



Skoczowskie Przedsiębiorstwo Komunalne sp. z o.o.

**SKOCZOWSKIE
PRZEDSIĘBIORSTWO
KOMUNALNE SP. Z O.O.**

ul. Krzywa 4

43-430 Skoczów

tel. (33) 853-39-94, (33) 479-92-00

www.spk.net.pl

e-mail: sekretariat@spk.net.pl

Druk Nr ...1083

Sprawozdanie z działalności
Skoczowskiego Przedsiębiorstwa Komunalnego Sp. z o.o.
za rok 2022

Skoczów, sierpień 2023 r.

1. Wstęp

Spółka pod nazwą Skoczowskie Przedsiębiorstwo Komunalne sp. z o.o. z siedzibą w Skoczowie działa od dnia 01 stycznia 2014 roku. Wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego (wpis w dniu 20.01.2014 r.) pod numerem KRS 0000118959 prowadzi działalność na terenie Gminy Skoczów.

Kapitał zakładowy w całości objęty przez Gminę Skoczów wynosi 4 185 097,00 zł i dzieli się na 547 udziałów o wartości nominalnej 7 651,00 zł za udział.

Głównymi zadaniami spółki są: zaopatrzenie mieszkańców w ciepło i zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy Skoczów.



2. Struktura organizacyjna

2.1. Zarząd

Zgodnie z Aktem Założycielskim Spółki z dnia 21 czerwca 2017r, Zarząd powoływany jest na czteroletnią kadencję. W okresie od 01 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r. Zarząd Spółki reprezentowali:

- Katarzyna Mosur – Prezes Zarządu (od 13.02.2016 r.- kadencja od 2020 r.)

2.2. Organ nadzoru stanowiła Rada Nadzorcza

Zgodnie z Aktem Założycielskim Spółki z dnia 21 czerwca 2017r Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników Uchwałą nr 11/20/06/2022 z dnia 20 czerwca 2022r powołało Członków Rady Nadzorczej na kolejną wspólną trzy letnią kadencję. Skład Rady Nadzorczej w roku sprawozdawczym:

- Ryszard Sobański – Przewodniczący (od 20.02.2015 r.)
- Zbigniew Chwastek – Członek (od 26.04.2005 r.)
- Klaudia Pasterny - Członek (od 01.05.2021 r.)

3. Pracownicy

W 2022 roku Spółka nie przeprowadziła żadnych wewnętrznych zmian organizacyjnych, od momentu powstania funkcjonuje jako jeden podmiot realizujący dwa rodzaje działalności. Kwalifikacje pracowników pozwalają realizować większość zadań eksploatacyjnych, remontowych i część inwestycyjnych w zakresie produkcji i przesyłu ciepła.

W 2022 r. brygady ciepłownicze wyjeżdżały do usterek 371 razy z tego:

- bieżąca konserwacja, usuwanie awarii i usterek węzłów cieplnych: 74 wyjazdy
- bieżąca obsługi instalacji wewnętrznych (odpowietrzenia, uzupełniania zładu): 211 wyjazdów
- usuwanie wycieków i wymiana uszkodzonej armatury instalacji wewnętrzny: 72
- usuwanie awarii na instalacjach wodnych i c.o.

Wyjazdy do sieci ciepłowniczych:

- wyjazdy do sieci cieplnych – jednorazowe wyjazdy jednodniowe (bieżąca eksploatacja, konserwacja naprawy, przełączenia): około 30
- wyjazdy do sieci cieplnych - wielodniowe roboty – po kilka dojazdów (usuwanie awarii większe roboty konserwacyjne, naprawcze): 9
- wyjazdy do sieci cieplnych – bieżąca kontrola w komorach, „obchód sieci” – co najmniej raz na miesiąc w sezonie grzewczym

Osobną kategorią jest przygotowanie na przełomie sierpnia i września węzłów cieplnych i instalacji wewnętrznych do sezonu grzewczego co trwa około 2 -3 tyg. (przeglądy węzłów, czyszczenie filtrów, uzupełnianie zładu i odpowietrzanie instalacji wewnętrznych, usuwanie ewentualnych wycieków)

Bieżąca kontrola nad węzłami i nadzór jest prowadzona m.in. podczas wyjazdów do problemów z instalacjami wewnętrznymi oraz co najmniej raz w miesiącu przy okazji odczytu liczników, a tam gdzie jest już odczyt automatyczny podczas wyjść celowych (Targowa, Ustrońska, Mickiewicza)

W Spółce działa Komisja Zakładowa NSZZ „Solidarność” zrzeszająca 14 członków. Na dzień 31 grudnia 2022 roku Spółka zatrudniała na umowę o pracę 20 osób.

