

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ROZWÓJ” W BEŁŻYCACH

za okres
od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „ROZWÓJ”
w Bełżycach
ul. ks. Bp. Tomasza Wilczyńskiego 79A
24-200 Bełżyce

NIP: 717 000 43 02
REGON: 000486630
KRS: 0000169066
E-MAIL: smrozwoj@o2.pl
ADRES STRONY INTERNETOWEJ: www.sm-belzyce.pl
ADRES SKRZYNKI e-Doręczeń: AE:PL-84539-51342-BAHGG-23
ADRES SKRZYNKI ePUAP: /SM_Rozwoj/poczta

Sporządził:
Prezes Zarządu: Magdalena Paździor
Zastępca Prezesa Zarządu: Mariola Wojtaszko
Spółeczny Członek Zarządu: Teresa Wójtowicz

I. WSTĘP.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Beżycach przedstawia Członkom informację sprawozdawczą, dotyczącą działalności i sytuacji ekonomicznej Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Beżycach za rok 2024 zgodnie z art. 49 ustawy z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości (t.j. w Dz. U. z 2023 r. poz. 120 z późn. zm.).

Zawarte w niniejszym sprawozdaniu informacje zostały sporządzone w oparciu o dane za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r.

Działalność Spółdzielni w okresie objętym sprawozdaniem koncentrowała się na realizacji zadań związanych głównie z przedmiotem działalności tj. zarządzaniem nieruchomościami. Przedmiotem działalności były zarówno długoterminowe i bieżące zadania wynikające z funkcjonowania Spółdzielni jako przedsiębiorstwa przy zachowaniu należytej staranności z zachowaniem przepisów i ustaw.

II. PODSTAWY PRAWNE

Spółdzielnia działała w oparciu o przepisy

- ustawy z dnia 16.09.1982 r. – Prawo Spółdzielcze
- ustawy z dnia 15.12.2000 r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych
- ustawa z dnia 29.09.1994r. o rachunkowości
- innych ustaw oraz Statutu Spółdzielni.

III. ORGANY SPÓŁDZIELNI

1. Walne Zgromadzenie
2. Rada Nadzorcza
3. Zarząd

Walne Zgromadzenie

W 2024 r. Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Beżycach odbyło dwa posiedzenie.

Pierwsze obrady Walnego Zgromadzenia odbyły się w dniu 07.06.2024 r. zgodnie z przyjętym przez WZ porządkiem obrad. Walne Zgromadzenie poddało pod głosowanie projekty uchwał – wynikające z zatwierdzonego na posiedzeniu WZ porządku obrad oraz złożonych w trakcie obrad wniosków.

Zgodnie z protokołem z posiedzenia z dnia 07.06.2024 r. stwierdzono, że Walne Zgromadzenie poddało pod głosowanie 10 projektów uchwał, które w wyniku głosowania uzyskały wymaganą większość głosów pozytywnych i zostały podjęte przez Walne Zgromadzenie, tj.:

1. Uchwała nr 1/WZ/2024 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.;
2. Uchwała nr 2/WZ/2024 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach za 2023 r.;
3. Uchwała nr 3/WZ/2024 w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2023 rok;
4. Uchwała nr 4/WZ/2024 w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za 2023 r.
5. Uchwała nr 5/WZ/2024 w sprawie udzielenia absolutorium dla Prezesa Zarządu Spółdzielni – Pani Magdaleny Paździor za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.;
6. Uchwała nr 6/WZ/2024 w sprawie udzielenia absolutorium dla Zastępcy Prezesa Zarządu Spółdzielni – Pani Marioli Wojtaszko za okres od 01.08.2023 r. do 31.12.2023 r.;
7. Uchwała nr 7/WZ/2024 w sprawie udzielenia absolutorium dla Członka Zarządu Spółdzielni – Pani Teresy Wójtowicz za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.;
8. Uchwała nr 8/WZ/2024 w sprawie udzielenia absolutorium dla Członka Zarządu Spółdzielni – Pana Mariusza Pruchnickiego za okres od 01.01.2023 r. do 31.07.2023 r.;
9. Uchwała nr 9/WZ/2024 w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć na bieżącą działalność na lata 2024-2025 do dnia pierwszego Walnego Zgromadzenia w 2025 r.
10. Uchwała nr 10/WZ/2024 w sprawie wyboru delegata Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.

Drugie obrady Walnego Zgromadzenia odbyły się zgodnie z przyjętym przez WZ porządkiem obrad w dniu 01.10.2024 r. w związku z ogłoszonym przez Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej konkursem o dofinansowanie przedsięwzięć w ramach programu priorytowego „Współfinansowanie projektów realizowanych w ramach Programu Fundusze Europejskie na Infrastrukturę, Klimat, Środowisko – Wykonanie termomodernizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych 2021-2027 (FEnIKS Część 3) Poprawa efektywności energetycznej w budynkach mieszkalnych (wraz z instalacją OZE) Działanie FENX.01.01 budynki wielorodzinne”.

W obradach Walnego Zgromadzenia wzięli udział zaproszeni goście tj. P. Joanna Kaznowska – Burmistrz Bełżyc, P. Marek Młynarczyk – Prezes firmy Inwestprojekt Lublin S.A. oraz P. Piotr Majchrzak i P. Rafał Dudek – osoby przygotowujące wniosek o dofinansowanie.

Zaproszeni goście oraz Zarząd przedstawili zasady ww. konkursu oraz kalkulacje kosztowe inwestycji i wyniki przeprowadzonych audytów energetycznych budynków przewidzianych do termomodernizacji tj.:

- 1) przy ul. Bychawskiej 8 – dobudowa(kl. V);
- 2) przy ul. ks. bp. T. Wilczyńskiego 81;
- 3) przy ul. ks. bp. T. Wilczyńskiego 71;
- 4) przy ul. ks. bp. T. Wilczyńskiego 75A;
- 5) przy ul. Fabrycznej 9;
- 6) przy ul. Fabrycznej 1;
- 7) przy ul. Bychawskiej 19;
- 8) przy ul. Bychawskiej 21;

- 9) przy ul. Bychawskiej 16;
- 10) przy ul. Bychawskiej 18;
- 11) przy ul. Bychawskiej 20.

Zgodnie z protokołem z posiedzenia z dnia 01.10.2024 r. stwierdzono, że Walne Zgromadzenie poddało pod głosowanie 1 projekt uchwały nr 11/WZ/2024 w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaka Spółdzielnia Mieszkaniowa „Rozwój” w Bełżycach może zaciągnąć na realizację projektów termomodernizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych w celu poprawy efektywności energetycznej, która w wyniku głosowania uzyskała wymaganą większość głosów pozytywnych i została podjęta przez Walne Zgromadzenie.

Rada Nadzorcza

W okresie sprawozdawczym tj. od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r. skład osobowy Rady Nadzorczej przedstawiał się następująco:

- 1. P. Agnieszka Kliczka – Przewodniczący RN
- 2. P. Artur Wójtowicz – Zastępca Przewodniczącego RN
- 3. P. Anna Rejniak – Sekretarz RN
- 4. P. Mariusz Pruchnicki – Członek RN
- 5. P. Jacek Rumiński – Członek RN
- 6. P. Maria Wąsik – Członek RN
- 7. P. Grażyna Sokołowska – Członek RN

Rada Nadzorcza w okresie sprawozdawczym odbyła 7 posiedzeń, na których zostało podjęte 25 uchwał.

Szczegółowe Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej w 2024 r. stanowi oddzielny załącznik do materiałów na Walne Zgromadzenie.

Zarząd

W okresie sprawozdawczym tj. od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r. skład osobowy Zarządu przedstawiał się następująco:

- 1. P. Magdalena Paździor – Prezes Zarządu;
- 2. P. Mariola Wojtaszko – Zastępca Prezesa Zarządu;
- 3. P. Teresa Wójtowicz – społeczny Członek Zarządu.

W 2024 r. Zarząd odbył 16 zaprotokołowanych posiedzeń, poświęconych analizie zagadnień istotnych dla prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni, na których podjęto 12 Uchwał i 7 Zarządzeń, tj.:

Uchwały:

- 1. Uchwała nr 1/Z/2024 z dnia 18.04.2024 r. w sprawie sprostowania uchwały Nr 21/2003 r. z dn. 08.09.2003 r.;

2. Uchwała nr 2/Z/2024 z dnia 15.05.2024 r. w sprawie zwołania Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni w dniu 07.06.2024 r.;
3. Uchwała nr 3/Z/2024 z dnia 07.06.2024 z dnia 07.06.2024 r. w sprawie przyjęcia w poczet członków;
4. Uchwała nr 4/Z/2024 z dnia 25.06.2024 r. sprawie przyjęcia w poczet członków;
5. Uchwała nr 5/Z/2024 z dnia 25.06.2024 r. sprawie przyjęcia w poczet członków;
6. Uchwała nr 6/Z/2024 z dnia 04.09.2024 r. w sprawie zwołania Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni w dniu 01.10.2024 r.
7. Uchwała nr 7/Z/2024 z dnia 04.09.2024 r. sprawie przyjęcia w poczet członków;
8. Uchwała nr 8/Z/2024 z dnia 04.09.2024 r. sprawie przyjęcia w poczet członków;
9. Uchwała nr 9/Z/2024 z dnia 30.09.2024 r. sprawie przyjęcia w poczet członków;
10. Uchwała nr 10/Z/2024 z dnia 30.09.2024 r. sprawie przyjęcia w poczet członków;
11. Uchwała nr 11/Z/2024 z dnia 20.12.2024 r. sprawie przyjęcia i zatwierdzenia do stosowania w spółdzielni podstawowych zasad polityki rachunkowości;
12. Uchwała nr 12/Z/2024 z dnia 20.12.2024 r. sprawie aktualizacji sald garaży murowanych.

Zarządzenia:

1. Zarządzenie nr 1/Z/2024 z dnia 26.02.2024 r. w sprawie wprowadzenia okresu rozliczeniowego pracowników gospodarczych;
2. Zarządzenie nr 2/Z/2024 z dnia 22.05.2024 r. w sprawie głosowania na piśmie nad uchwałami dotyczącymi termomodernizacji;
3. Zarządzenie nr 3/Z/2024 z dnia 02.07.2024 r. w sprawie głosowania na piśmie nad uchwałami dotyczącymi termomodernizacji;
4. Zarządzenie nr 4/Z/2024 z dnia 02.07.2024 r. w sprawie głosowania na piśmie nad uchwałami dotyczącymi termomodernizacji;
5. Zarządzenie nr 5/Z/2024 z dnia 06.08.2024 r. w sprawie głosowania na piśmie nad uchwałami dotyczącymi termomodernizacji;
6. Zarządzenie nr 6/Z/2024 z dnia 20.12.2024 r. w sprawie inwentaryzacji rocznej;
7. Zarządzenie nr 7/Z/2024 z dnia 20.12.2024 r. w sprawie inwentaryzacji 4-letniej.

IV. SPRAWY CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE

Liczba członków ogółem według stanu na dzień 31.12.2024 r.	764
Liczba członków – osoby prawne – według stanu na dzień 31.12.2024 r.	0
Liczba osób przyjętych w poczet członków Spółdzielni w 2024 r.	24
Liczba osób skreślonych z listy członków w 2024 r.	28
Liczba lokali, dla których została ustanowiona odrębna własność w 2024 r.	3
Liczba lokali sprzedanych w 2024 r.	16
Liczba lokali odziedziczonych w 2024 r.	8
Liczba lokali przekazanych w darowiżnie w 2024 r.	9

IV. OGÓLNE INFORMACJE O STANIE MAJĄTKOWYM I SYTUACJI FINANSOWEJ, W TYM OCENA UZYSKIWANYCH EFEKTÓW ORAZ WSKAZANIE CZYNNIKÓW RYZYKA I OPIS ZAGROŻEŃ

W zarządzie Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach znajduje się:

- 19 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w których są 626 lokale mieszkalne, w tym 1 budynek, posiadający 20 lokali mieszkalnych stanowi wspólnotę mieszkaniową,
- 97 garaży, w tym 48 garaży murowanych oraz 49 garaży blaszanych,
- 1 budynek usługowo-handlowy, w tym 6 lokali w wynajmie podmiotom zewnętrznym, oraz 5 lokali z odrębną własnością;
- 1 budynek biurowy;
- 1 budynek gospodarczy tzw. kotłownia gazowa.

