1837
10	Rzeźnicza 7-17	3 135,20	2 261,52	0,0601	1850,93	0,0492	82 156,39	2,1837
11	Rzeźnicza 8-14	2 509,00	727,68	0,0242	964,51	0,0320	65 747,12	2,1837
12	Rzeźnicza 16-24	2 509,60	540,00	0,0179	1955,82	0,0649	65 762,84	2,1837
13	Powstańców St. 11-15	1 279,30	744,72	0,0485	798,53	0,0520	33 523,44	2,1837
14	Powstańców St. 17-23	1 629,60	728,40	0,0372	1700,45	0,0870	42 702,88	2,1837
15	Zamkowa 2B	508,70	186,00	0,0305	319,50	0,0523	13 330,24	2,1837
16	Zamkowa 4-12	1 776,00	1 616,76	0,0759	725,64	0,0340	46 539,21	2,1837
17	Zamkowa 14-20	1 026,90	1 095,60	0,0889	623,43	0,0506	26 909,41	2,1837
18	Kolejowa 13BCD	1 520,20	2 528,88	0,1386	685,94	0,0376	39 836,11	2,1837
Razem		30 579,80	24 470,56	0,0667	20603,32	0,0561	801 328,79	2,1837

Wysokość kosztów obciążających lokale zależy od typu lokalu oraz statusu osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu. Wszyscy członkowie Spółdzielni korzystają z pożytków wypracowanych przez spółdzielnię z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej. Dzięki temu część kosztów przypadających na ich lokale pokrywana jest z nadwyżek.

Właściciele lokali z wyodrębnioną własnością opłaty związane z podatkiem od nieruchomości i wieczystym użytkowaniem opłacają bezpośrednio w Urzędzie Gminy. Mieszkańcy niezrzeszeni w Spółdzielni, nie mają praw do pożytków i z tego powodu całe koszty muszą pokryć opłatą eksploatacyjną, a co za tym idzie opłata ta jest wyższa niż wnoszona przez członków spółdzielni.

Odpłatność mieszkańców na pokrycie kosztów wspólnych eksploatacji wynosiła:

- dla członków posiadających spółdzielcze prawo do lokali i właścicieli lokali:

2,1232zł/m²/m-c

- dla nieczłonków posiadających spółdzielcze prawo do lokali i właścicieli lokali oraz osób bez tytułu prawnego:

2,4132 zł/m²/m-c

Odpłatność mieszkańców na pokrycie kosztów wynosiła:

- podatek od nieruchomości:	27 913,42 zł
- energia elektryczna:	21 588,96 zł
- opłaty za części wspólne	799 140,88 zł
- opłaty za mienie	79 687,16 zł
- opłaty za pomieszczenia dodatkowe	10 140,58 zł

łącznie

938 471,00 zł

4. Koszt dostawy wody i odprowadzenie ścieków.

W roku 2022 ogólny pobór wody na cele administracyjne przez wszystkich użytkowników lokali wyniósł 42.549,00 m³ i był niższy o 2 251,00 m³ w stosunku do roku 2021. Tendencja optymalnego zużycia wody utrzymuje się od wielu lat, gdy znacznie zaczęły wzrastać opłaty za odbiór ścieków.

Rozliczenie rocznego poboru wody i odprowadzenia ścieków wykazało różnicę między wskazaniami wodomierzy głównych i sumą wskazań wodomierzy mieszkaniowych wynoszącą 845,8 m³ wody, co stanowi 1,99 % ilości wody zarejestrowanej przez wodomierze główne. Znaczny wpływ na tak niski wskaźnik w stosunku do lat ubiegłych ma wprowadzony w grudniu 2020 roku zdalny odczyt wszystkich wodomierzy mieszkaniowych drogą radiową. Cały rok 2022 to okres, przez który dokonano w/w odczytów właśnie drogą radiową i na ich podstawie dokonano rozliczeń za pierwsze i drugi półrocze roku kalendarzowego.

Występowanie różnic w ilości wody rejestrowanej przez wodomierze główne zamontowane na przyłączach wodnych do budynków, a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych, spowodowane jest m.in. różnym progiem rozruchu wodomierzy głównych i wodomierzy mieszkaniowych.

W roku 2022 w siedmiu budynkach tj. Rzeźnicza 13-17, Powstańców Styczniowych 21-23, Kolejowa 15A-C, Zamkowa 2B, Kolejowa 13B-D, Kościelna 5-7 i Lipowa 11A-11C wskazania wodomierzy głównych i mieszkaniowych pokrywały się. Na pozostałych budynkach różnica ta stanowiła od 0,38 % do 9,03 %.

Różnice między wskazaniami wodomierzy głównych i indywidualnych w roku 2022 przedstawia poniższa tabela:

ANALIZA ZUŻYCIA WODY I-XII 2022r.

BUDYNEK	POBÓR NA NIERUCHOMOŚCI [m³]	POBÓR – wodomierze indywidualne [m³]	RÓŻNICA [m³]	PROCENT [%]	Wartość	Różnica w wys. do 5%	wartość	koszty SM
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Batorego 1-5	2 385,00	2 302,499	82,501	3,46	1696,28	119,25	2349,57	0,00
Rzeźnicza 7-11	1 780,00	1 730,842	49,158	2,76	967,51	89,00	1753,53	0,00
Rzeźnicza 13-17	1 887,00	1 969,195	-82,195	-4,36	-1615,45	94,35	1859,09	0,00
Zamkowa 4-12	2 670,00	2 596,064	73,936	2,77	1455,94	133,50	2630,47	0,00
Zamkowa 14-20	1 905,00	1 860,687	44,313	2,33	977,00	95,25	1876,71	0,00
Powst. Stycz. 17-19	1 294,00	1 177,211	116,789	9,03	2300,51	64,70	1274,70	579,18
Powst. Stycz. 21-23	1 366,00	1 373,426	-7,426	-0,54	-146,58	68,30	1345,54	0,00
Powst. Stycz. 11-15	1 722,00	1 658,671	63,329	3,68	1247,40	86,10	1696,38	0,00
Rzeźnicza 2-4	1 660,00	1 650,958	9,042	0,54	178,36	83,00	1635,44	0,00
Rybacka 6A-6B	1 310,00	1 305,049	4,951	0,38	101,73	65,50	1290,53	0,00
M. Konopnickiej 4-8	2 255,00	2 138,630	116,37	5,16	2292,58	112,75	2221,35	99,61
Rybacka 16A-16B	1 640,00	1 572,464	67,536	4,12	1330,25	82,00	1615,63	0,00
Kolejowa 15A-C	2 475,00	2 484,986	-9,986	-0,40	-196,82	123,75	2438,30	0,00
Zamkowa 2B	575,00	598,855	-23,855	-4,15	-450,58	28,75	566,43	0,00
Kolejowa 13B-D	2 652,00	2 653,988	-1,988	-0,07	-38,93	132,60	2612,57	0,00
Rzeźnicza 8-14	2 700,00	2 654,983	45,017	1,67	887,40	135,00	2659,90	0,00
Kościelna 5-7	1 245,00	1 292,821	-47,821	-3,84	-942,73	62,25	1226,43	0,00
Lipowa 2A-2B	1 535,00	1 434,584	100,416	6,54	1977,88	76,75	1512,17	48,02
Lipowa 2C-2D	990,00	952,076	37,924	3,83	747,13	49,50	975,23	0,00
Rzeźnicza 16-24	2 924,00	2 829,759	94,241	3,22	2370,41	146,20	2880,49	0,00
Lipowa 9A-9C	2 038,00	1 981,904	56,096	2,75	1105,08	101,90	2007,64	0,00
Lipowa 11 A-11C	2 471,00	2 474,594	-3,594	-0,15	-50,92	123,55	2434,26	0,00
Akacyjowa 5-7	1 070,00	1 008,947	61,053	5,71	1203,17	53,50	1054,09	179,35
Suma :	42 549,00	41 703,193	845,807	1,99	17 396,62	2 127,45	41 916,45	906,16

W związku z Uchwałą nr 4 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej w Żmigrodzie z dnia 27 czerwca 2013 roku, każdy użytkownik lokalu obciążony został nie tylko kosztami zużycia wody i odprowadzenia ścieków ustalonymi na podstawie odczytu wodomierza indywidualnego, ale także różnicą pomiędzy wskazaniami wodomierza głównego, a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych, naliczoną proporcjonalnie do zużycia wody przez lokatora.