4. Przedmiot działalności

Spółka ma na celu realizację zadań publicznych:

- 1) wykonywanie zadań związanych z zabezpieczaniem potrzeb związanych z zaopatrzeniem w energię ciepłą oraz z zabezpieczeniem potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy Skoczów zgodnie z obowiązującymi przepisami prawnymi, uchwałami organów Gminy Skoczów,
- 2) wykonywanie w imieniu właściciela nieruchomości wszelkich czynności sądowych i pozasądowych dotyczących nieruchomości, w tym występowanie do sądów z pozwami o opróżnienie i wydanie lokali,
- 3) administrowanie, zarządzanie budynkami i mieszkaniami, w tym również lokalami socjalnymi, stanowiącymi mieszkaniowy zasób Gminy Skoczów oraz lokalami użytkowymi,
- 4) reprezentowanie Gminy Skoczów i wykonywanie zadań we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem gminy, w tym pokrywanie kosztów utrzymania nieruchomości,
- 5) realizacja inwestycji w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą,
- 6) realizacja inwestycji ze środków i na rzecz Gminy Skoczów,
- 7) wykonywanie remontów bieżących i kapitalnych, modernizacyjnych, a także inwestycji w budynkach i mieszkaniach stanowiących własność Gminy Skoczów w tym, w szczególności:
 - a) sprawowanie funkcji inwestora zastępczego,
 - b) przygotowanie dokumentacji technicznej,
 - c) organizowanie i przeprowadzanie przetargów w celu wyboru wykonawcy,
 - d) nadzór nad realizacją remontów i modernizacji,
 - e) odbiór wykonywanych robót,
 - f) zawieranie umów z wykonawcami,
- 8) windykacja należności, w tym z tytułu czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe oraz odszkodowań za bezumowne zajmowanie tych lokali,
- 9) wykonywanie innych zadań publicznych zleconych jej przez Gminę Skoczów.

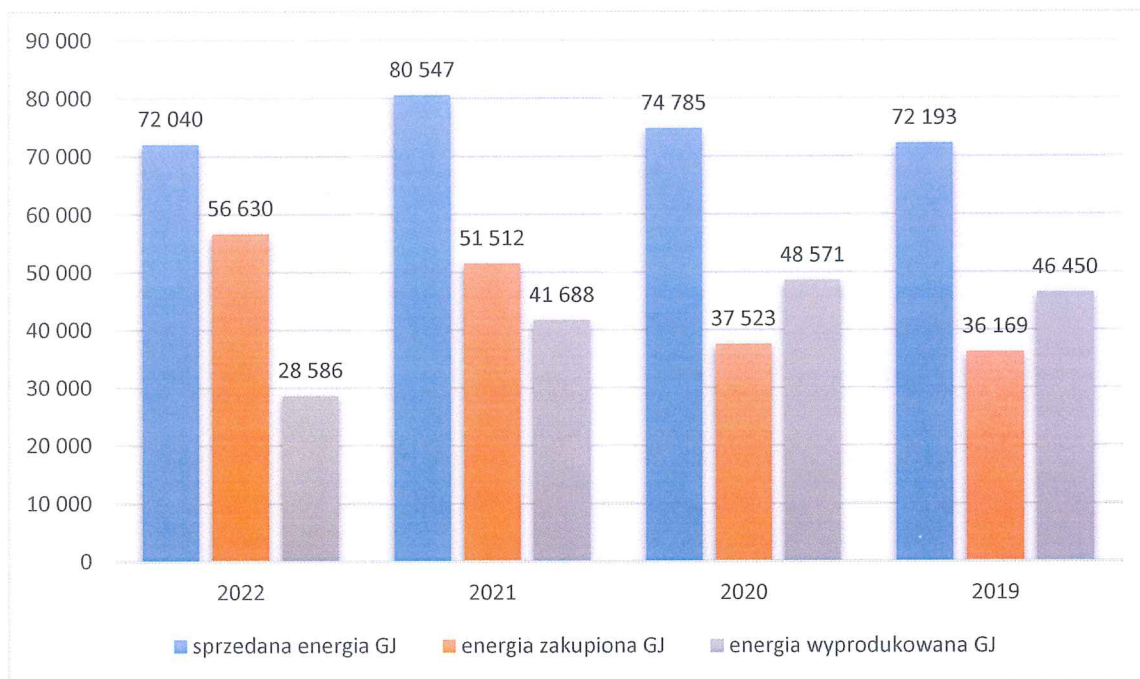
4.1. Wytwarzanie, przesył i dystrybucja ciepła

Spółka posiada kotłownię gazową o łącznej mocy 17 MW (dwa kotły 8 MW i jeden kocioł 1 MW) z możliwością zwiększenia mocy do 25 MW (poprzez uruchomienie wyłączonego z eksploatacji 1 kotła o mocy 8 MW).

Łączna moc zamówiona w Spółce, na dzień 31 grudnia 2022 r. wyniosła 14,672 MW. Ze względu na ograniczone zasoby taniego gazu z lokalnego złoża w Dębowcu średnie wykorzystanie mocy kotłowni nie przekraczało 4 MW (maksymalnie 5 MW). Z tego względu moc zamówioną w kotłowni CNR Sp. z o.o. Skoczowskiej Energetyki Ciepłej Sp. k. w roku 2022 wyniosła 9 MW.