Stan prawny lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2024 r.

Lp.	Adres nieruchomości	Stan prawny lokali			
		Odrębna własność	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	Wspólnota mieszkaniowa
1.	Bychawska 8	16	28	1	
2.	Bychawska 8 dobudowa	2	13		
3.	Ks. Bp. T. Wilczyńskiego 79	15	30		
4.	Ks. Bp. T. Wilczyńskiego 81	4	16		
5.	Fabryczna 1	24	16		
6.	Fabryczna 3	9	21		
7.	Fabryczna 5	36	49		
8.	Fabryczna 7	14	16		
9.	Fabryczna 9	47	38		
10.	Bychawska 21	27	13		
11.	Bychawska 19	27	13		
12.	Bychawska 10	2	16		
13.	Bychawska 12	2	18		
14.	Bychawska 14	1	19		
15.	Bychawska 16		8		
16.	Bychawska 18	3	17		
17.	Bychawska 20	2	7		
18.	Ks. Bp. T. Wilczyńskiego 71	2	34		
19.	Ks. Bp. T. Wilczyńskiego 75A				20

Aktualna działalność Spółdzielni skupia się na eksploatacji zasobów i utrzymaniu ich w należyтым stanie technicznym.

Stan majątkowy Spółdzielni został szczegółowo przedstawiony w sprawozdaniu finansowym Spółdzielni za 2024 r., które przedstawia rzetelnie wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2024 r.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o rachunkowości oraz na podstawie prowadzonych ksiąg rachunkowych, jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami Statutu Spółdzielni.

W skład sprawozdania finansowego wchodzi:

- Wprowadzenie do sprawozdania finansowego
- Bilans
- Rachunek zysków i strat
- Informacja dodatkowa wraz z objaśnieniami.

Działalność w 2024 r. w gospodarce zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zamknęła się nadwyżką przychodów nad kosztami w kwocie **345.938,73 zł.**

Wynik finansowy netto Spółdzielni na całej działalności na dzień 31.12.2024 r. zamknął się w kwocie **59.530,55 zł.** Powstały wynik z działalności, po uwzględnieniu przysługującego do odliczenia w CIT-8 za 2024 r., został opodatkowany podatkiem dochodowym od osób prawnych.

Propozycja podziału zysku – przekazanie na zwiększenie funduszu zasobowego oraz na pokrycie ujemnego salda na funduszu remontowym dotyczącym nieruchomości wspólnych.

V. INFORMACJE O ZDARZENIACH ISTOTNIE WPŁYWAJĄCYCH NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁDZIELNI, JAKIE NASTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM, A TAKŻE PO JEGO ZAKOŃCZENIU, DO DNIA ZATWIERDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Obowiązujący w Polsce stan epidemii (do 16.05.2022 r.) i stan zagrożenia epidemiologicznego (do 30.06.2023 r.) w związku z zakażeniami SARS-CoV-2 oraz działania wojenne prowadzone przez Rosję od 24.02.2022 r. na Ukrainie przyczyniły się do dużego wzrostu cen surowców energetycznych, wzrostu inflacji i spadku polskiego PKB.

W 2022 r. ceny towarów i usług konsumpcyjnych wzrosły 14,4 % w stosunku do roku 2021. W 2023 r. wzrost cen towarów i usług konsumpcyjnych wyniósł 11,4 % w stosunku do roku 2022. Natomiast w 2024 r. ceny towarów i usług konsumpcyjnych wzrosły o 3,6 % w stosunku do roku 2023.

W styczniu 2025 r. wzrost cen wyniósł 5,3 % w stosunku do stycznia 2024 r., w stosunku do grudnia 2024 r. wzrost cen wyniósł 1,0 %.

W 2024 r. wzrost PKB wyniósł o 2,9 % w stosunku do 2023 r.

W związku z ustawami mającymi na celu wsparcie odbiorców energii elektrycznej, paliw gazowych i ciepła w 2024 r. ceny gazu, energii cieplnej i energii elektrycznej były podobnie jak w 2023 r. zamrożone, a przyjęte rozwiązania osłonowe zostały przedłużone.

W dniu 13.06.2024 r. weszła w życie ustawa z dnia 23 maja 2024 r. o bonie energetycznym oraz o zmianie niektórych ustaw w celu ograniczenia cen energii elektrycznej (do 30.09.2025 r.), gazu ziemnego (do 30.06.2025 r.) i ciepła systemowego (do 30.06.2025 r.)

W związku z powyższym oraz istniejącą sytuacją geopolityczną nie można wykluczyć, że obecne potencjalne ryzyka jakimi są utrzymanie lub wzrost inflacji, cen gazu, energii

ciepłej i energii elektrycznej oraz trwający nadal konflikt wojenny za wschodnią granicą Polski i , nie ulegną rozszerzeniu i nie spowodują większych problemów gospodarczych, wpływając na sytuację finansową mieszkańców Spółdzielni, powodując opóźnienia w regulowaniu zobowiązań z tytułu opłat eksploatacyjnych. Zarząd Spółdzielni na bieżąco monitoruje możliwy wpływ tego konfliktu oraz sytuacji geopolitycznej na działalność jednostki.

VI. INFORMACJE O PRZEWIDYWANYM ROZWOJU JEDNOSTKI

Spółdzielnia w 2024 r. nie rozszerzyła swojej działalności oraz nie przewiduje jej rozszerzenia w roku 2025.

VII. INFORMACJE O WAŻNIEJSZYCH OSIĄGNIĘCIACH W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU.

Spółdzielnia nie prowadzi działalności w dziedzinie badań i rozwoju.

VIII. INFORMACJE O AKTUALNEJ I PRZEWIDYWANEJ SYTUACJI FINANSOWEJ;

Aktualna sytuacja finansowa Spółdzielni jest dobra.

W 2024 r. nie odnotowano zdarzeń mających negatywny wpływ na dalszą działalność Spółdzielni.

W 2025 r. przewiduje się utrzymanie prawidłowej sytuacji finansowej, zachowanie bezpiecznej struktury majątkowej i utrzymanie zdolności do regulowania zobowiązań.

Spółdzielnia w 2024 r. nie wprowadzała zmian w strukturze zatrudnienia. Dodatkowo w 2024 r. w okresie letnim i w okresie zimowym byli pracownicy gospodarczy na stażu z Urzędu Pracy.

IX. INFORMACJE O UDZIAŁACH WŁASNYCH:

Spółdzielnia w 2024 r. nie nabywała udziałów własnych.

X. INFORMACJE O POSIADANYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ ODDZIAŁACH

Spółdzielnia nie posiada oddziałów.

XI. INFORMACJE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH W ZAKRESIE:

Ryzyka: zmiany cen, kredytowego, istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej, na jakie narażona jest jednostka.

Spółdzielnia nie stosuje instrumentów zabezpieczających przed zmianą cen i kredytów.

Spółdzielnia w celu zminimalizowania ryzyka zakłóceń przepływów środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej monitoruje na bieżąco ryzyka związane z ich wystąpieniem, w tym celu prowadzony jest monitoring należności.

Przyjętych przez jednostkę celach i metodach zarządzania ryzykiem finansowym, łącznie z metodami zabezpieczenia istotnych rodzajów planowanych transakcji, dla których stosowana jest rachunkowość zabezpieczeń.

Spółdzielnia nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

XII. KLUCZOWE FINANSOWE WSKAŹNIKI EFEKTYWNOŚCI ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ JEDNOSTKI

Wskaźniki charakteryzujące sytuację ekonomiczno-gospodarczą za lata 2021, 2022, 2023 i 2024

Nazwa wskaźnika	Sposób wyliczenia	2021	2022	2023	2024
Wskaźnik szybkiej płynności I	Płynne aktywa obrotowe	2.530.124,05	2.612.091,58	2.811.920,59	3.027.714,08
	Zobowiązania bieżące	661.511,63	754.397,97	922.453,35	968.243,49
	Wartość wskaźnika	3,824	3,462	3,048	3,127
Wskaźnik sfinansowania majątku kapitałami własnymi	Kapitał własny	7.997.783,90	7.671.874,32	7.429.560,65	7.148.353,02
	Aktywa trwałe	7.892.198,34	7.506.418,24	7.242.974,15	6.920.776,18
	Wartość wskaźnika	1,013	1,022	1,026	1,032

Wskaźnik szybkiej płynności I - im wyższa wartość wskaźnika, tym mniejszy jest udział zobowiązań bieżących w aktywach obrotowych.

Wartość wskaźnika powinna być większa lub równa 1,0.

Wskaźnik określa zdolność szybkiego uregulowania wymagalnych zobowiązań, wysokość wskaźnika płynności finansowej świadczy o zdolności regulowania zobowiązań krótkoterminowych i poprawę płynności firmy. Oznacza to, że Spółdzielnia lepiej wykorzystuje posiadany majątek obrotowy, spłacając tym samym zobowiązania bieżące na czas.

Wskaźnik sfinansowania majątku kapitałami własnymi – określa, w jakim stopniu majątek firmy pokryty jest kapitałami własnymi. Im wskaźnik jest bliższy wartości 1, tym podstawy finansowe są stabilniejsze.

Wysokie wartości wskaźnika i trend wzrostowy wskazuje na poprawę niezależności finansowej przedsiębiorstwa i poprawę zabezpieczenia spłaty zadłużenia posiadanymi aktywami.

Niskie wartości wskaźnika i trend spadkowy wskazuje odpowiednio jako pogorszenie niezależności finansowej przedsiębiorstwa i pogorszenie zabezpieczenia spłaty zadłużenia posiadanymi aktywami (zmniejszenie pojemności zadłużeniowej).