Zgodnie z Regulaminem ustalania należności za pobór wody i odprowadzenia ścieków przyjętym przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 4/2014 z dnia 27 marca 2014 r., obciążenie mieszkańców wynikające z różnicy wskazań wodomierzy nie może przekroczyć kosztu 5% wody dostarczonej do budynku. Pozostała ilość wody przekraczająca 5% stanowi obciążenie kosztu eksploatacji części wspólnej nieruchomości. Ponadto w mieszkaniach niewyposażonych w wodomierze indywidualnie, zużycie wody na 1 użytkownika lokalu, przyjmowane jest w wysokości 6,5 m³.

Jeżeli na budynku występują różnice między wskazaniami wodomierzy głównych i mieszkaniowych to mieszkańcy rozliczani ryczałtem także obciążani są kosztami wody niebilansującej się podobnie jak pozostali mieszkańcy.

5. Wywóz nieczystości stałych

Od 1 lipca 2013 roku w gminie Żmigród został wprowadzony system gospodarki odpadami, za który odpowiadają władze gminne. Nowym systemem zostały objęte wszystkie nieruchomości zarówno mieszkalne jak i niemieszkalne.

Opłata za gospodarowanie odpadami na nieruchomościach zamieszkałych oparta jest na liczbie mieszkańców zamieszkujących daną nieruchomość i ustalone przez Radę Miejską:

- za selektywną zbiórkę odpadów od 1 osoby/miesięcznie.

W oświadczeniach złożonych przez użytkowników lokali mieszkalnych i usługowych w lipcu 2013 roku, użytkownicy 563 lokali mieszkalnych zadeklarowali selektywną zbiórkę odpadów komunalnych przez 1396 mieszkańców, 9 lokali z 11 użytkownikami zrezygnowało z segregacji śmieci.

Na styczeń 2022 ilość osób zamieszkałych ujęta w deklaracjach wynosiła 1134.

Do grudnia 2022 ilość osób zgłoszonych w deklaracjach zmalała o 10 osób i wynosiła 1124. Obowiązek segregacji odpadów zadeklarowany był przez 548 lokali, pozostałe lokale były niezamieszkałe.

Suma rocznych opłat zebranych od użytkowników lokali na podstawie ich oświadczeń wyniosła **252 498,84 zł.**

6. Pobór energii elektrycznej

Poziom zużycia energii elektrycznej na cele administracyjne tj. oświetlenie klatek schodowych, piwnic, suszarni, wózkowni, wejść do budynków oraz terenów spółdzielczych i biur był wyższy od roku poprzedniego. W 2021 roku roczny pobór energii elektrycznej wyniósł 33 680 kWh, zaś w 2022 roku 36 708 kWh.

W roku 2021 łączne koszty zakupu energii elektrycznej na potrzeby budynków oraz oświetlenia terenu przy budynkach wynosiły 17.364,94 zł, zaś w roku 2022 wyniosły 20.603,32 zł. Zużycie energii w porównaniu do roku poprzedniego było wyższe o 8,99 %.

Analizę poboru energii elektrycznej przez poszczególne nieruchomości przedstawia poniższa tabela:

ANALIZA ZUŻYCIA ENERGII ELEKTRYCZNEJ W 2022 ROKU

ADRES	Ilość kl.	2021 ROK 15.01.2021 - 15.01.2022			2022 ROK 15.01.2022- 15.01.2023			
		Pobór roczny	Oświetl. uliczne, podlicz.	Pobór na 1 kl. schod.	Pobór roczny	Oświetl. uliczne, podliczn.	Pobór na 1 kl. schod.	Wzrost /spadek poboru energii %
Kolejowa 13 bcd	3	2.692	80x12	48,22	1.986	80x12	28,50	-26,22
Kolejowa 15 abc	3	1.493	80x12	14,81	1.524	80x12	15,67	2,08
Konopnickiej 4-6-8	3	1.521		42,25	1.559		43,30	2,50
Rybacka 6b	1	585		48,75	605		50,42	3,42
Rybacka 6a	1	702		58,50	655		54,58	-6,70
Rzeźnicza 4	1	698		58,17	660		55,00	-5,44
Rzeźnicza 2	1	845		70,42	831		69,25	-1,66
Lipowa 9b	3	1.374		38,17	1.914		53,17	39,30
Lipowa 11b	3	912		25,33	791		21,97	-13,27
Lipowa 2a	2	1.707		71,12	2.299		95,79	34,68
Lipowa 2c	2	406		16,91	345		14,37	-15,02
Rybacka 16ab	2	1.581	22x12	54,88	1.581	22x12	54,87	0
Akacyjowa 5-7	2	1.796	462+833	20,83	1.623	673+640	12,92	-9,63
Kościelna 5-7	2	402		16,75	538		22,42	33,83
Rzeźnicza 15	3	720		20,00	738		20,50	2,50
Zamkowa 2b	1	128		10,67	164		16,67	28,12
Rzeźnicza 10	3	921		25,58	534		14,83	-42,01
Rzeźnicza 14	1	255		21,25	244		20,33	-4,31
Rzeźnicza 16-24 oświetlenie terenu		1.588		132,33	3.048		254	91,93
Rzeźnicza 22	3	2.072		57,55	2.058		57,17	-0,67
Rzeźnicza 16	2	292		12,17	299		12,45	2,40
Rzeźnicza 9	3	1.394		38,72	1.436		40,64	4,94
Zamkowa 12	3	1.805	70x12	26,80	1.851	70x12	28,08	2,54
Zamkowa 4	2	479	20x12	9,96	469	20x12	9,54	-2,09
Zamkowa biuro		2.249		187,17	3.141		261,75	39,66
Batorego 1-5	3	504		14,00	415		11,53	-17,66
Powst. Stycz. 21-23	2	1.055		43,96	1.328		55,33	25,87
Powst. Stycz. 17-19	2	475		19,79	532		22,16	12,00
Powst. Stycz.11-15	3	747		20,75	968		26,88	29,58
Powst. Stycz. - biuro		1.191		99,25	1.277		106,42	7,22
Zamkowa 16	2	111		4,63	98		4,08	-11,71
Zamkowa 18	2	114		4,75	163		6,79	42,98
Zamkowa 18 - plac zabaw		484		40,33	635		52,92	31,20
Oświetlenie garaży Rzeźnicza 1 lampy		381		31,75	372		31	-2,36
		33.680			36.708			8,99

Wiele składników mających decydujący wpływ na wysokość kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych jest niezależnych od Spółdzielni. Należą do nich:

- podatki od nieruchomości płacone na rzecz gminy – uchwalane przez Radę Miejską.
- dostawa wody – cena wody wzrosła od 20.08.2022r. na podstawie decyzji nr WR.RZT.70.251.2021 z dnia 13.08.2021r. Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu, Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie w sprawie zatwierdzenia taryf dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę na terenie Gminy Żmigród do wysokości 5,04 zł/m³.
- odbiór ścieków – cena ścieków wzrosła od 20.08.2022r. na podstawie decyzji nr WR.RZT.70.278.2021 z dnia 11.08.2021r. Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu, Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie w sprawie zatwierdzenia taryf dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę na terenie Gminy Żmigród do wysokości 14,71 zł/m³.
- dostawa energii cieplnej – usługa świadczona przez jedynego producenta ciepła na terenie miasta, brak konkurencji może rzutować na wysokość obowiązujących cen,
- energia elektryczna – ceny zatwierdzane przez URE,
- dostawa gazu – ceny zatwierdzane przez URE.

REMONTY ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

W roku 2022 na potrzeby remontowe zebrano kwotę **442 787,48 zł**, na którą składały się:

1. odpisy z lokali mieszkalnych	403 651,82 zł
2. odpisy z lokali użytkowych	8 160,00 zł
4. opłaty za ciepłomierze	6 306,56 zł
5. opłaty za wodomierze	19 231,52 zł
6. odszkodowania	- zł
7. nadwyżka z roku 2021	5 437,58 zł
łącznie	442 787,48 zł

W ramach konserwacji bieżącej wykonywane są prace mające na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku oraz zapobieganie skutkom ich nadmiernego zużycia.