Skoczowskie Przedsiębiorstwo Komunalne sp. z o.o. dostarczało w okresie objętym informacją ciepło wyprodukowane we własnej kotłowni i zakupione w SEC do 38 Odbiorców, z których największymi są: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wspólnota” i GT Poland Sp. z o.o.

Sprzedż energii cieplnej w latach 2019 – 2022 przedstawia się następująco:



		2022	2021	2020	2019
Moc zamówiona	[MW]	14,672	14,857	14,844	14,503
- w tym zakupiona w SEC	[MW]	9,000	9,000	9,000	9,000

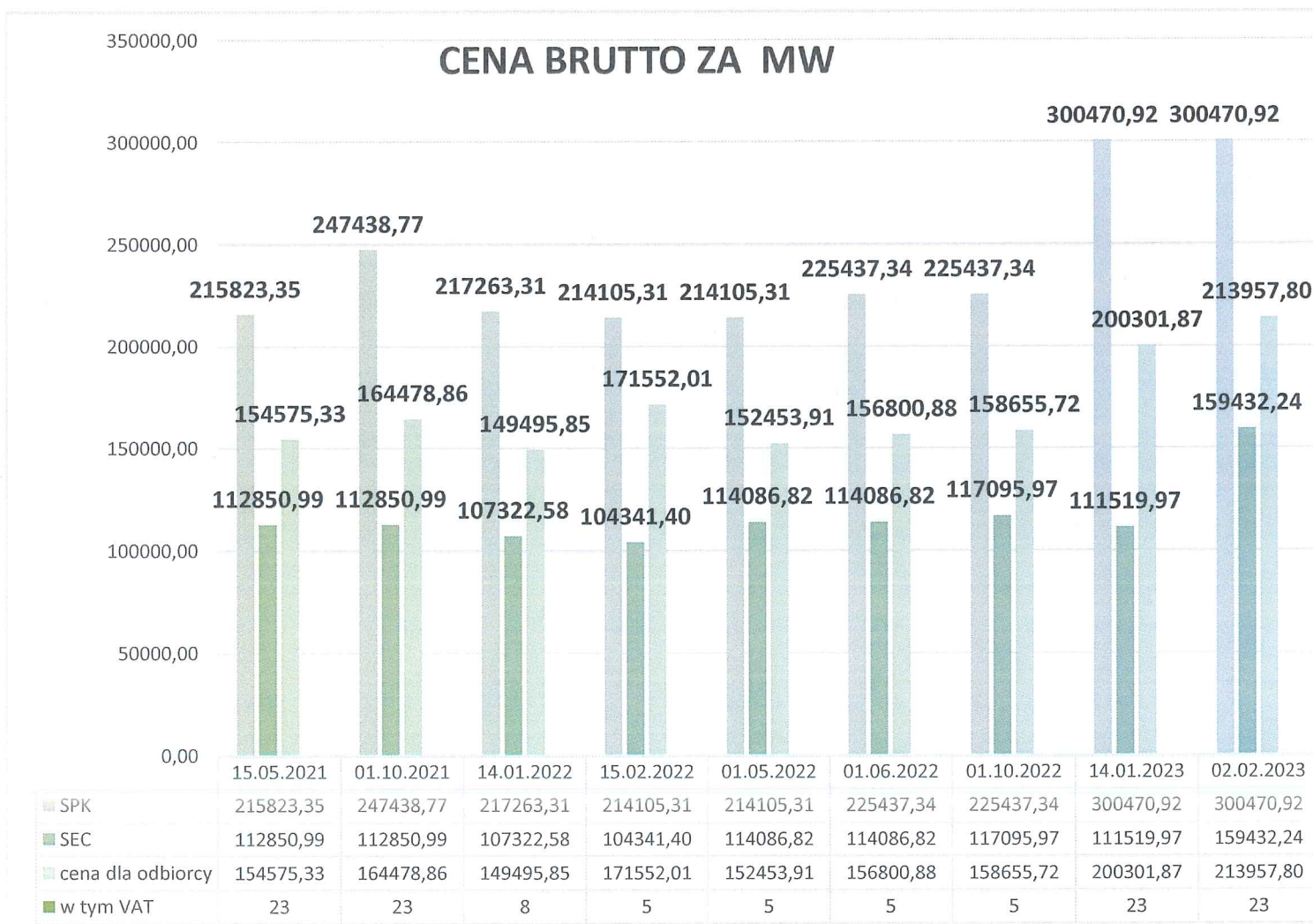
Łączna sprzedaż energii w okresie sprawozdawczym była niższa od sprzedaży w analogicznym okresie roku 2021 o 10,5%. Jest to między innymi efekt zmniejszonego poboru ciepła przez odbiorców (zwłaszcza przedsiębiorstw) oraz ciepłego sezonu grzewczego. W porównaniu do roku 2021 produkcja własna w tym okresie była niższa o 13 101 GJ (31%), zakup energii w CNR Sp. z o.o. Skoczowskiej Energetyki Ciepłej Sp. k. był wyższy o 5 118 GJ (9,9%).