XIII. KLUCZOWE NIEFINANSOWE WSKAŹNIKI EFEKTYWNOŚCI ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ JEDNOSTKI ORAZ INFORMACJE DOTYCZĄCE ZAGADNIEŃ PRACOWNICZYCH I ŚRODOWISKA NATURALNEGO

Obszar	Wskaźnik
Kontrahenci	Umowy na wykonanie robót budowlanych i projektowych Zlecenia wykonania innych robót Gwarancje Terminowość płatności faktur
Pracownicy	Pracownicy ogółem Umowy o pracę, staż pracy Liczba godzin szkoleń, wynagrodzenie
Środowisko	Liczba kar nałożonych w związku z nieprzestrzeganiem przepisów Zużycie mediów Odpady

XIV. ODNIESIENIA DO KWOT WYKAZANYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM, A TAKŻE DODATKOWE WYJAŚNIENIA DOTYCZĄCE TYCH KWOT

Dane w bilansie

	2023 r.	2024 r.
Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
Środki trwałe	7.185.754,15	6.860.100,67
Środki trwałe w budowie	0,00	0,00
Inwestycje długoterminowe	57.220,00	60.675,51
Aktywa trwałe	7.242.974,15	6.920.776,18
Zapasy	2.527,29	2.086,70
Należności krótkoterminowe	442.323,70	425.091,79
Inwestycje krótkoterminowe	2.015.679,76	2.392.961,14
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	351.389,84	207.574,45
Aktywa obrotowe	2.811.920,59	3.027.714,08
Razem aktywa	10.054.894,74	9.948.490,26
Fundusze własne	7.429.560,65	7.148.353,02
Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00
Zobowiązania krótkoterminowe	922.453,35	968.243,49
Fundusze specjalne	907.374,37	893.896,97
Rozliczenia międzyokresowe	795.506,37	937.996,78
Razem pasywa	10.054.894,74	9.948.490,26

Kształtowanie się kosztów rodzajowych

	2023 r.	2024 r.
Amortyzacja	25.539,91	9.905,81
Zużycie materiałów	4.154.736,95	4.375.579,22
Usługi obce	648.403,76	605.174,51
Wynagrodzenia	642.391,93	715.056,97
Świadczenia na rzecz pracowników	150.913,39	171.489,48
Podatki i opłaty	40.720,44	51.350,44

Pozostałe koszty	417.722,63	522.974,16
Razem koszty rodzajowe	6.080.429,01	6.451.530,59

Dane w rachunku zysków i strat

	2023 r.	2024 r.
Przychody netto ze sprzedaży	6.255.028,16	6.839.766,42
Pozostałe przychody operacyjne	1.894,27	4.374,90
Przychody finansowe	33.627,36	50.868,23
Razem przychody	6.290.549,79	6.895.009,55

Aktywa i pasywa wycenia się nie rzadziej niż na dzień bilansowy:

- Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne – według cen nabycia lub kosztów wytworzenia lub wartości przeszacowanej, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe, a także o odpisy z tytułu utraty wartości.
- Środki trwałe w budowie – w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpis z tytułu trwałej utraty wartości.
- Inwestycje krótkoterminowe – według ceny (wartości) rynkowej albo według ceny nabycia
- Rzeczowe składniki aktywów obrotowych – według cen nabycia
- Należności w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem ostrożności
- Zobowiązania – w kwocie wymaganej zapłaty
- Udziały własne – według cen nabycia
- Fundusze własne, z wyjątkiem udziałów własnych oraz pozostałe aktywa i pasywa – w wartości nominalnej
- Należności – w kwotach wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny, po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące
- Środki pieniężne – w wartości nominalnej.

XV. DZIAŁALNOŚĆ EKSPLOATACYJNA I REMONTOWA

Działalność związana z utrzymaniem w należytych stanie zasobów spółdzielni realizowana była poprzez wykonywanie robót remontowych i konserwacji bieżących.

Zgodnie z przepisami w tym ustawy z dnia 07.07.1974 r. Prawo budowlane oraz Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych, w budynkach w celu właściwego użytkowania obiektu przeprowadzane są kontrole stanu technicznego obiektu, instalacji gazowej, przewodów kominowych oraz instalacji elektrycznej.

W przypadku stwierdzonych nieprawidłowości podczas kontroli instalacji gazowej i przewodów kominowych oraz instalacji elektrycznej w lokalach Zarząd zobowiązany jest wezwać właściciela lokalu do ich usunięcia. Podejmowane działania mają na celu zachowanie wymogów bezpieczeństwa, utrzymanie wymaganego stanu technicznego oraz stanu higieniczno-sanitarnego oraz prawidłowe funkcjonowanie wspólnych instalacji i urządzeń.

Roboty remontowe finansowane są z funduszu remontowego danego budynku, na którym są realizowane.

Pracownicy Spółdzielni w 2024 r. wykonali drobne roboty remontowe między innymi: remonty kominów, elewacji, malowanie ścian – na zewnątrz i wewnątrz budynków oraz roboty zabezpieczające głównie na balkonach.

W 2024 r. wydatki związane ze zrealizowanymi robotami budowlanymi w poszczególnych budynkach oraz dokumentacją dotyczącą termomodernizacji przedstawiają się w następujący sposób:

Bychawska 8	Materiały do drobnych remontów budowlanych – 26,88 zł
Bychawska 8 dobudowa	Mapa zasadnicza – 58,70 zł Studium wykonalności dla działania FENX 01.01 – 4.065,70 zł Audyt i dokumentacja projektowo-kosztorysowa – 9.221,96 zł
Wilczyńskiego 79	Materiały do drobnych remontów budowlanych – 427,55 zł
Wilczyńskiego 81	Materiały do drobnych remontów budowlanych – 14,40 zł Mapa zasadnicza – 58,70 zł Studium wykonalności dla działania FENX 01.01 – 5.379,75 zł Audyt i dokumentacja projektowo-kosztorysowa – 8.767,26 zł
Fabryczna 1	Materiały do drobnych remontów budowlanych – 1.263,69 zł Modernizacja węzła ciepłego c.w.u. – 29.795,85 zł Usługa podnośnikiem koszowym – remont elewacji – 215,25 zł Mapa zasadnicza – 29,30 zł Studium wykonalności dla działania FENX 01.01 – 10.709,93 zł Audyt i dokumentacja projektowo-kosztorysowa – 24.580,27 zł
Fabryczna 3	Materiały do drobnych remontów budowlanych – 138,23 zł Usługa podnośnikiem koszowym – remont elewacji – 215,25 zł Dofinansowanie stolarki – 1.000,00 zł Wymiana uszkodzonego zaworu regulacyjnego c.w.u. – 599,78 zł
Fabryczna 5	Materiały do drobnych remontów budowlanych – 141,15 zł Usługa podnośnikiem koszowym – remont gzymsu i dachu – 147,60 zł Usługa podnośnikiem koszowym – remont elewacji – 215,25 zł Wymiana przewodu wlv – 553,50 zł Wymiana uszkodzonego zaworu regulacyjnego c.w.u. – 2.010,22 zł
Fabryczna 7	Materiały do drobnych remontów budowlanych – 26,21 zł Usługa podnośnikiem koszowym – remont gzymsu i dachu – 147,60 zł Usługa podnośnikiem koszowym – remont elewacji – 701,10 zł
Fabryczna 9	Materiały do drobnych remontów budowlanych – 274,76 zł Usługa podnośnikiem koszowym – remont gzymsu i dachu – 147,60 zł Dofinansowanie stolarki – 1.300,00 zł Mapa zasadnicza – 38,30 zł Studium wykonalności dla działania FENX 01.01 – 27.612,76 zł Audyt i dokumentacja projektowo-kosztorysowa – 44.999,94 zł
Bychawska 19	Modernizacja węzła ciepłego c.w.u. – 30.640,42 zł Mapa zasadnicza – 58,70 zł Studium wykonalności dla działania FENX 01.01 – 11.013,50 zł Audyt i dokumentacja projektowo-kosztorysowa – 24.981,25 zł
Bychawska 21	Wymiana okna w piwnicy – 825,99 zł Materiały do drobnych remontów budowlanych – 1.146,09 zł Dofinansowanie stolarki – 1.600,00 zł Modernizacja węzła ciepłego c.w.u. – 27.351,86 zł Mapa zasadnicza – 58,70 zł Studium wykonalności dla działania FENX 01.01 – 10.794,77 zł Audyt i dokumentacja projektowo-kosztorysowa – 24.485,08 zł
Bychawska 10	-

Bychawska 12	Materiały do drobnych remontów budowlanych – 1.712,99 zł
Bychawska 14	Materiały do drobnych remontów budowlanych – 2.011,94 zł
Bychawska 16	Szklenie drzwi wejściowych – 210,00 zł Dofinansowanie stolarki – 700,00 zł Mapa zasadnicza – 35,20 zł Studium wykonalności dla działania FENX 01.01 – 2.949,13 zł Audyt i dokumentacja projektowo-kosztorysowa – 4.806,14 zł
Bychawska 18	Dofinansowanie stolarki – 1.900,00 zł Mapa zasadnicza – 58,70 zł Studium wykonalności dla działania FENX 01.01 – 7.372,82 zł Audyt i dokumentacja projektowo-kosztorysowa – 12.015,34 zł
Bychawska 20	Usunięcie awarii oświetlenia – 492,00 zł Dofinansowanie stolarki – 1.600,00 zł Mapa zasadnicza – 58,70 zł Studium wykonalności dla działania FENX 01.01 – 3.425,54 zł Audyt i dokumentacja projektowo-kosztorysowa – 5.582,53 zł
Wilczyńskiego 71	Modernizacja instalacji wodociągowej – 15.310,27 zł Materiały do drobnych remontów budowlanych – 117,60 zł Modernizacja oświetlenia – 67,50 zł Dofinansowanie stolarki – 1.900,00 zł Usługa podnośnikiem kosзовым – remont dachu i gzymsu – 215,25 zł Mapa zasadnicza – 29,30 zł Studium wykonalności dla działania FENX 01.01 – 10.156,10 zł Audyt i dokumentacja projektowo-kosztorysowa – 23.309,16 zł
Wilczyńskiego 75A	Mapa zasadnicza – 29,30 zł Audyt i dokumentacja projektowo-kosztorysowa – 8.870,57 zł
Bychawska 17	-
Części wspólne	Remont parkingów przy 71/75A – 3.186,02 zł Remont parkingów Zapłocie – 1.959,60 zł Remont parkingów przy B21 – 210,00 zł Materiały do napraw ławek, skrzyń na piach, stojaki rowerowe itp. – 2.377,96 zł

W ramach działalności eksploatacyjnej przy współpracy z zewnętrznymi firmami prowadzone były prace związane z utrzymaniem zieleni w zasobach Spółdzielni, polegające między innymi na wycince drzew stwarzających zagrożenie dla ludzi i mienia oraz biologicznie martwych, nasadzeń zastępczych oraz usunięcia gniazd ptaków. Na kilku drzewach zostały wykonane zabiegi pielęgnacyjne i cięcia sanitarne, polegające na przycięciu ich obfitych koron oraz usunięciu posuszu.

Również w ramach działalności eksploatacyjnej prowadzone były roboty związane z bieżącą konserwacją przez pracowników Spółdzielni.

W 2024 r. Spółdzielnia kontynuowała podjęte w 2023 r. działania zmierzające do termomodernizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych, znajdujących się w zasobach Spółdzielni.

W związku z powyższym zostały przeprowadzone spotkania z Mieszkańcami oraz głosowania nad uchwałami w sprawie przedsięwzięcia termomodernizacyjnego budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

GŁOSOWANIA w 2023 r.									
	GŁOSOWANIE I NAD UCHWAŁAMI W SPRAWIE TERMOMODERNIZACJI			GŁOSOWANIE II NAD UCHWAŁAMI W SPRAWIE TERMOMODERNIZACJI			GŁOSOWANIE III NAD UCHWAŁAMI W SPRAWIE TERMOMODERNIZACJI		
	za	przeciw	wstrzymało się	za	przeciw	wstrzymało się	za	przeciw	wstrzymało się
	%	%	%	%	%	%	%	%	%
Bychawska 8 wraz z dobudową	29,31	8,67	62,02	30,91	4,77	64,32	-	-	-
Bychawska 8 dobudowa	-	-	-	-	-	-	80,68	5,58	13,74
Wilczyńskiego 81	56,90	4,29	38,81	-	-	-	-	-	-
Wilczyńskiego 79	13,95	11,96	74,09	15,62	18,57	65,81	-	-	-
Wilczyńskiego 71	-	-	-	19,64	2,88	77,48	-	-	-
Wilczyńskiego 75A	15,77	21,99	62,23	32,66	26,22	41,13	-	-	-
Fabryczna 1	37,70	27,43	34,87	32,40	14,81	52,79	-	-	-
Fabryczna 3	15,75	5,43	78,82	36,36	5,67	57,98	-	-	-
Fabryczna 5	30,35	8,03	61,32	36,48	5,94	57,58	-	-	-
Fabryczna 7	24,28	6,82	68,90	21,10	9,98	68,91	-	-	-
Fabryczna 9	29,15	10,38	60,47	34,98	8,10	56,92	-	-	-
Bychawska 19	19,98	19,95	60,07	51,99	12,33	35,67	-	-	-
Bychawska 21	37,67	15,44	46,89	52,82	19,99	27,19	-	-	-
Bychawska 10	5,45	11,06	83,49	10,90	72,70	16,40	-	-	-
Bychawska 12	29,45	18,57	51,98	38,17	33,17	28,66	-	-	-
Bychawska 14	10,16	40,66	49,17	10,07	15,21	74,72	-	-	-
Bychawska 16	78,70	0,00	21,30	-	-	-	-	-	-
Bychawska 18	40,03	35,13	24,85	59,94	9,97	30,09	-	-	-
Bychawska 20	46,96	24,54	28,50	58,87	11,89	29,23	-	-	-

W pierwszym głosowaniu w 2023 r. uchwały o termomodernizacji zostały podjęte w budynkach przy:

1. ul. Wilczyńskiego 81 – 56,90 % głosów za uchwałą nr 1/W81/2023 z dnia 29.05.2023 r.;
2. ul. Bychawskiej 16 – 78,70 % głosów za uchwałą nr 1/B16/2023 z dnia 29.05.2023 r.