Najczęściej wykonywane roboty to: naprawa instalacji elektrycznej na klatkach schodowych i w piwnicach wraz z wymianą żarówek, naprawa i malowanie urządzeń zabawowych, ławek oraz koszy na śmieci, naprawa drzwi wejściowych do budynków wraz z wymianą lub naprawą samozamykaczy, naprawa chodników, białkowanie suszarni, pralni i piwnic, miejscowe naprawy pokryć dachowych oraz obróbek blacharskich, naprawa bądź częściowa wymiana wewnętrznej instalacji wod-kan, usuwanie usterek instalacji grzewczej, odpowietrzanie grzejników.

Zakres wykonywanych prac remontowych wynika z ustaleń dokonanych w trakcie rocznych przeglądów zasobów oraz usterek zgłaszanych na bieżąco przez mieszkańców oraz pracowników spółdzielni.

W roku 2022 zarejestrowano łącznie 554 zgłoszeń, w tym dotyczących prac:

elektrycznych	183
instalacji wodno-kanalizacyjnych	37
instalacji gazowych	11
instalacji centralnego ogrzewania	34
dekarских	18
pozostałych	271
łącznie	554

Z funduszu remontowego na prace konserwacyjne i remonty bieżące przeznaczono kwotę **156 010,79 zł**, w tym na:

- dopłatę do montażu wkładów kominowych **1 968,66 zł**

w budynku:

- Lipowa 2A-2B (2 mieszkania)

- dopłatę do stolarki okiennej **2 919,50 zł**

w budynku:

- M.Konopnickiej 4-8 (1 mieszkanie)
- Akacyjowa 5-7 (1 mieszkanie)
- Lipowa 2A-2D (1 mieszkanie)

- naprawa i konserwacja instalacji elektrycznej **12 660,90 zł**

polegające na :

naprawie i konserwacji bieżącej instalacji elektrycznej, w tym wymianie żarówek, przeglądzie i naprawie tablic z zabezpieczeniami elektrycznymi na klatkach schodowych i piwnicach, usuwaniu awarii w lokalach mieszkalnych i użytkowych. Na wniosek lokatorów wykonano wymianę instalacji elektrycznej z przewodów aluminiowych na miedziane w lokalu mieszkalnym przy ul. Lipowej 2D/9, ul. Kościelnej 5/7 w Żmigrodzie. W roku 2022 wykonano przebudowę puszki piętrowej (wymieniono przewody WLZ) na klatce schodowej przy ul. Zamkowej 8 wraz z układem sterującym oświetleniem w/w klatki. Ponadto wymieniono zegar sterujący oświetleniem przy ul. M.Konopnickiej 4.

- naprawa i konserwacja pokryć dachowych **2 992,82 zł**

Na wszystkich budynkach w latach poprzednich zakończono wymiany pokryć dachowych. W ramach bieżących prac w 2022r. wykonano likwidację przecieków na dachach oraz na rynnach i rurach spustowych w budynkach: Rzeźnicza 16, 18, 14/10, Rybacka 6A, 6B/2, 6A/5, Zamkowa 4/8, Lipowa 2B/13, M.Konopnickiej 6.

- naprawa i konserwacja instalacji c.o **13 060,83 zł**

W ramach prac remontowych przeprowadzono wymianę niesprawnych zaworów grzejnikowych (Zamkowa 8/5, 16, Rzeźnicza 9, 11, 13/7, 15/7, Lipowa 11A/9, 11C/8, a także likwidację zgłaszanych przez mieszkańców przypadków zapowietrzenia grzejników i drobnych przecieków na rozdzielaczu lub wymian rur (grzejników) instalacji c.o. (Zamkowa 2B piwnica, Rybacka-Rzeźnicza piwnica, Kolejowa 15B/3, 15B/5, Batorego 1/3, 1, 3, Rybacka 16B/5, Rzeźnicza 24).

- naprawa instalacji wod-kan **17 111,70 zł**

Koszt związany jest z pracami polegającymi na wymianie niesprawnych zaworów kulowych na pionach wodnych, śrubunków wody, zaworów odcinających w mieszkaniach (Batorego 1/3, Rzeźnicza 14 piwnica, 7/4, 7/6, 17/1, 17/6, Rzeźnicza 16/1, 8/4, Powst. Stycz. 11/6, 11/8, 17-19 piwnica, Akacyjowa 5/4, Zamkowa 8/6, 12/4, 12/6, 6 piwnica, 16/6, 18/5, 2B piwnica, Lipowa 9C/6, 9A/2, 2A pralnia, 2B/11), wymianie podejść kanalizacyjnych w lokalach mieszkalnych remontowanych przez użytkowników, wymianie uszkodzonych pionów kanalizacyjnych, udrażnianiu sieci kanalizacyjnych (Batorego 1/1, 5/9, Powst. Stycz. 11-15, 13 pion wymiana, 19/8, Akacyjowa 5-7 wymiana rury pomiędzy studnią a budynkiem, podmurowanie studzienek kanalizacyjnych, Rybacka 16B piwnica, Rzeźnicza 2/5, 13/2, 16/2, 18/2 {poziom i pion przytkana kanalizacja}), usuwaniu przecieków na instalacji wod-kan.

- naprawa instalacji gazowej **3 897,14 zł**

Na tą pozycję składają się głównie prace polegające na usuwaniu przecieków i ulotów gazu (Akacyjowa 7/3, Kościelna 7 – apteka, Rzeźnicza 8/5, 8/7, 11-13 piwnica, 9/8, 11/8, 18/4, 24/8, 22/4, 22/5, 16-18 piwnica, Powst. Styczn. 15/3, Kolejowa 15A/3, Lipowa 2A/4), stwierdzonych w trakcie corocznego sprawdzania szczelności instalacji gazowej lub zgłoszonych przez użytkowników lokali oraz wymiana zaworów kulowych przy odbornikach gazu.

- koszty konserwacji ogólnej**101 399,24 zł**

W trakcie obowiązkowych kontroli wynikających z prawa budowlanego sprawdzono szczelność instalacji gazowej we wszystkich 572 lokalach mieszkalnych.

W ramach funduszu remontowego co roku realizowane są remonty kapitalne, zgodnie z planem rzeczowym zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą. W roku 2022 na remonty kapitalne została przeznaczona kwota: **326 811,60 zł**
w tym:

1. Docieplenie ścian zewnętrznych budynku Lipowa 9A-11C w Żmigrodzie:

- elewacja północna klatki schodowej nr 11B, 11C,
- elewacja południowa (balkonowa) klatki schodowej nr 9A, 9B.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Żmigrodzie podjął uchwałę nr 17/2022 z dn. 07.04.2022r. w sprawie przeprowadzenia przetargu na roboty remontowe, którego w/w zakres został określony w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia i w projekcie umowy. Przetarg na docieplenie ścian zewnętrznych budynku przy ul. Lipowej 9A-11C został przeprowadzony w dniu 28.04.2022r. Oferty złożyły dwie firmy:

1. Firma Handlowo – Usługowa „JUREK” Jurek Andrzej, Borzęcin 27b, 55-100 Żmigród. Cena złożonej oferty została określona na wartość 224.767,36 zł i 60 miesięczny okres gwarancyjny.
2. Firma „MALKOR” Grzegorz Orłowski, z siedzibą przy ul. Hubala 11, 64-100 Leszno. Cena złożonej oferty została określona na wartość 262.211,70 zł i 60 miesięczny okres gwarancyjny.

Na podstawie uchwały Zarządu nr 21/2022 na realizatora zadania została wybrana Firma Handlowo – Usługowa „JUREK” Jurek Andrzej z Borzęcina. W dniu 16.05.2022 roku podpisano umowę na wykonanie w/w zadania inwestycyjnego.

Prace termomodernizacyjne rozpoczęto w dn. 15.07.2022r. W dniu 19.10.2022r. roboty dociepleniowe zostały zakończone, a w dniu 21.10.2022r. podpisano protokół, który łącznie z fakturą będzie stanowił podstawę do rozliczenia między Zleceniodawcą a Wykonawcą robót.