Różnica między sumą zakupionej i wyprodukowanej energii cieplnej, a sprzedaną ilością wynika ze strat przesyłowych. Spółka jest właścicielem sieci o łącznej długości ok. 9,6 km, energia cieplna wytworzona i zakupiona przesyłana była do 82 węzłów indywidualnych. Średnie straty na tej długości sieci preizolowanej wynoszą około 18%.

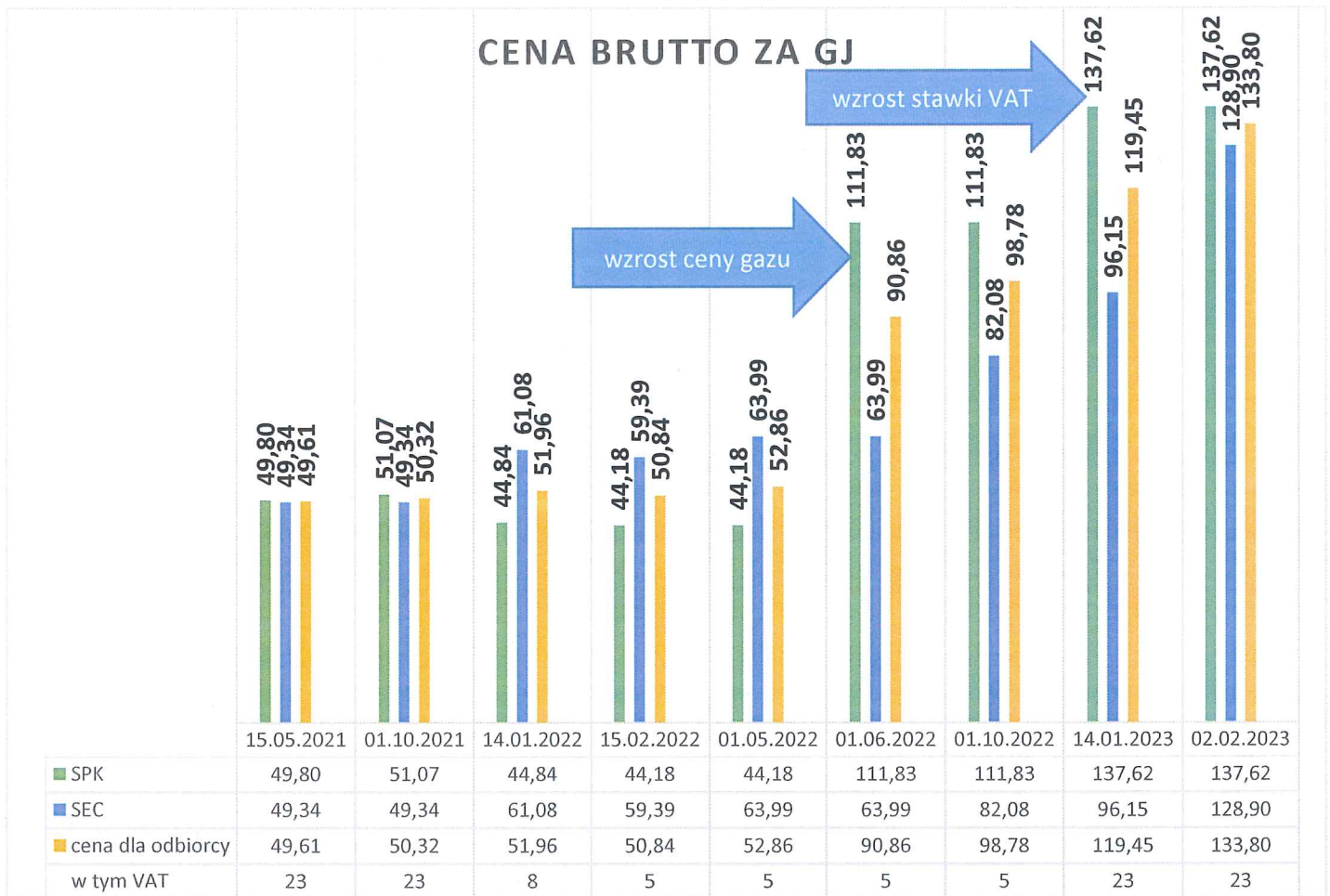
1 października 2021 r. została wprowadzona taryfa dla ciepła zatwierdzona Decyzją Prezesa URE z dnia 9 września 2021 r., w roku 2022 zostały wprowadzone dwie zmiany taryf ze względu na znaczny wzrost cen energii oraz cen gazu z lokalnego źródła w Dębowcu. 14 lutego 2022 r. do Skoczowskiego Przedsiębiorstwa Komunalnego Sp. z o.o. wpłynęło pismo z ZOK Sp. z o.o. o podwyżce ceny gazu. Od 1 czerwca 2022 r. miała obowiązywać cena 6,67 zł/m³. Po negocjacjach Zarządu z ZOK Sp. z o.o. cena gazu wzrosła z 1,15zł/m³ do 3,14zł/m³.