W drugim głosowaniu w 2023 r. uchwały zostały podjęte w budynkach przy:

1. ul. Bychawskiej 18 – 59,94 % głosów za uchwałą nr 2/B18/2023 z dnia 06.11.2023 r.;
2. ul. Bychawskiej 19 – 51,99 % głosów za uchwałą nr 2/B19/2023 z dnia 06.11.2023 r.;
3. ul. Bychawskiej 20 – 58,87 % głosów za uchwałą nr 2/B20/2023 z dnia 06.11.2023 r.;
4. ul. Bychawskiej 21 – 52,82 % głosów za uchwałą nr 2/B21/2023 z dnia 06.11.2023 r.

Na wniosek Mieszkańców kl. V budynku przy ul. Bychawskiej 8 w dniu 04.12.2023 r. odbyło się spotkanie i głosowanie nad uchwałą w sprawie termomodernizacji tylko dobudowanej części budynku tj. kl. V. W wyniku głosowania uchwała została podjęta – 80,6796 % głosów za uchwałą nr 3/B8/2023 z dnia 04.12.2023 r.

GŁOSOWANIA w 2024 r.						
	GŁOSOWANIE I NAD UCHWAŁAMI W SPRAWIE TERMOMODERNIZACJI			GŁOSOWANIE II NAD UCHWAŁAMI W SPRAWIE TERMOMODERNIZACJI		
	za	przeciw	wstrzymało się	za	przeciw	wstrzymało się
	%	%	%	%	%	%
Bychawska 8 bez dobudowy	22,31	4,36	73,33	-	-	-
Wilczyńskiego 79	22,77	11,95	65,28	-	-	-
Wilczyńskiego 71	26,30	2,88	70,82	64,50	2,88	32,62
Wilczyńskiego 75A	25,33	20,00	54,67	64,22	9,56	26,22
Fabryczna 1	49,93	4,99	45,08	65,15	2,52	32,33
Fabryczna 3	31,73	3,32	64,95	-	-	-
Fabryczna 5	40,35	0,00	59,65	-	-	-
Fabryczna 7	27,64	9,21	63,15	-	-	-
Fabryczna 9	56,68	2,82	40,50	-	-	-
Bychawska 10	5,45	72,70	21,85	-	-	-
Bychawska 12	49,08	11,14	39,78	-	-	-
Bychawska 14	10,00	0,00	90,00	-	-	-

W pierwszym głosowaniu w 2024 r. uchwała o termomodernizacji została podjęta w budynku przy ul. Fabrycznej 9 – 56,68 % głosów za uchwałą nr 1/F9/2024 z dnia 03.06.2024 r.

Na wnioski Mieszkańców 3 budynków tj. przy ul. Wilczyńskiego 71, ul. Wilczyńskiego 75a i ul. Fabrycznej 1 odbyły się dodatkowe spotkania i zostały przeprowadzone ponowne głosowania, w wyniku których zostały podjęte uchwały:

1. ul. Wilczyńskiego 71 – 64,50 % głosów za uchwałą nr 2/W71/2024 z dnia 22.07.2024 r.
2. ul. Wilczyńskiego 75a - 64,22 % głosów za uchwałą nr 2/W75A/2024 z dnia 22.07.2024 r.
3. ul. Fabryczna 1 – 65,15 % głosów za uchwałą nr 2/F1/2023 z dnia 19.08.2023r.

W związku z podjętymi uchwałami, dla ww. budynków zostało zlecone firmie Inwestprojekt Lublin S.A. wykonanie audytów energetycznych i dokumentacji projektowo-kosztorysowej dla inwestycji pn. „Wykonanie termomodernizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach” – Działanie FENX.01.01 Efektywność energetyczna, Poprawa efektywności energetycznej w budynkach mieszkalnych (wraz z instalacją OZE).

Zarząd Spółdzielni, w związku z ogłoszonym naborem w ramach programu priorytetowego 8.6 Współfinansowanie projektów realizowanych w ramach Programu Fundusze Europejskie na Infrastrukturę, Klimat, Środowisko 2021-2027 (FEnIKS) Część 3) Poprawa efektywności energetycznej w budynkach mieszkalnych (wraz z instalacją OZE) – budynki wielorodzinne, zlecił firmie RED Invest Sp. z o.o. wykonanie studium wykonalności zgodnie z obowiązującą metodologią i obowiązującymi wytycznymi w ramach programu FENX 01.01 „Programu Fundusze Europejskie na Infrastrukturę, Klimat, Środowisko 2021-2027 (FEnIKS), Część 3) Poprawa efektywności energetycznej w budynkach mieszkalnych (wraz z instalacją OZE) – budynki wielorodzinne” dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych zlokalizowanych w Bełżycach, tj.:

I pakiet

- ul. Bychawska 16
- ul. Bychawska 18
- ul. Bychawska 20
- ul. Fabryczna 9
- ul. Ks. Bp. T. Wilczyńskiego 81

II pakiet

- ul. Bychawska 8 dobudowa
- ul. Bychawska 19
- ul. Bychawska 21
- ul. Fabryczna 1
- ul. Ks. Bp. T. Wilczyńskiego 71

W dniu 11.12.2024 r. Spółdzielnia złożyła do Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej dwa wnioski o dofinansowanie przedsięwzięcia w formie pożyczki w ramach programu priorytetowego nr 8.6.3 „Współfinansowanie projektów realizowanych w ramach Programu Fundusze Europejskie na Infrastrukturę, Klimat, Środowisko 2021-2027 (FEnIKS) Część 3) Poprawa efektywności energetycznej w budynkach mieszkalnych (wraz z instalacją OZE) – budynki wielorodzinne”, tj. projekty pod tytułem:

1. "Wykonanie termomodernizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach” dla niżej wymienionych budynków mieszkalnych wielorodzinnych, zlokalizowanych w Bełżycach przy: ul. Bychawska 16; ul. Bychawska 18; ul. Bychawska 20; ul. Fabryczna 9; ul. ks. bp. T. Wilczyńskiego 81" - *P1;
2. „Wykonanie termomodernizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach” dla niżej wymienionych budynków mieszkalnych wielorodzinnych, zlokalizowanych w Bełżycach przy: ul. Bychawska 8 dobudowa; ul. Bychawska 19; ul. Bychawska 21; ul. Fabryczna 1; ul. ks. bp. T. Wilczyńskiego 71"- *P2.

Celem projektów jest poprawa efektywności energetycznej budynków mieszkalnych wielorodzinnych należących do Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach, co pozwoli na zmniejszenie zużycia energii cieplnej oraz emisji gazów cieplarnianych, a także na obniżenie kosztów utrzymania nieruchomości. Działania te przyczynią się również do podniesienia standardu życia mieszkańców.

Objęte projektami budynki mieszkalne wielorodzinne wymagają termomodernizacji, ponieważ obecnie charakteryzują się znacznymi stratami ciepła wynikającymi niewystarczającej izolacji cieplnej oraz przestarzałych instalacji wewnętrznych.

Projekty zakładają realizację następujących prac:

- wymiana stolarki
- docieplenie ścian piwnicznych i cokołu
- docieplenie ścian nadziemna
- docieplenie balkonów
- docieplenie stropu nad piwnicami
- docieplenie stropu nad ostatnim piętrem
- usprawnienie wentylacji
- modernizacja instalacji c.o.
- wymiana opraw oświetleniowych na energooszczędne
- w przypadku budynku przy ul. Bychawska 19 i ul. Fabrycznej 9: instalacja systemu fotowoltaicznego wraz z magazynem energii.

Ponadto projekt obejmuje: przebudowę grupowego węzła ciepłego w budynku mieszkalnym przy ul. Bychawskiej 19 w Bełżycach.

W ramach projektów zgodnie z regulaminem konkursu planuje się również realizację następujących zadań jak promocja, działania edukacyjne i wykonanie audytu ex-post. Po zakończeniu projektu wszystkie budynki będą wyposażone w nowoczesne, energooszczędne rozwiązania technologiczne, w tym automatykę budynkową, które zmniejszą zapotrzebowanie na energię.

Budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Wilczyńskiego 75a w Bełżycach, z uwagi iż jest formalnie wspólnotą mieszkaniową nie może być współfinansowany z ww. programu FENX 01.01, tylko programu Fundusze Europejskie dla Lubelskiego 2021-2027 Działania 4.2 Wspieranie efektywności energetycznej w sektorze mieszkaniowym, IV Efektywne wykorzystanie energii programu Fundusze Europejskie dla Lubelskiego 2021-2027.

XVI. SPRAWY SĄDOWE

W 2024 r. przeciwko Spółdzielni toczyła się 1 sprawa w Sądzie Pracy z powództwa byłego pracownika, założona w 2023 r. Przedmiotowa sprawa zakończyła się negatywnym dla Spółdzielni wyrokiem Sądu Rejonowego w Puławach z dnia 03.09.2024 r., od którego Spółdzielnia złożyła apelację do Sądu Okręgowego w Lublinie. Sąd Okręgowy w Lublinie wyrokiem z dnia 20.03.2025 r. oddalił apelację i tym samym wyrok Sądu Rejonowego w Puławach z dnia 03.09.2024 r. stał się prawomocny.

Spółdzielnia w 2024 r. złożyła 10 pozwów do Sądu o zapłatę należności z tytułu opłat eksploatacyjnych i w wyniku czego zostało wydane 10 nakazów zapłaty przedmiotowych należności.

W czterech przypadkach dłużnicy uregulowali w całości zadłużenia wynikające z nakazów zapłaty.

W dwóch przypadkach zostały podpisane ugody z dłużnikami, przy czym w jednym przypadku z uwagi na niewywiązywanie się z ugody dłużnicy zostali skierowani do komornika (w 2025 r.).

W trzech przypadkach w związku z niezastosowaniem się do nakazów zapłaty sprawy zostały skierowane do komornika, w tym w jednym przypadku przeprowadzone zostanie w kwietniu 2025 r. oszacowanie nieruchomości.

Należy wyjaśnić, że Spółdzielnia przed skierowaniem pozwu do Sądu podejmuje szereg działań windykacyjnych, mających na celu spłatę zadłużenia na etapie, który nie obciąża dodatkowo finansowo dłużników.

XVII. WINDYKACJA

Nieuregulowanie przez właścicieli lokali należności w terminie jest problemem również w naszej Spółdzielni.

Postępowania windykacyjne w Spółdzielni dotyczą wszystkich użytkowników lokali zadłużonych względem Spółdzielni z powodu nie wnoszenia lub nieterminowego wnoszenia należnych opłat.

Czynności windykacyjne w zakresie wierzytelności prowadzone są przez Zarząd Spółdzielni oraz Dział Księgowości i Radcę Prawnego Spółdzielni, w celu polubownego uzyskania spłaty należności.