Koszt wykonania docieplenia wysiół:**224 767,36 zł****2. Wymiana wodomierzy mieszkaniowych:**

Akacyjowa 5-7	15
Powst. Styczn. 11-15	17
Powst. Styczn. 17-23	19
Batorego 1-5	19
Kościelna 5-7	8
Lipowa 2a-2d	43
M. Konopnickiej 4-8	24
Rybacka 16a-16b	16
Rzeźnicza 7-17	39
Rzeźnicza 16-24	43
Zamkowa 2b	9
Zamkowa 4-12	33
Zamkowa 14-20	22
łącznie sztuk	307

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Żmigrodzie podjął uchwałę nr 26/2022 z dn. 20.05.2022r. w sprawie przeprowadzenia przetargu na roboty remontowe, którego w/w zakres został określony w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia i w projekcie umowy. Przetarg na legalizację wodomierzy mieszkaniowych zamontowanych w lokalach spółdzielczych został przeprowadzony w dniu 03.06.2022r. Oferty złożyły dwie firmy:

1. Firma BMETERS POLSKA, UL. Główna 60, 51-188 Psary. Cena złożonej oferty została określona na wartość 34.648,02 zł, 60 miesięczny okres gwarancyjny na wodomierze i prace montażowe.
2. Firma WODOMIERZE Sp. z o.o. , z siedzibą przy ul. Polskiej Organizacji Wojskowej 101A, 98-200 Sieradz. Cena złożonej oferty została określona na wartość 40.588,47 zł, 60 miesięczny okres gwarancyjny na wodomierze i prace montażowe.

Na podstawie uchwały Zarządu nr 31/2022 na realizatora zadania została wybrana firma BMETERS POLSKA z Psar, z którą w dn. 22.06.2022r. podpisano umowę.

Roboty związane z wymianą wodomierzy zostały rozpoczęte w dniu 8 września 2022r. a zakończono w dniu 29 września 2022 roku.

W dniu 6 października 2022r. podpisano protokół, który łącznie z fakturą będzie stanowił podstawę do rozliczenia między Zleceniodawcą a Wykonawcą robót.

Koszt wymiany wodomierzy wyniósł: 35 136,72 zł

3. Zakup, dostawa i montaż plomb na zaworach grzejnikowych we wszystkich lokalach mieszkalnych i użytkowych Spółdzielni Mieszkaniowej obsługiwanych przez kotłownie gazowe.

Na podstawie złożonej oferty handlowej, zakupu plomb typu SAF 1/2" wraz z napisem „SM ŻMIGRÓD” w kolorze białym dokonano w firmie „AiM” Agnieszka Kozłowska z siedzibą w Oławie.

Montaż plomb został rozpoczęty w dniu 21 marca 2022r. Prace montażowe zostały zrealizowane przez konserwatorów Spółdzielni. W trakcie tych prac dokonano również inwentaryzacji grzejników łazienkowych.

Koszt zakupu w ilości 2000 szt wyniósł zgodnie z planem remontów: 3.627,90 zł

4. Docieplenie przestrzeni stropodachu wentylowanego granulatem celulozowym gr.30 cm w budynku przy ul. Lipowej 2A-2D w Żmigrodzie.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Żmigrodzie podjął uchwałę nr 18/2022 z dn. 07.04.2022r. w sprawie przeprowadzenia przetargu na roboty remontowe, którego w/w zakres został określony w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia i w projekcie umowy. Przetarg na docieplenie stropodachu budynku przy ul. Lipowej 2A-2D został przeprowadzony w dniu 28.04.2022r. Oferty złożyły trzy firmy:

1. J.ZIELIŃSKA, S.ZIELIŃSKI S.J., Załęże 34, 38-223 Osiek Jasielski. Cena złożonej oferty została określona na wartość 54.793,58 zł i 60 miesięczny okres gwarancyjny.
2. EKOBUD Andrzej Ugoлик , z siedzibą przy ul. Czarnieckiego 12, 67-300 Szprotawa. Cena złożonej oferty została określona na wartość 49.572,00 zł i 60 miesięczny okres gwarancyjny.
3. Firma EKO-TERM-BUD Wiesław Miszta, ul. Kwiatowa 13, 62-081 Przeźmierowo. Cena złożonej oferty została określona na wartość 52.546,32 zł i 36 miesięczny okres gwarancyjny.

Na podstawie uchwały Zarządu nr 20/2022 na realizatora zadania została wybrana firma EKOBUD Andrzej Ugolik ze Szprotawy.

Umowę podpisano w dniu 9 maja 2022 roku.

Roboty termoizolacyjne zostały przeprowadzone w dniach 09 i 10 czerwca 2022r.

Na tą okoliczność w dniu 14.06.2022r. sporządzono protokół odbioru w/w robót, który stanowił podstawę do rozliczenia między stronami.

Koszt wykonania docieplenia stropodachu wyniósł

51.575,13 zł

5. Remont chodnika na osiedlu przy ul. Powstańców Styczniowych przy korcie wzdłuż parkingu (~36,0 m²).

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Żmigrodzie podjął uchwałę nr 35/2022 z dn. 18.08.2022r. w sprawie przeprowadzenia przetargu na roboty remontowe, którego w/w zakres został określony w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia i w projekcie umowy. Przetarg na remont chodnika na osiedlu przy ul. Powstańców Styczniowych został przeprowadzony w dniu 31.08.2022r. Oferty złożyły trzy firmy:

1. WBTECH Sp. z o.o., ul. Wrocławska 59, 56 - 120 Oborniki Śląskie. Cena złożonej oferty została określona na wartość 17.477,00 zł i 60 miesięczny okres gwarancyjny.
2. Miejski Zakład Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. , z siedzibą przy ul. Poznańska 6, 55 - 140 Żmigród. Cena złożonej oferty została określona na wartość 10.022,02 zł i 36 miesięczny okres gwarancyjny.
3. Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowo-Uslugowe, Piotr Pietkiewicz, ul. Wiejska 21C, 55 - 140 Żmigród. Cena złożonej oferty została określona na wartość 25.000,00 zł i 36 miesięczny okres gwarancyjny.

Na podstawie uchwały Zarządu nr 36/2022 z dn. 31.08.2022r. na realizatora zadania została wybrana firma Miejski Zakład Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. w Żmigrodzie. Umowę podpisano w dniu 2 września 2022 roku.

Roboty zostały rozpoczęte w dniu 8 września 2022r. a zakończone w dniu 14 września 2022r.

W trakcie realizacji prac zdemontowany został wysoki krawężnik (5mb) i zwiększono zakres realizacji w/w prac o 7,62 m² (zejście dla osób niepełnosprawnych), na podstawie złożonego wniosku lokatora z niepełnosprawnością.

W dniu 21 września 2022r. podpisano protokół robót podstawowych i dodatkowych, który łącznie z fakturami stanowił podstawę do rozliczenia między Zleceniodawcą a Wykonawcą robót.

Koszt wykonania remontu podstawowego wyniósł 10 022,02 zł.

Koszt wykonania remontu dodatkowego wyniósł 1 882,82 zł.

Koszt remontu chodnika wyniósł:

11 704,49 zł

Stan funduszu remontowego na poszczególnych budynkach na dzień 31.12.2022r. jest bardzo zróżnicowany, na 4 budynkach zgromadzone środki nie pokryły wydatków poniesionych na remonty. Łącznie stan funduszu jest dodatni i wynosi 48 504,15 zł.

Wielkość zgromadzonego w roku 2022 funduszu remontowego przez poszczególne budynki oraz jego wykorzystanie na sfinansowanie remontów bieżących i kapitalnych przedstawia poniższa tabela:

ROZLICZENIE FUNDUSZU REMONTOWEGO

2022r.