Zgodnie z Ustawą z dnia 10 kwietnia 1977 r. – Prawo energetyczne, 26 lipca 2022 r. Zarząd Skoczowskiego Przedsiębiorstwa Komunalnego Sp. z o.o. przedłożył do Urzędu Regulacji Energetyki wniosek o nową taryfę dla ciepła na okres od 1 października 2022 r. do 30 września 2023 r. Taryfa została zatwierdzona Decyzją Prezesa URE z dnia 30 grudnia 2022 r. i obowiązuje od dnia 14 stycznia 2023 r.

Poniższe wykresy prezentują jak zmieniała się cena zamówionej mocy (MW) i ceny ciepła (GJ) na przełomie 2021- 2023 roku.



Różnica wynikająca z opłat za zamówioną moc cieplną pomiędzy SPK, a SEC wynika przede wszystkim z kosztów jakie SPK ponosi na utrzymanie sieci ciepłowniczych (9,6 km) i węzłów cieplnych (82 szt.), których nie posiada SEC.



W numerze marcowym „Wieści Skoczowskich” szeroko opisany został temat ciepła sieciowego, a przede wszystkim przyczyn i zmian taryf jakie zachodziły na przełomie ostatnich dwóch lat.

4.2. Zarządzanie nieruchomościami

Przedmiotem działalności Spółki w tym zakresie było w głównej mierze zarządzanie i administrowanie nieruchomościami komunalnymi, bieżące i techniczne utrzymanie zarządzanych nieruchomości oraz inne zagadnienia bezpośrednio związane z właściwym zarządzaniem nieruchomościami. Podstawę do tej działalności stanowiła „Umowa ustanowienia prawa użytkowania” zawarta w dniu 31.12.2013 r. pomiędzy Gminą Skoczów i Skoczowskim Przedsiębiorstwem Komunalnym sp. z o.o.

Wielkość zasobu komunalnego Gminy Skoczów zarządzanego i administrowanego przez Spółkę na dzień 31.12.2022 r. przedstawiała się następująco:

Lp.	Nazwa	Ilość		Powierzchnia użytkowa [m ²]	
		2021	2022	2021	2022
1	Ilość budynków ze 100% własnością Gminy	42	42	10425,64	10425,64
2	Ilość wspólnot mieszkaniowych z lokalami Gminy	23	23	5468,19	5468,19
3	Ilość lokali mieszkalnych	208	208	8334,11	8334,11
4	Ilość lokali socjalnych	70	70	2091,53	2091,53
5	Ilość lokali we wspólnotach mieszkaniowych	126	126	5468,19	5468,19

Ogółem w zasób mieszkaniowy Gminy Skoczów liczy **404 lokali** o łącznej powierzchni użytkowej **15 893,83 m²**

Stan techniczny nieruchomości zasobu nie uległ pogorszeniu, a przeprowadzone przeglądy okresowe wskazały jedynie potrzebę realizacji ujętych w planach i harmonogramach prac remontowych gminnego zasobu mieszkaniowego.

W zasobie mieszkaniowym Gminy Skoczów znajdują się lokale o pełnym standardzie wyposażone we wszystkie instalacje zapewniające dostawę mediów oraz lokale o obniżonym standardzie.

Lokale z mieszkaniowego zasobu Gminy Skoczów przeznaczone do sprzedaży znajdują się w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Gminne lokale przeznaczone do sprzedaży są w 23 wspólnotach. Sprzedaż lokali następuje na wniosek najemcy lokalu. Warunkiem dokonania sprzedaży lokalu jest najem lokalu na czas nieoznaczony przez okres minimum 5 lat oraz nie zaleganie przez lokatora z opłatami czynszowymi. W 2022 r. nie zostało sprzedane ani jedno mieszkanie. Zainteresowanie zakupem lokali przez lokatorów można ocenić jako znikome.

W okresie objętym informacją zaszły następujące zmiany w zarządzanym zasobie komunalnym:

Lokale użytkowe

W 2022 r. ogłoszono 20 przetargów na wynajem lokali użytkowych. Wszystkie zakończyły się wynikiem negatywnym, lecz w wyniku rokowań podpisano 12 umów.

Zawarte zostały 43 umowy najmu na lokale mieszkalne i socjalne , w tym:

Lokale mieszkalne

- 6 umów z osobami znajdującymi się na liście oczekujących na lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy Skoczów,
- 12 umów to umowy najmu zawarte w wyniku przepisania umowy po poprzednim lokatorze, zamiany lokali, przedłużenie umowy najmu na wniosek lokatora.

Lokale socjalne

- 8 umów najmu z osobami znajdującymi się na liście oczekujących na lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy Skoczów,
- 17 umów zawarto z dotychczasowymi lokatorami (przedłużenie umowy najmu po zakończeniu okresu na jaki została zawarta poprzednia umowa).