Całość spraw związanych z windykacją należności od członków posiadających lokale mieszkalne, użytkowe i garaże w Spółdzielni, prowadzi pracownik Działu księgowego. Radca Prawny Spółdzielni występuje w charakterze pełnomocnika Spółdzielni w postępowaniu sądowym i komorniczym.

Zadłużeniem jest zawsze suma:

- 1) zadłużenia podstawowego równego kwocie wszystkich nieuiszczonych w terminie opłat,
- 2) odsetek ustawowych naliczanych od każdego zadłużenia podstawowego,
- 3) kosztów odpowiedniego postępowania windykacyjnego, sądowego oraz egzekucyjnego.

Dział księgowy prowadzi analizy zadłużenia i podejmuje działania windykacyjne już na wczesnym etapie zaległości. Pracownik odpowiedzialny za windykację prowadzi rozmowy z dłużnikami, a przypadku dalszego uchylania się od spłaty zadłużenia stosowane są wezwania.

Zestawienie zaległości – lokale mieszkalne:

	Stan na dzień 31.12.2022 r.	Stan na dzień 31.12.2023 r.	Stan na dzień 31.12.2024 r.
Naliczenia z tytułu opłat	5.333.701,39 zł	6.087.223,21 zł	7.055.033,09 zł
Zaległości z tytułu opłat	315.657,85 zł	297.057,36 zł	189.958,46 zł
Wskaźnik (zaległość/naliczenie)	5,29 %	4,88 %	2,69 %
Należności dochodzone na drodze sądowej	106.029,36 zł	91.381,12 zł	184.654,77 zł

Zestawienie zaległości – lokale użytkowe:

	Stan na dzień 31.12.2022 r.	Stan na dzień 31.12.2023 r.	Stan na dzień 31.12.2024 r.
Naliczenia z tytułu opłat	99.116,82 zł	111.084,10 zł	151.529,38 zł
Zaległości z tytułu opłat *	4.858,39 zł	3.091,53 zł	10.052,08 zł
Wskaźnik (zaległość/naliczenie)	4,90 %	2,78 %	6,63 %

* w tym należności z terminem płatności w styczniu roku następnego.

Zestawienie zaległości – garaże:

	Stan na dzień 31.12.2022 r.	Stan na dzień 31.12.2023 r.	Stan na dzień 31.12.2024 r.
Naliczenia z tytułu opłat eksploatacyjnych	20.511,53 zł	7.759,99 zł	8.610,00 zł
Zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych	19.118,87 zł	14.440,33 zł	4.271,98 zł
Wskaźnik (zaległość/naliczenie)	93,21 %	186,09 %	49,73 %

W 2024 r. w reakcji na wnioski, złożone przez właścicieli lokali mieszkalnych, zawarto 7 ugód o spłatę zadłużenia.

Postępowanie sądowe podejmowane jest, kiedy nie ma możliwości polubownego odzyskania należności. Wówczas kierowane są do sądu pozwy o zapłatę. Postępowanie sądowe ma na celu uzyskanie w drodze procesu cywilnego lub postępowania nieprocesowego tytułu wykonawczego, który stanowić będzie podstawę wszczęcia postępowania egzekucyjnego przeciwko dłużnikowi.

Po uzyskaniu tytułu wykonawczego nakazu zapłaty sprawa kierowana jest do postępowania komorniczego, którego celem jest odzyskanie przez Spółdzielnię przysługującej wierzytelności wraz z odsetkami i wszelkimi kosztami poniesionym w związku z uzyskaniem tytułu wykonawczego oraz prowadzeniem postępowania egzekucyjnego.

Dużym problemem w działaniach windykacyjnych jest brak kontaktu z właścicielami lokali, którzy nie mieszkają na terenie Spółdzielni.

Również w przypadku spadkobierców egzekwowanie należności jest problemem, z uwagi na konieczność przeprowadzenia postępowania spadkowego przez Spółdzielnię.

XVIII. SPRAWY OGÓLNE

Zatrudnienie:

Na dzień 31.12.2024 r. w Spółdzielni zatrudnionych na umowę o pracę było 11 osób, przy czym 1 osoba po odbyciu w Spółdzielni stażu (2023 r.), zatrudniona została w zastępstwie nieobecnego pracownika, którego etat został ujęty powyżej. Umowa z pracownikiem na zastępstwo wygasła z dniem 28.02.2025 r. z powodu ustania przyczyny zawarcia umowy tj. powrotu pracownika zastępowanego.

W 2024 r. w Spółdzielni były 4 osoby na stażu z Urzędu Pracy, dwie osoby w miesiącach letnich, dwie osoby w grudniu oraz 2 pracowników na prace interwencyjne.

Struktura zatrudnienia w spółdzielni na dzień 31.12.2024 r. przedstawia się w następujący sposób:

Stanowiska	Etat
Prezes Zarządu	1
Zastępca Prezesa / Główna Księgowa	1
Członek Zarządu	0
Asystent Zarządu / Osoba na umowie na zastępstwo	1
Księgowa	1
Referent ds. księgowości i administracji	1
Pracownik ds. technicznych	0
Hydraulik – konserwator	1
Pracownik gospodarczy	1
Robotnik gospodarczy	1
Konserwator budynków i stanu technicznego pomieszczeń	1
Konserwator budynków i stanu technicznego pomieszczeń	1

Do obowiązków konserwatorów i pracowników gospodarczych należy bieżące utrzymanie wymaganego stanu technicznego nieruchomości oraz prawidłowe funkcjonowanie wspólnych instalacji i urządzeń, jak również utrzymanie terenów.

W 2024 r. Spółdzielnia obsługiwana była przez 1 Radcę Prawnego.

Spółdzielnia współpracuje również z firmą zewnętrzną w zakresie utrzymania, konserwacji i napraw domofonów oraz TV.

Opłaty:

Zasady naliczania opłat w Spółdzielni określa Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych w art. 4. Przepisy te zobowiązują użytkowników lokali do opłaty wszelkich kosztów, jakie wynikają z użytkowania i eksploatacji konkretnej nieruchomości, w jakiej znajduje się ich lokal, a także zobowiązuje do pokrywania kosztów utrzymania części wspólnych Spółdzielni.

Doprecyzowanie uregulowań związanych z opłatami jest zawarte w Statucie i regulaminach.

W Naszej Spółdzielni w zakresie opłat obowiązują następujące Regulaminy:

1. Regulamin określający zasady rozliczania kosztów i opłat związanych ze zużyciem: energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody i centralnego ogrzewania oraz wody i odprowadzania ścieków (Uchwała Rady Nadzorczej Nr 16/2022 z dnia 22.12.2022 r.);
2. Regulamin rozliczania kosztów eksploatacyjnych i utrzymania nieruchomości oraz ustalania zasad opłat na ich pokrycie (Uchwała Rady Nadzorczej Nr 25/RN/2023 z dnia 27.12.2023 r.).

Zatem ani Rada Nadzorcza, a tym bardziej Zarząd nie może „samowolnie” kształtować opłat oraz kalkulować w taki sposób, aby pokrywały inne koszty niż wynikające z ww. uregulowań.

Opłaty kalkulowane są w zależności od wielkości i specyfiki jakie generuje nieruchomość z uwzględnieniem obowiązujących przepisów określonych w art. 4, art. 6 ust 1 i ust 3 oraz art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Opłat za lokale mieszkalne, wynikają ze wzrostu cen towarów i usług. W przypadku zmian opłat, Zarząd przedstawia Radzie Nadzorczej kalkulację kosztów na podstawie których Rada podejmuje decyzje.

Opłaty za media tj.: wodę i ścieki, energię ciepłą, energię elektryczną w częściach wspólnych oraz gaz w budynkach bez indywidualnych liczników, są opłatami rozliczanymi z Mieszkańcami tj. ponoszone opłaty przez Mieszkańców w zaliczkach = poniesionym kosztom zakupu ww. mediów. W wyniku rozliczenia ww. opłat może powstać nadpłata jeżeli wpływy z zaliczek są wyższe niż poniesione koszty – wówczas Mieszkańcy otrzymują zwroty nadpłaconych zaliczek, lub niedobór jeżeli poniesione koszty są wyższe niż wpływy z zaliczek – wówczas Mieszkańcy są zobowiązani do dopłaty.

Powyższe opłaty oraz opłaty za śmieci i podatek od nieruchomości danego budynku stanowią opłaty niezależne od Spółdzielni, a ich wysokość wynika z cen i stawek podmiotów zewnętrznych (tj. SPOMASZ Bełżyce S.A. , PGE, PGNiG, ZGKiM oraz Gmina Bełżyce).

Opłata za 1 m³ wody i ścieków wynika wprost z decyzji Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Lublinie, zatwierdzającej taryfę za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków na terenie Gminy Bełżyce na wniosek Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Bełżycach. Taryfy dostępne są na stronie internetowej www.zgkimbelzyce.pl.

Taryfy	Woda	Ścieki	Razem
od 02.08.2022 r. do 01.08.2023 r.	4,29 zł/m ³	9,70 zł/m ³	13,99 zł/m ³
od 02.08.2023 r. do 30.11.2023 r.	4,30 zł/m ³	9,71 zł/m ³	14,01 zł/m ³
od 01.12.2023 r. do 22.05.2024 r.	5,16 zł/m ³	10,69 zł/m ³	15,85 zł/m ³
od 22.05.2024 r. do 21.05.2025 r.	6,43 zł/m ³	14,35 zł/m ³	20,78 zł/m ³
od 22.05.2025 r. do 21.05.2026 r.	6,65 zł/m ³	14,42 zł/m ³	21,07 zł/m ³
od 22.05.2026 r. do 21.05.2027 r.	6,65 zł/m ³	14,55 zł/m ³	21,20 zł/m ³

Jak wynika z powyższego opłaty za wodę i ścieki w okresie od 02.08.2022 r. do 22.05.2024 r. wzrosły o 48,54%, tj. z 13,99 zł/m³ do 20,78 zł/m³.

Wysokość wnoszonej w opłatach zaliczki na poczet zużycia wody i ścieków w danym lokalu zależy od ilości zadeklarowanych m³ wody.

W przypadku zadeklarowania 3 m³ wody zimnej: $3\text{ m}^3 \times (6,43 \text{ zł/m}^3 + 14,35 \text{ zł/m}^3) = 62,34 \text{ zł}$.

W przypadku zadeklarowania 3 m³ wody ciepłej to do ceny wody i ścieków wody zimnej doliczana jest opłata za podgrzew m³ wody: $[3\text{ m}^3 \times (6,43 \text{ zł/m}^3 + 14,35 \text{ zł/m}^3)] + [3\text{ m}^3 \times 50 \text{ zł/m}^3 (\text{podgrzanie wody})] = 212,34 \text{ zł}$.

W Spółdzielni stosowane są dwa okresy rozliczeniowe zużycia wody i ścieków tj.: 1) od 1 stycznia do 30 czerwca i 2) od 1 lipca do 31 grudnia.

Zaliczki na energię cieplną na potrzeby ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej (w budynkach, w których ciepła woda jest z sieci), ustalone są na podstawie analizy prognozowanych kosztów wynikających z kosztów stałych (zamówiona moc cieplna i przesył) i kosztów zmiennych (cena ciepła i przesył - koszty zmienne zależą od zużycia energii cieplnej) oraz od m² lokalu mieszkalnego w przypadku centralnego ogrzewania (zarówno opłaty stałe i zmienne) oraz w przypadku przygotowania ciepłej wody użytkowej: od m³ zużycia wody (opłata zmienna – podgrzew) i od lokalu (opłata stała – cyrkulacja).

Koszty zużycia energii cieplnej w budynku na potrzeby ogrzewania zależą od jego zapotrzebowania na energię.

Zasady rozliczania kosztów zakupu ciepła reguluje art. 45a ust. 8 ustawy z dnia 10.04.1997 r. Prawo energetyczne (t.j. w Dz. U. z 2024 r. poz. 266 z późn. zm.)