L.p.	Budynek	Powierzchnia użytkowa	Stan początkowy funduszu	Przychody	Remonty bieżące		Remonty systemem zlec.		Łącznie remonty		Stan końcowy funduszu
					wartość	średnia/1m ²	wartość	średnia/1m ²	wartość	średnia/1m ²	
1	Batorego 1-5	1 593,60	34 560,49	22 158,72	3 785,49	0,1980	2 499,89	0,1307	6 285,38	0,3287	50 433,83
2	Kolejowa 15ABC	1 303,80	44 995,09	17 901,36	5 579,32	0,3566	0,00	0,0000	5 579,32	0,3566	57 317,13
3	Konopnickiej 4-8	1 436,20	51 352,43	21 377,04	3 154,09	0,1830	2 708,64	0,1572	5 862,73	0,3402	66 866,74
4	Kościelna 5-7	818,10	2 284,83	11 610,12	5 097,12	0,5192	1 035,83	0,1055	6 132,95	0,6247	7 762,00
5	Akacyjowa 5-7	773,80	23 562,67	10 997,28	10 733,62	1,1559	1 895,17	0,2041	12 628,79	1,3600	21 931,16
6	Lipowa 2A-2D	2 456,00	34 585,98	34 147,20	9 100,70	0,3088	56 349,81	1,9120	65 450,51	2,2208	3 282,67
7	Lipowa 9A-11C	3 384,70	-96 626,16	46 348,44	7 419,56	0,1827	225 277,07	5,5465	232 696,63	5,7291	-282 974,35
8	Rybacka 16A-16B	873,50	31 453,80	11 991,00	2 891,28	0,2758	1 805,76	0,1723	4 697,04	0,4481	38 747,76
9	Rybacka 6A-6B, Rzeźnicza 2-4	2 045,60	69 471,59	30 630,72	4 172,85	0,1700	0,00	0,0000	4 172,85	0,1700	95 929,46
10	Rzeźnicza 7-17	3 135,20	122 832,20	42 767,04	6 995,95	0,1860	5 112,68	0,1359	12 108,63	0,3218	153 490,61
11	Rzeźnicza 8-14	2 509,00	-355 550,97	35 422,81	3 433,83	0,1141	380,92	0,0127	3 814,75	0,1267	-323 942,91
12	Rzeźnicza 16-24	2 509,60	-77 124,64	35 344,32	7 095,62	0,2356	5 344,96	0,1775	12 440,58	0,4131	-54 220,90
13	Powstańców St. 11-15	1 279,30	45 784,00	18 135,77	3 203,71	0,2087	13 842,60	0,9017	17 046,31	1,1104	46 873,46
14	Powstańców St. 17-23	1 629,60	61 096,02	23 184,72	4 853,04	0,2482	2 412,81	0,1234	7 265,85	0,3716	77 014,89
15	Zamkowa 2B	508,70	-21 922,10	7 146,84	2 399,16	0,3930	1 101,00	0,1804	3 500,16	0,5734	-18 275,42
16	Zamkowa 4-12	1 776,00	-9 485,33	24 595,20	4 201,20	0,1971	4 133,44	0,1939	8 334,64	0,3911	6 775,23
17	Zamkowa 14-20	1 026,90	13 710,48	14 246,28	1 783,70	0,1447	2 762,28	0,2242	4 545,98	0,3689	23 410,78
18	Kolejowa 13BCD	1 520,20	58 586,82	20 873,04	1 377,85	0,0755	0,00	0,0000	1 377,85	0,0755	78 082,01
Razem		30 579,80	33 567,20	428 877,90	87 278,09	0,2378	326 662,86	0,8902	413 940,95	1,1280	48 504,15

GOSPODARKA CIEPLNA

Zasoby Spółdzielni zasilane były w energię ciepłą wytwarzaną w 3 kotłowniach osiedlowych i jednej przydomowej, opalanych gazem.

Podstawą do sporządzenia rozliczeń kosztów dostawy ciepła do poszczególnych nieruchomości oraz rozliczeń indywidualnych dla każdego użytkownika lokalu, jest zużycie ciepła w GJ, zmierzone przez ciepłomierze zamontowane we wszystkich budynkach oraz odczyty podzielników kosztów ciepła zainstalowanych na grzejnikach i indywidualnych liczników ciepła, zamontowanych na wejściu instalacji c.o. do lokalu.

W 2022 roku rozliczany był sezon grzewczy obejmujący okres: od 01 lipca 2021r. do 31 grudnia 2021r. i od 01 stycznia 2022r. do 30 czerwca 2022r.

Ceny zakupu energii cieplnej określały taryfy dostawcy ciepła, Miejskiego Zakładu Gospodarki Komunalnej w następującej wysokości:

od 1.07.2021r. do 31.12.2021r.

- Stawka opłaty za ciepło: - 72,04 zł netto/GJ + 23% VAT = 88,61 zł brutto/GJ,
- Stawka opłaty za moc zamówioną:
- 8 173,12 zł netto/MW +23% VAT = 10 052,94 zł brutto/MW.

od 1.01.2022r. do 30.06.2022r.

- Stawka opłaty za ciepło: - 227,15 zł netto/GJ + 23% VAT = 279,39 zł brutto/GJ,
- Stawka opłaty za moc zamówioną:
- 7 915,97 zł netto/MW +23% VAT = 9 736,64 zł brutto/MW.

Całkowity koszt zakupu energii cieplnej stanowił kwotę **1 233 475,28 zł** i był wyższy od kosztu poniesionego w sezonie 2020-2021 o 57,53%. Wynika to głównie od podwyżki ceny gazu od stycznia 2022 roku, co przełożyło się na podwyżkę taryfy za ciepło w tym okresie. Z uwagi na to, że okres zimowy był łagodny, pobór ciepła w GJ był niższy o 11,91% w stosunku do roku ubiegłego. Na wszystkich budynkach liczniki ciepła wskazały pobór energii niższy: o 19,63% na budynku Rzeźnicza 8-14, o 14,37% na budynku Zamkowa 4-12, o 14,33% na budynku M.Konopnickiej 4-8, o 14,26% na budynku Zamkowa 14-20, o 14,06% na budynku Batorego 1-5 i o 12,77% na budynku Rzeźnicza 16-24. Spadek poboru energii cieplnej wynosił od 2,29% do 19,63% - średnio 11,91%. Koszty dostawy ciepła do budynków we wszystkich nieruchomościach wzrosły od 41,61% do 72,82% - średnio o 57,53 %.

Średni miesięczny koszt ogrzania 1 m² powierzchni użytkowej wyniósł **4,05 zł** (na poszczególnych budynkach od 3,20 zł./m² do 5,80 zł./m²), zaś średni roczny pobór GJ na 1m² powierzchni - **0,243 GJ/m²** (na poszczególnych budynkach od 0,179 GJ/m² do 0,342 GJ/m²).

Analizę kosztów ogrzewania przedstawia poniższa tabela:

ANALIZA KOSZTÓW OGRZEWANIA W SEZONIE GRZEWCZYM 2021-2022

Adres	Powierzchnia (m ²)	Koszt zakupu ciepła (zł)	Ilość ciepła GJ	Miesięczny koszt 1m ² (zł)	Koszt 1 GJ (zł)	Ilość GJ/m ²	Spadek(+), wzrost(-) w stosunku do roku ubiegłego w %	
							w GJ	w zł
Batorego 1-5	1 593,60	84 384,70	440	4,41	191,78	0,276	+14,06	-58,52
Kościelna 5-7	1 059,70	68 725,75	341	5,40	201,54	0,322	+2,29	-72,82
Akacyjowa 5-7	834,50	44 114,94	227	4,41	194,34	0,272	+12,69	-59,64
Lipowa 9-11	3 510,10	191 224,37	935	4,54	204,52	0,266	+10,10	-58,28
Rzeźnicza 7-17	3 135,20	129 446,67	679	3,44	190,64	0,217	+10,30	-67,50
Rzeźnicza 8-14	2 509,00	99 065,72	475	3,29	208,56	0,189	+19,63	-41,61
Rzeźnicza 16-24	2 526,50	114 163,17	560	3,77	203,86	0,222	+12,77	-48,64
Powst. Stycz. 11-15	1 351,70	62 396,67	327	3,85	190,82	0,242	+11,14	-61,99
Powst. Stycz. 17-23	1 629,60	78 620,96	406	4,02	193,65	0,249	+10,18	-65,20
Zamkowa 2b	569,70	39 655,21	195	5,80	203,36	0,342	+8,02	-59,95
Zamkowa 14-20	1 432,20	77 627,72	403	4,52	192,62	0,281	+14,26	-57,75
Zamkowa 4-12	1 776,00	88 746,73	453	4,16	195,91	0,255	+14,37	-56,73
Konopnickiej 4-8	1 436,20	55 102,40	257	3,20	214,41	0,179	+14,33	-47,84
Rybacka-Rzeźnicza	2 045,60	100 200,27	488	4,08	205,33	0,239	+9,63	-57,78
	25 409,60	1 233 475,28	6186	4,05	199,40	0,243	+11,91	-57,53

Sezon 2021-2022	25 409,60	1 233 475,28	6186	4,05	199,40	0,243		
Sezon 2020-2021	25 409,60	783 010,40	7 022	2,57	111,51	0,276		
Sezon 2019-2020	25 409,60	674 693,91	5 786	2,21	116,61	0,228		
Sezon 2018-2019	25 409,60	649 766,81	6 521	2,13	99,64	0,257		
Sezon 2017-2018	25 409,60	620 519,44	6 924	2,04	89,62	0,272		
		Wzrost o 57,53%	Spadek o 11,91 %	Wzrost o 57,59 %	Wzrost o 78,82 %	Spadek o 11,96 %		