Przyjęta Uchwałą Nr XXVIII/337/2021 Rady Miejskiej Skoczowa procedura rozpatrywania wniosków o zakwalifikowanie na listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu na lokal z mieszkaniowego zasobu gminy nie uległa zmianie. Wnioski złożone przez osoby zainteresowane lokalem gminnym rozpatrywane są przez Komisję Mieszkaniową średnio w okresie 4 miesięcy od daty złożenia wniosku. W roku sprawozdawczym złożono 43 wnioski, z których 17 rozpatrzono pozytywnie, a 26 negatywnie. Na dzień 31.12.2022 r. na liście oczekujących na lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy Skoczów było 39 rodziny, w tym na najem socjalny lokalu 26 rodzin. W odniesieniu do roku ubiegłego ilość rodzin oczekujących na najem lokalu gminnego zwiększyła się o 15 %.

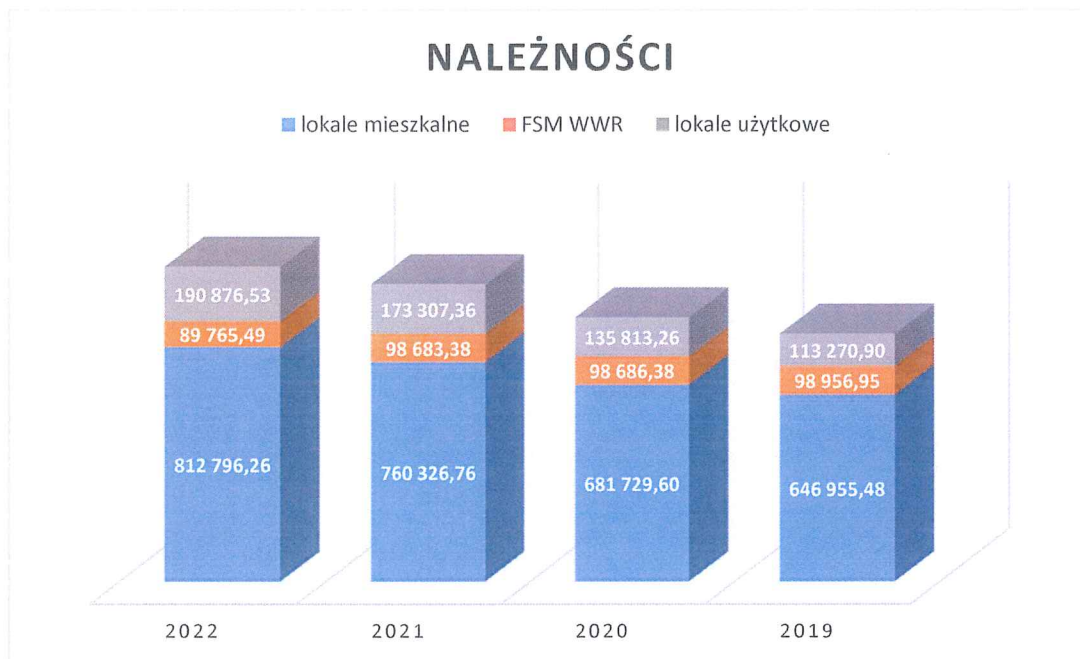
Skoczowskie Przedsiębiorstwo Komunalne sp. z o.o. posiada projekt z pozwoleniem na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Skoczowie przy ul. Górny Bór. Zaprojektowany budynek posiada cztery kondygnacje nadziemne, w tym 33 mieszkania o łącznej powierzchni użytkowej 1077,23 m².

Budynek został zaprojektowany zgodnie z wytycznymi określonymi w rozporządzeniu Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 4 marca 2019 roku w sprawie standardów dotyczących przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynku oraz lokalizacji przedsięwzięć realizowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat oraz wytycznymi określonymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Budynek dostosowany jest dla osób niepełnosprawnych i starszych poprzez wejście z poziomu terenu oraz windę zapewniającą dostęp do wyższych kondygnacji budynku.

Po wybudowaniu nowego budynku, Gmina podniosłaby standard mieszkań dla lokatorów, którzy nie mają zaległości z tytułu czynszu, a ich status materialny przez ostatnie lata uległ poprawie. Po zasiedleniu budynku, Spółka odzyskałaby 33 lokale. Mieszkania o obniżonym standardzie, przeznaczyłaby na najem socjalny dla osób oczekujących na przydział z mieszkaniowego zasobu Gminy Skoczów. Niestety po przeprowadzonej ankiecie wśród lokatorów zamieszkujących w gminnym zasobie komunalnym i spełniających w/w warunki, okazało się że brak chętnych na zamianę. Dlatego odstąpiono od budowy.

5. Stan należności na dzień 31.12.2022 r.

Aktualną strukturę zaległości w zakresie zarządzania nieruchomościami przedstawia poniższy wykres:



- FSM WWR – Fabryka Samochodów Małolitrażowych Wytwórnia Wyrobów Różnych

Zaległości czynszowe ogółem na dzień 31.12.2022 r. wynoszą 1 093 438,28 zł i zwiększyły się w stosunku do stanu na dzień 31.12.2021 r. o 61 146,72 zł (5,9%).

W momencie utworzenia Skoczowskiego Przedsiębiorstwa Komunalnego sp. z o.o. aportem wniesiono również zaległości czynszowe powstałe za poprzednika prawnego czyli Zarząd Budynków Miejskich. Poniższy wykres przedstawia wielkości należności czynszowych na dzień 31 grudnia 2013 r. (ZBM) i należności powstałe od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2022 r. (SPK).