Zgodnie z zapisami ww. przepisu oraz Regulaminu określającego zasady rozliczania kosztów i opłat związanych ze zużyciem: energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody i centralnego ogrzewania, oraz wody i odprowadzania ścieków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach koszty zakupu ciepła rozlicza się w części dotyczącej ogrzewania stosując metody wykorzystujące powierzchnie lokali mieszkalnych (m²) zarówno w odniesieniu do kosztów stałych i zmiennych, natomiast w części dotyczącej przygotowania ciepłej wody użytkowej w odniesieniu do kosztów: zmiennych opłata od zadeklarowanych m³ oraz stałych – opłata od lokalu.

W Spółdzielni stosowany jest jeden okresy rozliczeniowy tj. od 1 stycznia do 31 grudnia.

Od 01.10.2022 r. obowiązuje ustawa z dnia 15.09.2022 r., o szczególnych rozwiązaniach w zakresie niektórych źródeł ciepła w związku z sytuacją na rynku paliw (Dz. U.2022 poz. 1967 z późn. zm.), którą zostały wdrożone działania rządu w celu ochrony gospodarstw domowych przed znacznymi wzrostami rachunków za ciepło. Przepisy tej ustawy obowiązują do 30.06.2025 r., po czym będą stosowane ceny energii ciepłej wynikające bezpośrednio z taryfy.

Od 01.01.2025 r. w myśl ustawy dostawca ciepła dla uprawnionych odbiorców stosuje najniższą cenę ciepła, która jest ceną niższą od średniej ceny wytwarzania ciepła z rekompensatą tj.: 134,97 zł/GJ+VAT. Średnia cena wytwarzania ciepła z rekompensatą zawiera: opłatę za zamówioną moc cieplną, opłatę zmienną za ciepło oraz cenę nośnika ciepła. Natomiast koszty zakupu ciepła obejmują również pozostałe składniki z taryfy tj. opłaty za przesył - stałe i zmienne.

Wobec powyższego kosztu 1 GJ brutto przedstawia się następująco:

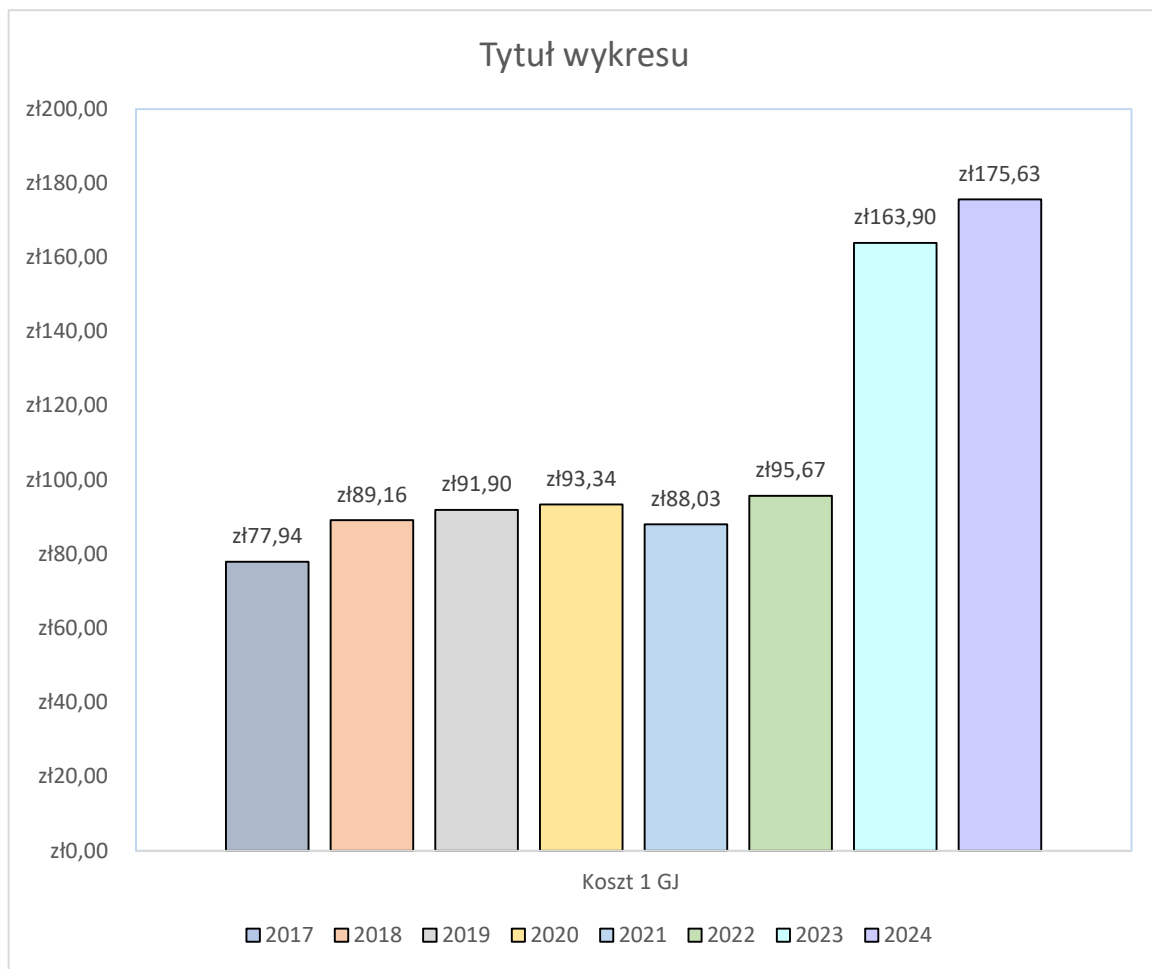
wartość GJ brutto:		
Średnia cena wytwarzania ciepła tj. przy zastosowaniu rządowego mechanizmu wsparcia do końca 2024 r. (119,39 zł/GJ+VAT)	175,74 zł	wzrost w %
Od 1 stycznia 2025 r. (ceny z taryfy tj. bez zastosowania rządowego mechanizmu wsparcia)	192,26 zł	9,40
Od 1 stycznia 2025 r. (średnia cena wytwarzania ciepła tj. przy zastosowaniu rządowego mechanizmu wsparcia - 134,97 zł/GJ+VAT)	194,90 zł	10,90
Od 1 stycznia 2025 r. (najniższa cena wytwarzania ciepła tj. przy zastosowaniu rządowego mechanizmu wsparcia)	190,19 zł	8,22

Od 2022 r. zaliczki na poczet pokrycia kosztów zakupu energii cieplnej, wprowadzone zostały przez Radę Nadzorczą trzy razy:

- pierwsza - od 01.02.2023 r., wynikająca z wysokiego wzrostu cen energii cieplnej we wrześniu 2022 r., spowodowanego sytuacją na rynku paliw,
- druga - od 01.07.2024 r., wynikająca ze zmiany w ww. ustawie z 15.09.2022 r. średniej ceny wytwarzania ciepła z rekompensatą, tj. z 103,82 zł/GJ+VAT na 119,39 zł/GJ+VAT,
- trzecia - od 01.01.2025 r., również wynikająca ze zmiany w ww. ustawie średniej ceny wytwarzania ciepła tj. z 119,39 zł/GJ+VAT na 134,97 zł/GJ+VAT oraz ceny ciepła nie wyższej niż o 52% ceny stosowanej na dzień 30.09.2022 r.

Zmiany przepisów, wprowadzone ustawą z dnia 23.05.2024 r. o bonie energetycznym oraz o zmianie niektórych ustaw w celu ograniczenia cen energii elektrycznej, gazu ziemnego i ciepła systemowego (Dz.U. 2024 r. poz. 859) stopniowo uwalniają do stosowania ceny energii cieplnej określone w taryfie dostawcy.

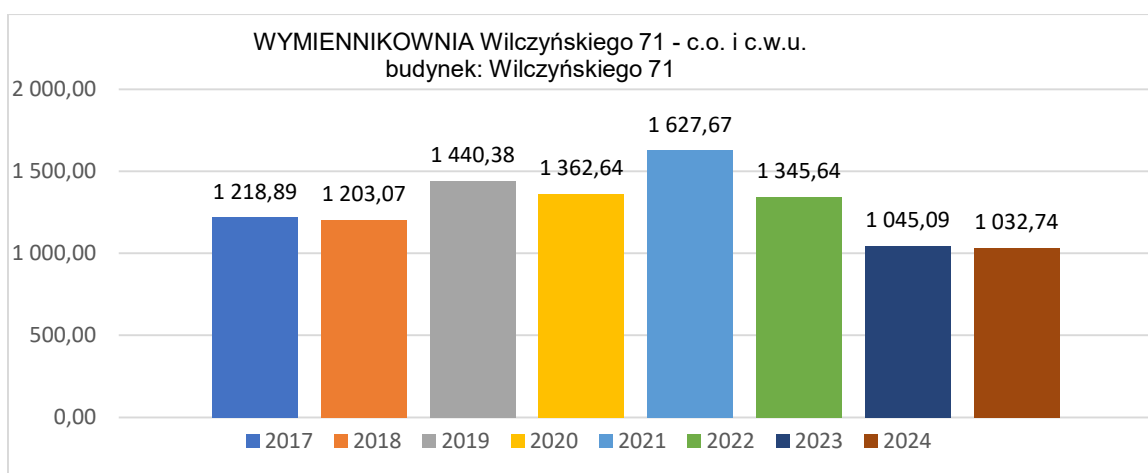
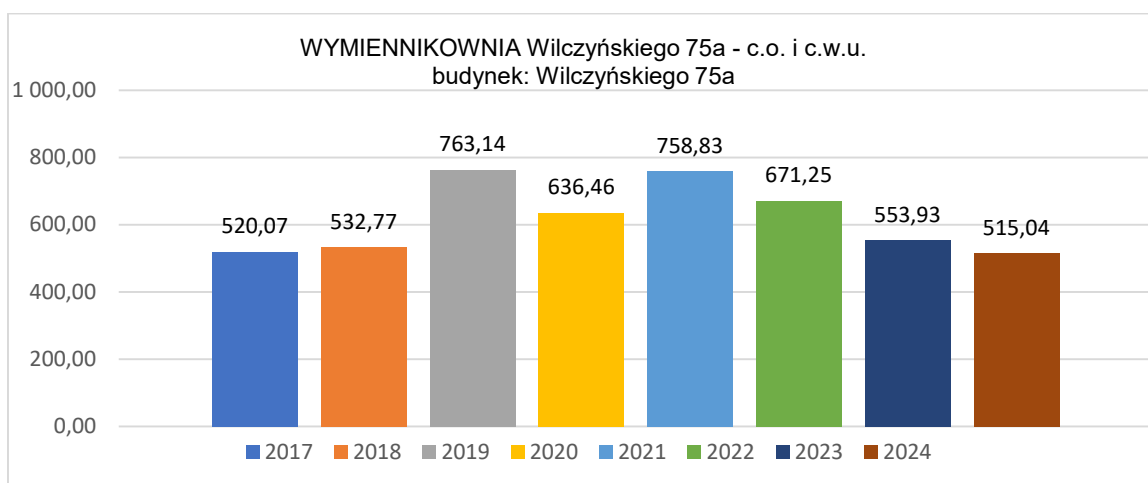
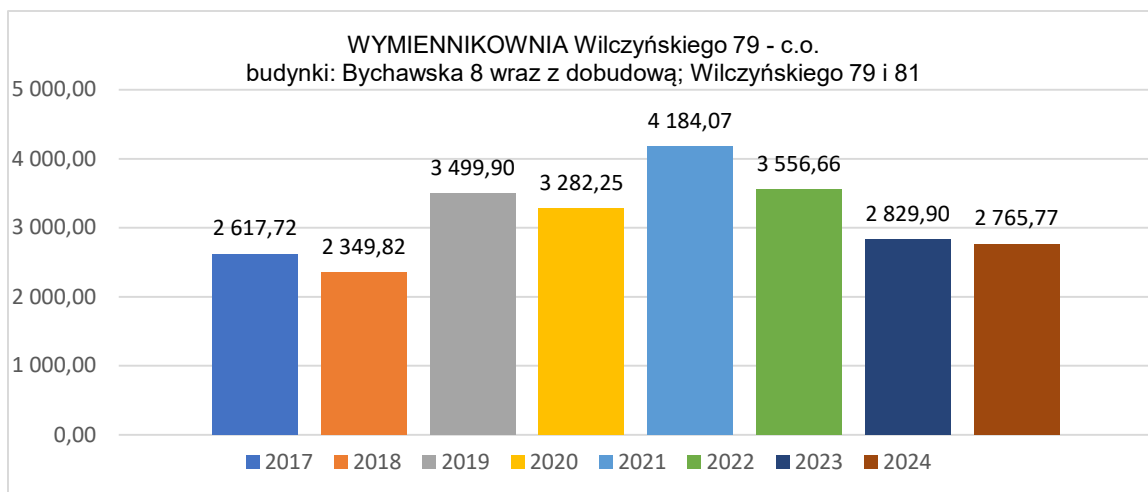
	Energia ciepła zużyta na potrzeby c.o. i c.w.u.	Koszty energii cieplnej	Koszt 1 GJ	uwagi
2017	17 658,94 GJ	1 376 326,12 zł	77,94 zł	
2018	18 965,48 GJ	1 691 026,66 zł	89,16 zł	
2019	23 640,25 GJ	2 172 475,46 zł	91,90 zł	
2020	22 509,50 GJ	2 100 951,41 zł	93,34 zł	
2021	27 806,69 GJ	2 447 819,38 zł	88,03 zł	od 09.2021 r. została zmniejszona moc zamówiona
2022	24 629,33 GJ	2 356 168,79 zł	95,67 zł	01.2022 r. VAT 8% 02-12.2022 r. VAT 5 %
2023	19 378,19 GJ	3 176 016,93 zł	163,90 zł	
2024	18 277,91 GJ	3 210 142,73 zł	175,63 zł	