INFORMACJA ZARZĄDU DOTYCZĄCA COFNIĘCIA OCHRONY TARYFOWEJ

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Żmigrodzie wyjaśnia, że korekta kosztów ciepła za sezon grzewczy 2021-2022 została wprowadzona na podstawie decyzji PGNiG OD Sp. z o.o. o cofnięciu ochrony taryfowej. Pierwsze sygnały o drastycznym wzroście cen gazu od 2022 roku dotarły do spółdzielni w listopadzie 2021 roku. Wówczas to Rada Nadzorcza, na posiedzeniu w dniu 16 grudnia 2021r. uchwałą Nr 11/2021 upoważniła Zarząd do podjęcia działań w kierunku przejęcia kotłowni. Zarząd Spółdzielni już w dniu następnym tj. 17.12.2021r wystąpił do Prezesa URE o wyjaśnienie czy w świetle Komunikatu Prezesa URE nr 76/2018, Spółdzielnia Mieszkaniowa w Żmigrodzie ze względu na specyfikę obsługi kotłowni może korzystać z preferencyjnych cen gazu. Warto wskazać, że zgodnie z Komunikatem Prezesa URE nr 76/2018 okres zagwarantowania cen gazu do 31 grudnia 2023 roku powinien dotyczyć wszystkich przypadków, gdy zakup jest dokonywany wyłącznie w celu jego zużycia w gospodarstwie domowym.

W międzyczasie, w dniu 29.01.2022 roku weszła ustawa o szczególnych rozwiązaniach służących ochronie odbiorców paliw gazowych. Dzięki niej z niższych cen gazu ziemnego mogły skorzystać m.in. spółdzielnie mieszkaniowe i wspólnoty mieszkaniowe. Zgodnie z ustawą spółdzielnie i wspólnoty mieszkaniowe automatycznie miały zostać objęte ochroną taryfową. Aby dopełnić formalności zarządcy mieli obowiązek złożenia oświadczeń do dostawcy ciepła, w których deklarują, jaka część kupowanego gazu trafia na cele gospodarstw domowych, a jaka na inne cele np. lokale użytkowe. Takie oświadczenie Spółdzielnia Mieszkaniowa w Żmigrodzie złożyła do swojego dostawcy ciepła, czyli do Miejskiego Zakładu Gospodarki Komunalnego Sp. z o.o. w Żmigrodzie i taką ochroną została objęta.

Jednakże w sierpniu 2022r. decyzją PGNiG OD nastąpiło cofnięcie ochrony taryfowej, poprzez fakt, iż MZGK prowadzi działalność gospodarczą w zakresie dostawy ciepła.

Biorąc pod uwagę powyższe, Zarząd Spółdzielni podjął szereg działań w celu przejęcia kotłowni. Prowadzone były rozmowy na temat ustalenia warunków przejęcia. Została wykonana ekspertyza stanu technicznego kotłowni. W dniu 20.09.2022r. wystąpiliśmy do PGNiG o określenie warunków zawarcia umowy na gaz. Niestety PGNiG w odpowiedzi zaznaczała, że podpisanie umowy na gaz może skutkować brakiem możliwości skorzystania ze wsparcia przewidzianego w ustawie z dnia 26.01.2022r. Zgodnie z ustawą, przejmując kotłownię, spółdzielnia stałaby się podmiotem, który prowadzi działalność gospodarczą w zakresie dostawy ciepła dla innych odbiorców.

W związku z powyższym nawet gdyby kotłownię od 01 stycznia 2022r. były własnością Spółdzielni Mieszkaniowej ochrona taryfowa również nie byłaby przyznana. Zapewniamy, że dołożyliśmy wszelkich starań, aby nasza Spółdzielnia była objęta ochroną. Były pisane liczne protesty, jako Zarząd uczestniczyliśmy w licznych spotkaniach z przedstawicielami PGNiG, braliśmy udział w telekonferencji z wiceministrem Aktywów Państwowych, Prezesem PGNiG OD, posłem Pawłem Hreniakiem, jednakże działania te nie przyniosły oczekiwanych przez nas decyzji.

Na mocy ustawy z dnia 19.09.2022 r. poz.1967 wystąpiliśmy o rekompensatę z tytułu dostarczania ciepła do gospodarstw domowych i tą ochroną zostaliśmy objęci od 01.10.2022. Gwarantowana stawka wynosi 150,95 zł netto/GJ.

KLASTER ENERGII ŻMIGRODZKA SPOŁECZNOŚĆ ENERGETYCZNA

Klaster energii „Żmigrodzka Społeczność Energetyczna” rozpoczął działalność 15 grudnia 2021. Jest to cenna inicjatywa wzajemnego wsparcia pomiędzy mieszkańcami, jednostkami administracji publicznej, przedsiębiorcami, jednostkami strefy badawczo-rozwojowej oraz instytucjami otoczenia biznesu. Celem strategicznym jest m.in. zapewnienie lokalnego bezpieczeństwa energetycznego poprzez wykorzystanie dostępnych źródeł energii oraz stosowanie nowoczesnych technologii o wysokiej efektywności. W roku 2022 rozpoczęliśmy procedowanie lokalizacji biogazowni na Oczyszczalni Ścieków w Żmigrodzie. W roku 2023 następuje kontynuacja zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uchwałą nr 0007.XXXVIII.486.2022 Rady Miejskiej w Żmigrodzie z dnia 22.06.2022 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żmigród Rada Miejska uchwaliła, iż przystępuje się do sporządzenia zmiany „ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żmigród” dla terenu przy oczyszczalni ścieków w Żmigrodzie. Uchwałą nr 0007.XXXVIII.487.2022 Rady Miejskiej w Żmigrodzie z dnia 22.06.2022 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy oczyszczalni ścieków w Żmigrodzie Rada Miejska w Żmigrodzie uchwaliła, iż przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy oczyszczalni ścieków w Żmigrodzie. Przystąpienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nastąpiło na wniosek Burmistrza Gminy Żmigród. Celem przystąpienia do opracowania zmiany planu miejscowego jest m.in. doprecyzowanie istniejących zapisów aby umożliwić lokalizacje biogazowni na tym terenie. Obszar wskazany do objęcia planem miejscowym nie jest bowiem obszarem, dla którego obowiązkowe jest sporządzenie – zgodnie z ustaleniami ww. studium – miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Analiza wykazała, że przewidziane zagospodarowanie obszaru obejmowane projektem planu jest niezgodne z ustaleniami obowiązującego Studium, gdyż zapisy w Studium dopuszczają budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, które zaliczone są do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Jednak zgodność ta zostanie zachowana – przed uchwaleniem planu miejscowego, jak tego wymaga ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdyż przystąpiono także do zmiany obowiązującego Studium w zakresie tożsamym z zakresem zmiany planu miejscowego. Ustalono, że materiały geodezyjne do opracowania planu zostaną pozyskane przez Burmistrza Gminy Żmigród. Określono wstępny zakres prac planistycznych:

- ustalono, że procedura uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostanie przeprowadzona zgodnie z art.17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i

zagospodarowaniu przestrzennym,

- ustalono, iż w odniesieniu do zakresu niezbędnych materiałów planistycznych z uwagi na specyfikę wprowadzonych zmian, brak jest konieczności sporządzania opracowania ekofizjograficznego. Sporządzenie innych materiałów planistycznych będzie uwarunkowane obowiązującymi przepisami. W szczególności zostanie przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego oraz prognoza oddziaływania na środowisko,

- ustalono, iż nie będzie potrzeby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele rolnicze.