Dochodzenie zaległych należności

Przed skierowaniem sprawy do sądu o zasądzenie długów najemca zostaje powiadomiony o stanie swojego zadłużenia w formie upomnienia. W drugiej kolejności wysyłane jest wezwanie do zapłaty z terminem miesięcznym, o zgłoszenie się celem spłaty zaległości lub ich rozłożenia na dogodne raty to znaczy podpisania porozumienia, które wstrzymuje skierowanie sprawy o zasądzenie zaległości.

Jeżeli najemca nie zgłosi się w wyznaczonym terminie do Spółki sprawa zostaje kierowana do sądu o wydanie nakazu zapłaty. Po uprawomocnieniu się nakazu zapłaty, sprawa zostaje oddana do egzekucji komorniczej.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku prowadzono 20 spraw sądowych i 37 spraw egzekucyjnych. W roku 2022 wszczętych zostało 15 nowych spraw sądowych, a 9 zostało zakończonych. Umorzono 4 sprawy egzekucyjne, a 7 zostało zakończonych.

Razem 57 spraw sądowych.

6. Inwestycje i Remonty

6.1. Dział Ciepłowniczy



6.1.1. Remonty

Łączna suma poniesionych nakładów na remonty w 2022 roku wyniosła 30 075,08 zł., w tym między innymi:

1. Remont i naprawa licznika stacji gazowej – wartość robót 4 425,00zł
2. Remont pomp Grundfos – wartość robót 11 406,08zł
3. Naprawa kotła – wartość robót 9 000,00zł

6.1.2. Inwestycje

Łączna suma poniesionych nakładów na inwestycje w dziale ciepłowniczym w 2022 r. wyniosła 160 014,17 zł., w tym:

1. Wykonanie projektu kogeneracji – wartość robót 153 800,00 zł
2. Zakup nowych zestawów komputerowych – wartość robót 3 765,47 zł

Łączna wartość poniesionych nakładów na remonty i inwestycje w roku 2022 wyniosła **190 469,25 zł.**

6.2. Dział Nieruchomości

Zadania wynikające z wieloletniego planu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy 2022-2026

1. Prace remontowe budynków według potrzeb wynikających z ustawy antysmogowej - zmiana sposobu ogrzewania, wymiana urządzeń grzewczych:
 - a) Ks. Mocko 3 - wymiana kotła gazowego w jednym z mieszkań - wartość robót 9,9 tys. zł
 - b) Stalmacha 2 – wykonanie instalacji ogrzewczej w jednym z mieszkań z paneli elektrycznych na podczerwień – wartość robót 5,5 tys. zł
 - c) Górecka 7 - wykonanie instalacji ogrzewczej w jednym z mieszkań z paneli elektrycznych na podczerwień, oraz wymiana pieca ogrzewczego w jednym z mieszkań – wartość robót 9,2 tys. zł
 - d) Zawisłe 25 - wymiana pieca ogrzewczego w jednym z mieszkań – wartość robót 1,3 tys. zł
 - e) Kiczycze Ochabska 29 – wymiana pieca ogrzewczego w jednym z mieszkań – wartość robót 1,3 tys. zł

2. Prace remontowe budynków według potrzeb wynikających z przeglądów:
 - a. Bielska 1 – wzmocnienie nadproża drzwi wejściowych do budynku, naprawa oraz uszczelnienie czapki kominowej – wartość robót 1,2 tys. zł
 - b. Bielska 13 – wymiana instalacji gazowej na klatce schodowej, konserwacja konstrukcji dachowej drewnianej – wartość robót 4,9 tys. zł
 - c. Bielska 18 – naprawa pęknięć ścian zewnętrznych według zaleceń ekspertyzy, konserwacja czapek kominowych – wartość robót 2,3 tys. zł
 - d. Bielska 20 – naprawa i uszczelnienie pokrycia dachowego - wartość robót 6,9 tys. zł
 - e. Bielska 41 – naprawa i uszczelnienie pokrycia dachowego – wartość robót 1,1 tys. zł
 - f. Bielska 41 A – naprawa i uszczelnienie pokrycia dachowego – wartość robót 2,7 tys. zł
 - g. Cieszyńska 9 – przebudowa przyłącza kanalizacji sanitarnej, likwidacja szamba, naprawa i uszczelnienie pokrycia dachowego, konserwacja czapek kominowych – wartość robót 6,3 tys. zł
 - h. Ciężarowa 15 - naprawa i uszczelnienie pokrycia dachowego -wartość robót 1,7 tys. zł
 - i. Ustrońska 2 – naprawa gzymsu i balustrady dachowej, odnowienie elewacji parterowego skrzydła budynku – wartość robót 5 tys. zł
 - j. Kościelna 11 – naprawa instalacji wodnej, wymiana reduktora, czyszczenie filtra głównego, naprawa i uszczelnienie pokrycia dachowego – wartość robót 2,3 tys. zł
 - k. Mały Rynek 1 – montaż wkładu kominowego – przewód od pieca gazowego z jednego lokalu mieszkalnego – wartość robót 2,3 tys. zł
 - l. Rynek 10 – naprawa i uszczelnienie pokrycia dachowego, konserwacja konstrukcji balkonów, montaż nasady wentylacyjnej na przewodzie z jednego mieszkania, wymiana instalacji kanalizacji sanitarnej w jednym z mieszkań – wartość robót 3,4 tys. zł
 - m. Rynek 15 – naprawa i uszczelnienie pokrycia dachowego – wartość robót 3,9 tys. zł
 - n. Stalmacha 2 – wymiana okien oraz uszczelnienie okien dachowych w jednym lokalu mieszkalnym – wartość robót 2,6 tys. zł