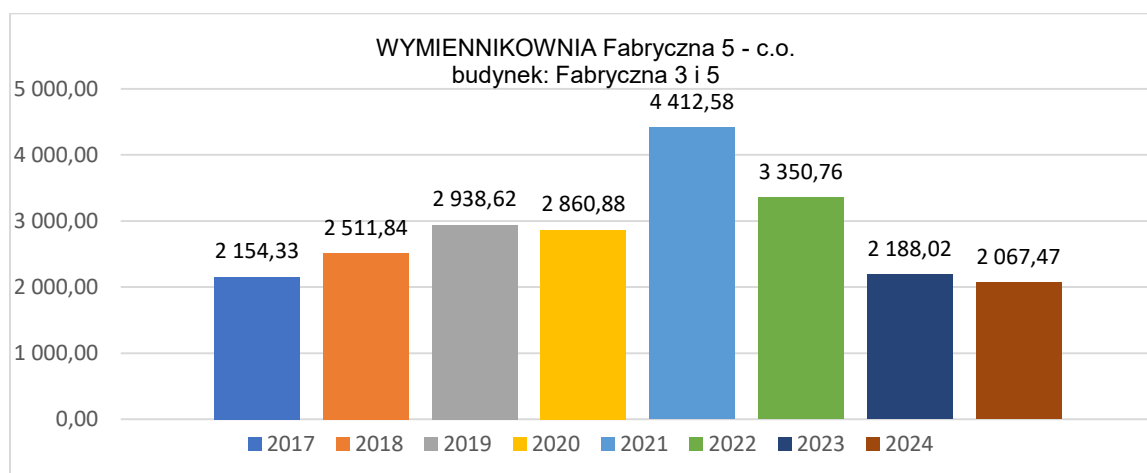
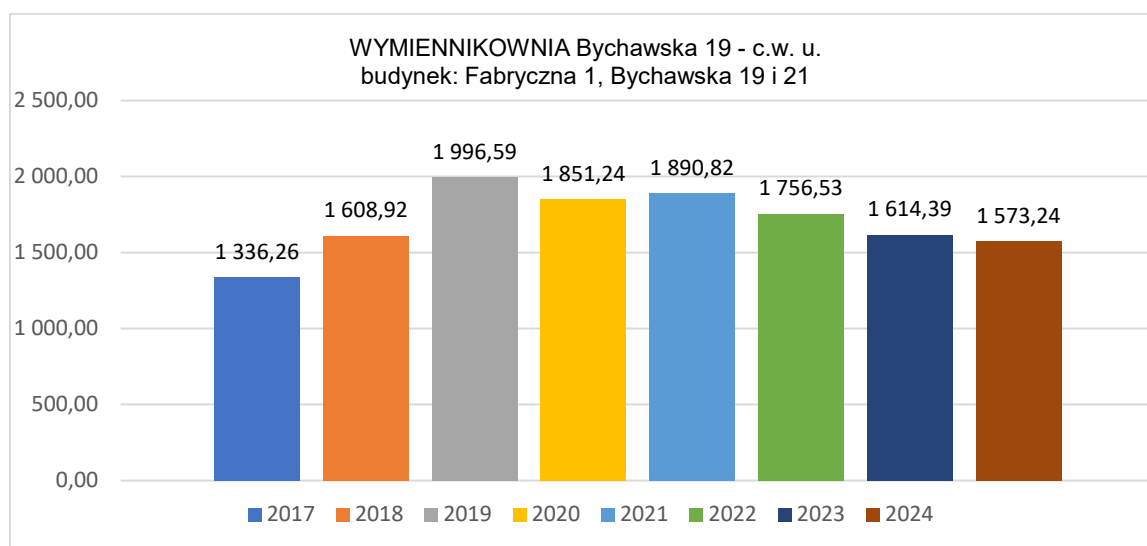
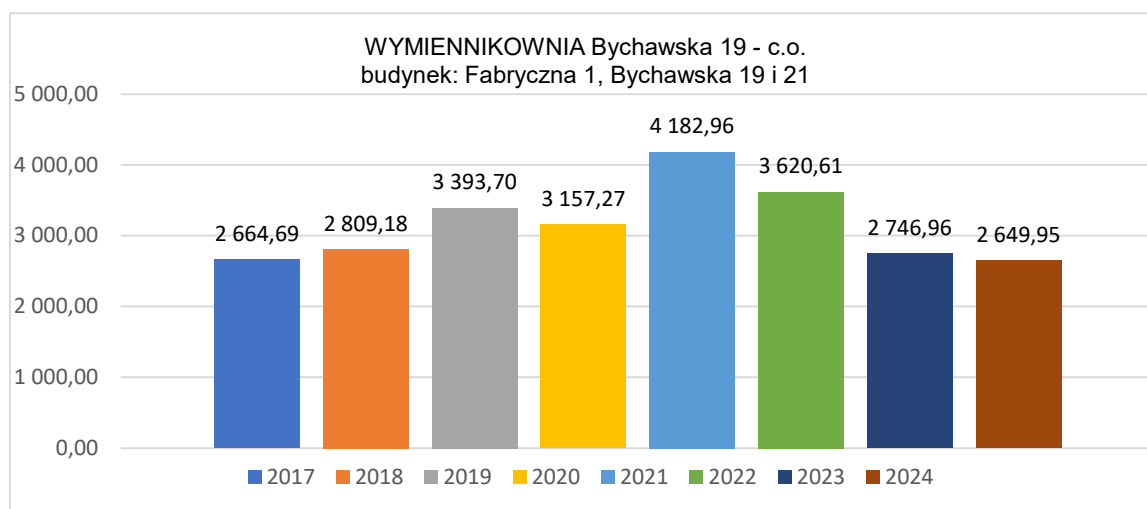


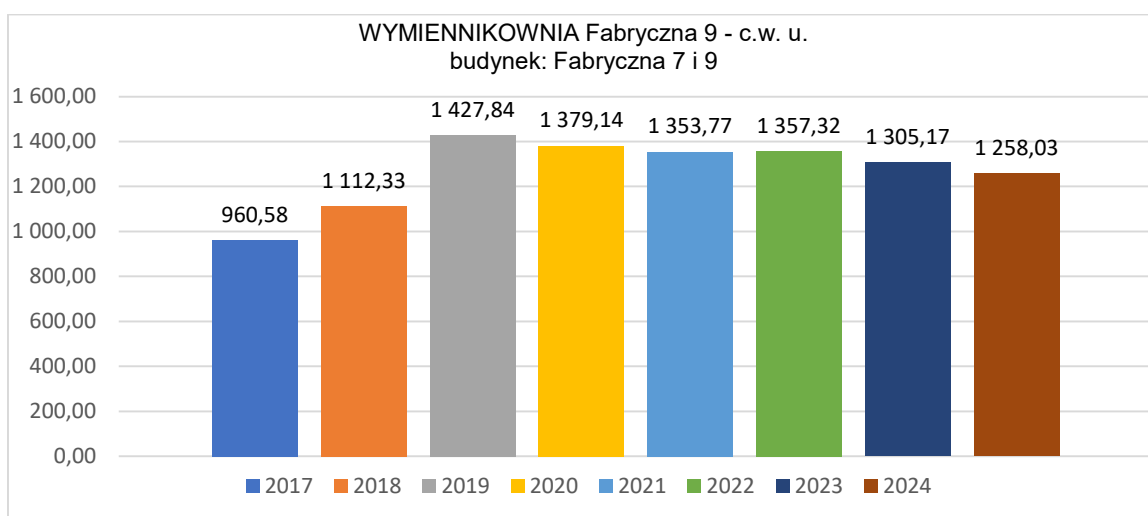
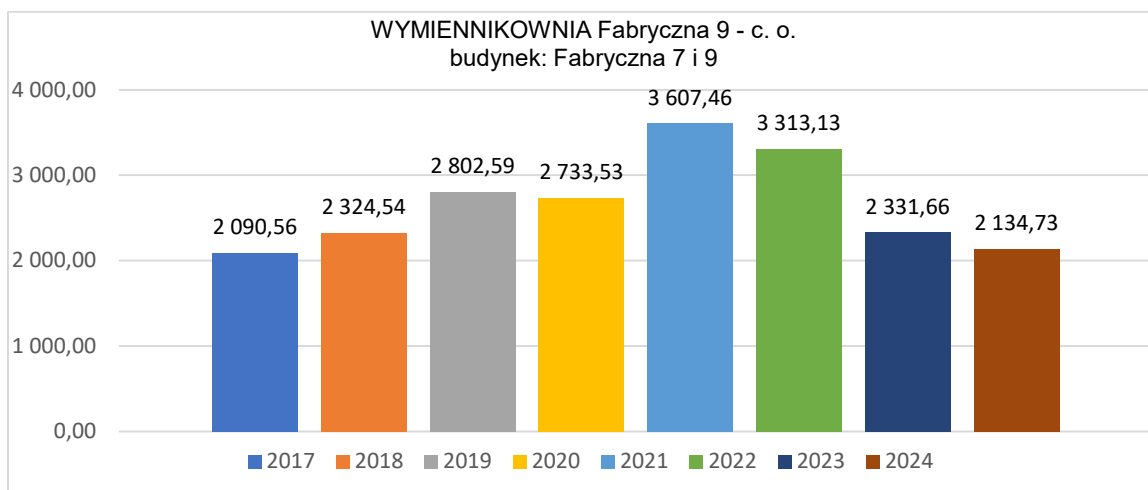
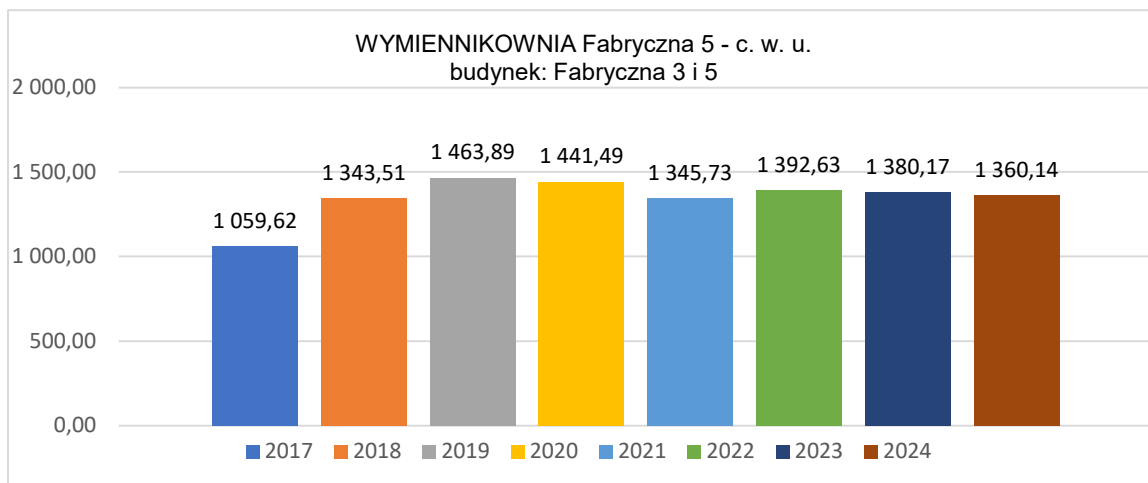
W celu ograniczenia wzrostu zaliczek na poczet kosztu zakupu energii cieplnej na potrzeby ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej, Rada Nadzorcza w 2022 r. na początku swojej kadencji podjęła decyzję o optymalizacji zużycia energii cieplnej. Wdrożone działania poprzez racjonalne zużycie energii cieplnej w bardzo dużym stopniu ograniczyły wzrost ww. zaliczek.