Dnia 19.09.2022 odbyło się posiedzenie Rady Partnerów Klastra Energii „Żmigrodzka Społeczność Energetyczna”. Uchwałą nr 1 z dnia 19.09.2022 r. Rada Partnerów Klastra Energii „Żmigrodzka Społeczność Energetyczna” postanowiła przyjąć Partnera Spółdzielni Mieszkaniowa w Żmigrodzie do Klastra Energii „Żmigrodzka Społeczność Energetyczna” – na mocy Uchwały Nr 1 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Żmigrodzie z dnia 24 czerwca 2022r. Uchwałą nr 2 z dnia 19.09.2022 r. Rada Partnerów Klastra Energii „Żmigrodzka Społeczność Energetyczna” postanowiła przyjąć Partnera Stowarzyszenie Ekologiczne ETNA do Klastra Energii „Żmigrodzka Społeczność Energetyczna”. Z ww. Partnerami Klastra zostały podpisane porozumienia i Regulamin przez Koordynatora Klastra energii. Zatwierdzono również roczne sprawozdanie finansowe za rok 2021 Klastra Energii „Żmigrodzka Społeczność Energetyczna”. W 2023 Klaster jest otwarty na przyjęcie nowych Partnerów w szczególności tych, których działalność w obszarze jego działania, dzięki kompetencjom, potencjałowi lub doświadczeniu, może przyczynić się do osiągnięcia stawianych przez Klaster celów.

Według zapewnień Ministerstwa, nowe propozycje regulacji dla klastrów energii mają trafić do konsultacji publicznych w najbliższych tygodniach. Resort klimatu zakłada, że klastry będą mogły korzystać z dedykowanego systemu wsparcia, a ponadto zostaną dopuszczone do świadczenia usług w zakresie redukcji obciążenia szczytowego. Warunkiem skorzystania z takich narzędzi dających nowe bodźce finansowe ma być wpisanie klastra do rejestru prowadzonego przez Urząd Regulacji Energetyki. W definicji klastrów ma zostać zapisany cel działalności takich podmiotów, którym ma być zapewnienie korzyści gospodarczych, społecznych lub środowiskowych stronom porozumienia klastrowego – lub zwiększenie elastyczności systemu elektroenergetycznego poprzez świadczenie komercyjnych usług na rzecz operatorów sieci. Ministerstwo deklaruje, że chce wprowadzić w ustawie o OZE tylko podstawy dla tego rodzaju usług, licząc, że zapoczątkują one wypracowanie odpowiednich modeli współpracy przez klastry i operatorów sieci. Nowe zachęty dla klastrów mają premiować w większym stopniu klastry, które optymalizują swoją działalność pod kątem

zapewnienia jak największego autobilansowania. Klastry mają liczyć na niższe koszty dystrybucji, których wysokość będzie zależeć od poziomu autokonsumpcji liczonej według danych pomiarowych obejmujących godzinowe ilości energii elektrycznej pobranej z sieci i oddanej do sieci dystrybucyjnej. Resort energii przewiduje także wprowadzenie obowiązków związanych z budową lokalnych zdolności magazynowania energii. Energia wytwarzana w ramach klastrów ma zostać zwolniona z opłaty OZE, opłaty kogeneracyjnej, akcyzy oraz kosztów związanych z finansowaniem systemów świadectw pochodzenia. Będziemy dokładać wszelkich starań, aby stworzyć optymalny model funkcjonowania Klastra, uwzględniający uwarunkowania organizacyjne, prawne i techniczne, umożliwiające realizację jego misji oraz osiągnięcie założonych celów.

DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA

Wynik netto za rok 2022 stanowi niedobór przychodów nad kosztami w kwocie
-106 913,74 zł

Wynik brutto za rok 2022 stanowi niedobór przychodów nad kosztami w kwocie
- 99 173,70 zł

z tego:

- | | |
|--|-----------------|
| 1) niedobór przychodów nad kosztami na GZM | - 134 389,68 zł |
| 2) nadwyżka przychodów nad kosztami na działalności pozostałej | 27 733,11 zł |
| 3) niedobór przychodów nad kosztami na działalności kul.-wych. | - 257,17 zł |

Zapłacony podatek od działalności opodatkowanej wyniósł 7 740,04 zł

Uzyskane nadwyżki powinny pozostać do wykorzystania na nieprzewidziane a konieczne koszty związane z prowadzoną działalnością.

Stan majątkowy Spółdzielni na dzień 31.12.2022r. ujęty w bilansie, zamyka się kwotą

12 210 027,93 zł.

Poszczególne grupy aktywów i pasywów przedstawia tabela (w zł):

BILANS 2022 r.				
L.p.	Składniki majątku oraz źródła finansowania	B.O.	B.Z.	% wskaźnik zmiany
AKTYWA BILANSU				
A	Aktywa trwałe	12 264 281,46	11 287 201,99	92,03
1	Wartości niematerialne i prawne	0	0	0,00
2	Rzeczowe aktywa trwałe	12 264 281,46	11 287 201,99	92,03
3	Należności długoterminowe	0	0	0,00
B	Aktywa obrotowe	773 087,15	922 825,94	119,37
1	Zapasy	0	0	0,00
2	Należności krótkoterminowe	153 460,55	284 887,02	185,64
3	Inwestycje krótkoterminowe (śr. pieniężne)	618 281,71	635 995,05	102,86
4	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 344,89	1 943,87	144,54
AKTYWA RAZEM		13 037 368,61	12 210 027,93	93,65
PASYWA BILANSU				
A	Kapitał (fundusz własny)	7 227 919,11	6 896 931,33	95,42
1	Kapitał (fundusz podstawowy)	2 159 620,65	1 903 642,73	88,15
2.	Zysk/strata z lat ubiegłych	115 791,09	21 718,29	18,76
3.	Kapitał (fundusz zasobowy)	4 800 210,84	4 777 337,71	99,52
4.	Kapitał (fundusz)	130 578,23	166 499,49	127,51
5.	Zysk/strata z roku bieżącego	21 718,30	27 733,11	127,69
B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	5 809 449,50	5 313 096,60	91,46
1	Zobowiązania długoterminowe	4 645 727,96	4 264 625,79	91,80
2	Zobowiązania krótkoterminowe	930 448,34	619 548,47	66,59
3	Fundusze specjalne	14 350,74	8 913,16	62,11
4	Rozliczenia międzyokresowe (przychody)	218 922,46	420 009,18	191,85
PASYWA RAZEM		13 037 368,61	12 210 027,93	93,65

Podstawowe fundusze i ich zmiany w 2022 r.

FUNDUSZE 2022 r.				
L.p.	Rodzaj funduszu	B.O.	B.Z.	% wskaźnik zmiany
1	Fundusz udziałowy	22 883,00	22 883,00	100,00
2	Fundusz zasobowy	4 800 210,84	4 777 337,71	99,52
3	Fundusz wkładów budowlanych	1 158 380,72	1 085 350,41	93,70
4	Fundusz wkładów mieszkaniowych	978 356,93	795 409,32	81,30

Fundusze własne na dzień 31.12.2022 r.

FUNDUSZE WŁASNE - FUNDUSZ REMONTOWY 2022r.		
BILANS OTWARCIA		5 437,58
A	Zwiększenia ogółem	437 349,90
1	Naliczenia funduszu remontowego LM i LU	411 811,82
2	Naliczenia - opłaty za wodomierze	19 231,52
3	Naliczenia - opłaty za ciepłomierze	6 306,56
4	Partycypacja - dofinansowanie	0,00
5	Odszkodowania	0,00
6	Odkup wodomierzy	0,00
B	Zmniejszenia ogółem	482 822,39
1	Prace własne	156 010,79
2	Prace zlecone	326 811,60
BILANS ZAMKNIĘCIA		- 40 034,91

Zadłużenie z tytułu czynszów i kredytu

Zadłużenie wobec spółdzielni lokatorów oraz najemców przedstawia poniższa tabela.

ZADŁUŻENIE Z TYTU. CZYNSZÓW I KREDYTU 2022 r.				
L.p.	Rodzaj	Data		
A	Wartość zadłużenia (zł)	2020-12-31	2021-12-31	2022-12-31
1	Lokale użytkowe	48 823,10	33 759,73	32 963,22
2	Lokale mieszkalne	45 408,77	108 225,67	209 368,01
3	Kredyty	8 911,88	11 480,16	20 935,76
	Razem	103 143,75	153 465,56	263 266,99
B	Wartość zadłużeń wg okresów	2020-12-31	2021-12-31	2022-12-31
1	do 6 miesięcy	20 639,63	14 364,47	170 345,72
2	od 6-12 miesięcy	23 583,41	73 564,51	24 499,70
3	powyżej 12 miesięcy	58 920,71	65 536,58	68 421,57
	Razem	103 143,75	153 465,56	263 266,99
C	Ilość zadłużonych lokali mieszkalnych (szt.)	2020-12-31	2021-12-31	31.12.2022
1	za 1 miesiąc	15	11	56
2	od 1-3 miesięcy	110	120	190
3	od 3-6 miesięcy	83	61	47
4	od 6-12 miesięcy	49	45	18
5	powyżej 12 miesięcy	24	29	30
	Razem	281	266	341
D	Wskaźnik zaległości (%)	3,54	3,83	5,73

W zakresie windykacji należności Zarząd Spółdzielni podejmował różne działania dyscyplinujące członków do bieżącego wnoszenia opłat. W pierwszej kolejności przesyłane są wezwania do zapłaty w przypadku zaległości powyżej dwóch miesięcy.

Na wniosek lokatorów spłata zadłużenia jest rozkładana na raty.

W przypadku, gdy wezwania do zapłaty są nieskuteczne, lokator nie korzysta z propozycji zawarcia ugody, Spółdzielnia kieruje sprawę na drogę postępowania sądowego, a następnie do egzekucji komorniczej.

W roku 2022 zawarto 1 ugodę na spłatę zadłużenia w ratach oraz skierowano 1 pozew do sądu. Nadto, przez komornika sądowego, na podstawie prawomocnego wyroku Sądu Rejonowego w Trzebnicy, trwa procedura eksmisyjna dłużnika z zajmowanego lokalu mieszkalnego.

Na dzień 31.12.2022r. na kontach bankowych (wraz z papierami wartościowymi) zgromadzone były środki finansowe o wartości 635 995,05 zł.

Zobowiązania wobec dostawców usług oraz instytucji budżetowych w ciągu roku regulowane były terminowo, a wykazane na dzień 31.12.2022r. w kwocie 186 962,72 zł dotyczą dostaw i usług dokonanych w miesiącu grudniu, korekty rozliczenia ciepła w sezonie grzewczym 2021 – 2022, oraz opłat z terminem płatności styczeń 2023r.

Stan kredytów na dzień 31.12.2022r. wyniósł 3 562 444,07 zł. W roku 2022 nastąpiły spłaty kredytów mieszkaniowych zaciągniętych w BGK.

Na podstawie Uchwały Rady Nadzorczej Sprawozdanie finansowe podlegało badaniu przez Komisję Rewizyjną, a jego wyniki przedstawione zostały w Protokole z badania przedłożonego Radzie Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Żmigrodzie.

Przedmiotem kontroli będzie sprawdzenie :

- prawidłowości rozliczenia wyników za rok 2022
- prawidłowości prowadzenia ksiąg rachunkowych
- wywiązywania się z obowiązków podatkowych i ubezpieczeniowych.

DZIAŁALNOŚĆ KULTURALNO-OŚWIATOWA

W oparciu o plan pracy uzgodniony z Komisją Społeczno – Wychowawczą przeprowadzono następujące działalności:

Podczas wakacji Spółdzielnia Mieszkaniowa przeprowadziła cykl spotkań pod hasłem „Wakacje w mieście 2022” zorganizowanych przez pracownika spółdzielni Panią Joannę Jakubczyk, członków komisji społeczno-wychowawczej oraz przy współpracy Zespołu Placówek Kultury w Żmigrodzie.

Nad stroną muzyczną letnich imprez czuwali następujący pracownicy Zespołu Placówek Kultury w Żmigrodzie:

- p. Tomasz Wasilewski – strona muzyczna
- p. Anna Hupa.

W akcji „Wakacje w mieście 2022” udział wzięły wszystkie dzieci, które przybyły na zorganizowane imprezy. Zaproszenie do wzięcia udziału w zabawie skierowane było głównie do osób mieszkających w okolicach placu zabaw, na którym program był realizowany. W ramach imprez osoby odpowiedzialne za ich organizację przygotowały dla dzieci szereg gier, zabaw oraz konkurencji sprawnościowych, w których stopień trudności dostosowany był do wieku. Dodatkowo na każdym osiedlu przeprowadzono konkursy rysunkowe. Na organizowanej zabawie odbywały się również konkurencje taneczne w różnych grupach wiekowych. Bardzo dużym zainteresowaniem cieszył się konkurs „skoki w workach”, chętnie brały w nim udział nie tylko dzieci starsze, ale także i maluszki, którym pomagały mamy. Każda konkurencja kończyła się nagrodami w postaci słodyczy.

Akcja letnia zakończyła się wspólną zabawą przy muzyce.

Rozliczenie finansowe posiadanych środków na funduszu społeczno-wychowawczym przedstawia poniższa tabela:

DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-WYCHOWAWCZA 2022r.		
BILANS OTWARCIA		9 998,97
A	Zwiększenia ogółem	740,49
1	Wpłaty od lokatorów LM	740,49
2	Wpłaty od najemców LU	0
B	Zmniejszenia ogółem	837,99
1	Koszty zabaw "Wakacje w mieście 2022"	837,99
BILANS ZAMKNIĘCIA		9 901,47

SPRAWY CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE

Zakres spraw członkowsko-mieszkaniowych obejmował:

- prowadzenie spraw związanych ze zbyciem praw do lokali mieszkalnych
- nabyciem praw do lokali w drodze spadku, podziału majątku po rozwodzie
- wydawanie zaświadczeń: do zakładania ksiąg wieczystych dla spółdzielczych własnościowych praw do lokali, do sprzedaży, do darowizn, potwierdzających prawo do lokali w celach meldunkowych
- realizacja wniosków o ustanowienie odrębnej własności
- udzielanie odpowiedzi na pisma dotyczące spraw członkowsko-mieszkaniowych.

Na dzień **01 stycznia 2022r.** w sp-ni zarejestrowanych było 6 członków oczekujących na nowe mieszkania. Liczba ta w ciągu roku 2022 się nie zmieniła.

Członkowie oczekujący zaspakajający potrzeby mieszkaniowe w spółdzielni, jak i poza nią mają możliwość otrzymania premii gwarancyjnej pochodzącej z likwidacji mieszkaniowej książeczki oszczędnościowej, naliczanej i wypłacanej przez Banki na podstawie Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 25.11.1995r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2013r., poz. 763, ze zmianami).

Ogólna liczba członków na dzień 01 stycznia 2022r. wynosiła 750 osób.

W okresie sprawozdawczym przyjęto w poczet członków Spółdzielni 21 osób, które nabyły prawa do lokali w drodze czynności prawnych. Jednocześnie skreślono 12 członków z rejestru w związku ze zbyciem praw do lokali lub zgonem.

W 2022 roku zawarto 19 umów notarialnych, na mocy których nastąpiło ustanowienie odrębnej własności lokali i przeniesienie tej własności na rzecz osób uprawnionych.

Na dzień 31 grudnia 2022r. ogólna liczba członków wynosiła 738 osób.

Spółdzielnia w swoich zasobach posiadała **572 lokale mieszkalne** z czego 105 lokatorskie, 182 własnościowe, 266 lokali stanowiło odrębną własność.

Poza mieszkaniami o statusie lokatorskiego i własnościowego prawa do lokalu bądź mieszkań z wyodrębnioną własnością, Spółdzielnia wynajmuje 18 mieszkań zrealizowanych ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego osobom skierowanym przez Urząd Miejski zgodnie z zawartymi umowami o partycypację w kosztach budowy mieszkań przy ul. Konopnickiej, ul. Rybackiej, ul. Rzeźniczej i ul. Kolejowej. Jedna osoba, w związku z wypowiedzeniem umowy najmu z powodu zaległości czynszowych, zajmowała mieszkanie bez tytułu prawnego.

Sprawy członkowsko-mieszkaniowe przedstawiono w poniższej tabeli:

L.p	Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2022r.	Stan na 31.12.2022r.
1.	Liczba członków ogółem	750	738
	w tym:		
	oczekujących	6	6
2.	Liczba mieszkań w eksploatacji	572	572
	w tym: lokatorskie	123	105
	własnościowe	183	182
	wyodrębniona własność	247	266
	najem	18	18
	bez tytułu prawnego	1	1
3.	Liczba garaży	85	85
4.	Liczba lokali użytkowych	15	15
	wynajmowane	11	11
	wyodrębniona własność	1	1
	wykorzystywane na cele spółdzielcze	3	3

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
w Żmigrodzie

Z-ca PREZESA
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Żmigrodzie
Tomasz Swidrak

PREZES
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Żmigrodzie
Marek Podgórski