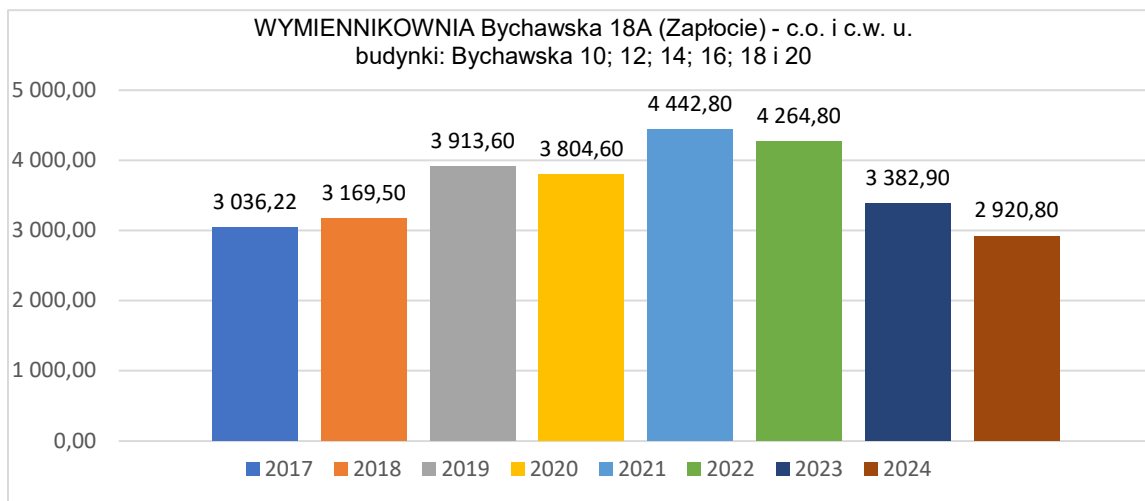
Zestawienie zużycia energii cieplnej:

Lp.	Wymiennikownia		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
			GJ	GJ	GJ	GJ	GJ	GJ	GJ	GJ
1	Wilczyńskiego 79	c.o.	2 617,72	2 349,82	3 499,90	3 282,25	4 184,07	3 556,66	2 829,90	2 765,77
2	Wilczyńskiego 75a	c.o.+c.w.	520,07	532,77	763,14	636,46	758,83	671,25	553,93	515,04
3	Wilczyńskiego 71	c.o.+c.w.	1 218,89	1 203,07	1 440,38	1 362,64	1 627,67	1 345,64	1 045,09	1 032,74
4	Bychawska 19	c.o.	2 664,69	2 809,18	3 393,70	3 157,27	4 182,96	3 620,61	2 746,96	2 649,95
		c.w.	1 336,26	1 608,92	1 996,59	1 851,24	1 890,82	1 756,53	1 614,39	1 573,24
5	ul. Fabryczna 5	c.o.	2 154,33	2 511,84	2 938,62	2 860,88	4 412,58	3 350,76	2 188,02	2 067,47
		c.w.	1 059,62	1 343,51	1 463,89	1 441,49	1 345,73	1 392,63	1 380,17	1 360,14
6	ul. Fabryczna 9	c.o.	2 090,56	2 324,54	2 802,59	2 733,53	3 607,46	3 313,13	2 331,66	2 134,73
		c.w.	960,58	1 112,33	1 427,84	1 379,14	1 353,77	1 357,32	1 305,17	1 258,03
7	Os. Zapłocie	c.o.+c.w.	3 036,22	3 169,50	3 913,60	3 804,60	4 442,80	4 264,80	3 382,90	2 920,80









Koszty dostawy gazu sieciowego dotyczą lokali, które nie są wyposażone w gazomierze indywidualne. Zaliczki na poczet opłat ustalane są od osoby, a rozliczenie kosztów zużycia gazu następuje na podstawie faktycznego zużycia zafakturowanego przez dostawcę i średniej liczby zgłoszonych osób do zamieszkania. W Spółdzielni stosowany jest jeden okresy rozliczeniowy tj. od 1 stycznia do 31 grudnia.

Koszty energii elektrycznej zużywanej do oświetlenia części wspólnych budynków, oświetlenia terenów zewnętrznych wraz z konserwacją instalacji zewnętrznej, oraz w studiu TV i w wymiennikowniach są rozliczane na podstawie faktycznego zużycia zafakturowanego przez dostawcę.

Koszty energii elektrycznej zużytej do oświetlenia części wspólnych budynku rozlicza się proporcjonalnie do ilości lokali w poszczególnych budynkach.

Koszty energii elektrycznej zużytej do oświetlenia terenów zewnętrznych wraz z konserwacją instalacji zewnętrznej rozlicza się na wszystkie lokale w zasobach Spółdzielni.

Koszty energii elektrycznej zużytej w studiu TV rozlicza się na lokale korzystające z gniazd telewizji kablowej.

Koszty energii elektrycznej zużytej w wymiennikowniach rozlicza się proporcjonalnie do ilości lokali obsługiwanych przez daną wymiennikownię.

Za okres rozliczeniowy wniesionych opłat (zaliczek) na energię elektryczną przyjmuje się 12 kolejnych miesięcy tj. od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku.

Podatek od nieruchomości w części przypadającej Spółdzielni tj. z wyłączeniem udziałów lokali z odrębną własnością, zgodnie z Ustawą z dnia 12.01.1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 70 z późn. zm.) jest ewidencjonowany odrębnie dla każdej nieruchomości i rozliczany proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali i gruntów.

Właściciele lokali stanowiących odrębną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z gminą.

Oplaty za odpady komunalne ustalane są wg zasad określonych przez Gminę Bełżyce. Użytkownicy lokali mieszkalnych obciążani są za wywóz odpadów komunalnych zgodnie ze złożonym oświadczeniem.

Koszty dostawy sygnału RTV – rozliczane na lokale, w których jest włączony sygnał.

Oплата eksploatacyjna jest opłatą wnoszoną na pokrycie kosztów eksploatacji, konserwacji bieżącej, administrowania i zarządzania tj. obejmuje koszty zarządzania, wynagrodzenia Zarządu, Rady Nadzorczej i pracowników (przy czym koszty związane z wynagrodzeniami pokrywane są procentowo z podziałem: od lokali mieszkalnych (opłata eksploatacyjna), garaży i lokali użytkowych), koszty Walnego Zgromadzenia, oraz koszty związane z:

1. usługami obcymi, świadczonymi na podstawie umów cywilno-prawnych (prawnik, informatyk, elektryk, wycinka drzew i cięcia sanitarne, nasadzenia zastępcze, dezynfekcja, dezynsekcja, deratyzacja, wcześniej również firma sprzątająca, itp.);
2. materiałami (żarówki, surówki do kluczy, stopki do drzwi, samozamykacze, śrubki, osprzęt elektryczny, piach do piaskownic, sól, chlorek magnezu, benzyna, oleje do urządzeń, narzędzia dla pracowników, itp.)
3. kosztami utrzymania biura (w tym energia elektryczna, energia cieplna, woda i ścieki, materiały biurowe, drukarki, środki czystości, itp.)
4. licencjami na programy komputerowe, abonamenty;
5. usługami telefonicznymi i pocztowymi;
6. prowizjami i opłatami bankowymi oraz opłatami sądowymi;
7. szkoleniami i delegacjami, BHP;
8. przeglądami okresowymi rocznymi i pięcioletnimi – kominiarskie, gazowe, elektryczne i budowlane, ekspertyzami, opiniami, lustracją, itp.;
9. ubezpieczeniem majątkowym;
10. amortyzacją środków trwałych;
11. podatkiem od nieruchomości części wspólnych, podatkiem rolnym, wieczystym użytkowaniem gruntu.

Rada Nadzorcza w 2017 r. zmieniła stawkę opłaty eksploatacyjnej z kwoty 2,30 zł/m² na kwotę 2,55 zł/m², która obowiązywała od maja 2017 r. do stycznia 2019 r. Od lutego 2019 r. do kwietnia 2021 r. opłata eksploatacyjna wynosiła 2,94 zł/m², od maja 2021 r. do stycznia 2025 r. opłata wynosi 2,55 zł/m². Od lutego 2025 r. opłata wynosi 2,75 zł/m² (Uchwała Rady Nadzorczej z dnia Nr 54/RN/2024 z dnia 02.10.2024 r.).

Wzrost opłaty eksploatacyjnej dla lokali mieszkalnych związany jest zarówno ze wzrostem minimalnego wynagrodzenia za pracę, które w 2022 r. wynosiło 3010,00 zł brutto, a od 01.01.2025 r. wyniesie 4.666,00 zł brutto tj. wzrost przez 2 lata o 55,02% oraz wzrostem cen towarów i usług konsumpcyjnych, które w 2023 r. wzrosły o 11,4 % w stosunku do roku 2022, a w 2024 r. o 3,9 % w stosunku do 2023 r.

Wysokość zaliczek musi być adekwatna do rzeczywistych kosztów utrzymania nieruchomości i mieszkań. Ponoszone opłaty przez Mieszkańców za lokale mieszkalne są wydatkowane na pokrycie kosztów związanych z nieruchomościami, i nie generują uzyskania przez Spółdzielnię dodatkowych środków finansowych.

Bełżyce, dnia 27.03.2025 r.

Sporządził:

Prezes Zarządu: Magdalena Paździor
Zastępca Prezesa Zarządu: Mariola Wojtaszko
Spółeczny Członek Zarządu: Teresa Wójtowicz



Signed by /
Podpisano przez:

Teresa Wójtowicz

Date / Data:
2025-03-27 10:55



Signed by /
Podpisano przez:

Mariola Wojtaszko

Date / Data:
2025-03-27 10:53



Signed by /
Podpisano przez:

Magdalena Wiktoria
Paździor

Date / Data: 2025-
03-27 10:51