- o. Górecka 7 – naprawa i uszczelnienie instalacji gazowej na korytarzach i w piwnicach, naprawa wylazu dachowego – wartość robót 3,4 tys. zł
 - p. Osiedlowa 14 – naprawa i uszczelnienie instalacji gazowej i wymiana podejścia pod gazomierz w dwóch mieszkaniach oraz wymiana instalacji wod. - kan. w dwóch mieszkaniach. – wartość robót 3,9 tys. zł
 - q. Wiślańska 34 – przebudowa przyłącza kanalizacji sanitarnej, likwidacja szamba – wartość robót 1,7 tys. zł
 - r. Zawisłe 23 – wymiana i konserwacja łąw kominiarskich, naprawa obróbki blacharskiej pasa nadrynnowego – wartość robót 1,2 tys. zł
 - s. Górny Bór 1 – naprawa i uszczelnienie pokrycia dachowego, naprawa pokryw betonowych studzienek – wartość robót 2 tys. zł
 - t. Kiczyce Ochabska 29 – naprawa pokrycia dachowego – wartość robót 1,6 tys. zł
 - u. Harbutowice ul. Modrzewiowa 1 – konserwacja tarasu – wartość robót 1,2 tys. zł
 - v. Kiczycka 1 – naprawa i uszczelnienie pokrycia dachowego – wartość robót 3 tys. zł
3. Rynek 17 – remont dachu został przełożony na lata następne z powodu braku środków finansowych, w roku 2022r. wykonano natomiast naprawy oraz konserwację pokrycia dachowego na tym budynku – wartość robót 5,9 tys. zł
4. Budynki wspólnot mieszkaniowych - remonty według podjętych uchwał wartość robót 128,4 tys. zł

Wyszczególnione zostały prace, które wynikały z przyjętego uchwałą Rady Miejskiej Skoczowa Programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skoczów na lata 2022-2026. Poza wyżej przedstawionymi pracami remontowymi, pracownicy spółki wykonali przygotowanie 8 mieszkań wolnych do ponownego zasiedlenia w budynkach Bielska 41A, Górecka 7, Zawisłe 23, Bielska 7, Stalmacha 2. Prowadzone prace remontowe (adaptacyjne), ze względu na swój doraźny charakter nie mogły być uprzednio zapisane w opracowywanym programie i podyktowane były koniecznością dokonania napraw urządzeń w lokalach lub przygotowanie lokalu do ponownego zasiedlenia po opuszczeniu lokalu przez dotychczasowego lokatora.

Całkowita wartość wykonanych robót remontowych wynosi **250 tys. zł.**

Łącznie Spółka poniosła wydatki na remonty i inwestycje w wysokości 440 469,25 zł.

7. Sytuacja finansowa w 2022 r.

W 2022 roku Spółka generowała przychody netto z następujących źródeł:

- 1) Sprzedaż ciepła produkowanego we własnej kotłowni gazowej, w taryfie dwuczłonowej: opłaty stałe za zamówioną moc cieplną i usługi przesyłowe oraz opłaty zmienne za dostarczone ciepło i usługi przesyłowe,
- 2) Sprzedaż ciepła zakupionego w CNR Sp. z o.o. Skoczowskiej Energetyki Ciepłej Sp.k. wraz z usługą przesyłową,

- 3) Sprzedaż własnych specjalistycznych usług ciepłowniczych, takich jak: montaż i wymiana zaworów, montaż, wymiana i odpowietrzanie grzejników, usuwanie przecieków, udrażnianie pionów, uszczelnianie połączeń, napełnianie i uzupełnianie zładu, obsługa instalacji ciepłej wody użytkowej itp.,
- 4) Podstawowymi przychodami w zakresie zarządzania nieruchomościami są głównie czynsze: za lokale mieszkalne, lokale socjalne, lokale użytkowe i reklamy na budynkach.

W zakresie działalności ciepłowniczej Spółka w 2022 r. uzyskała:

Przychody	2021 [zł]	2022 [zł]
Przychody netto ze sprzedaży:	6 416 253,92	8 517 597,68
- zamówiona moc cieplna	2 245 430,99	2 657 358,39
- ciepło	4 059 836,88	5 713 088,92
- nośnik	1 078,17	878,59
- eksploatacja zlecona	94 318,80	94 751,10
- najem, refaktury, usługi	15 589,08	51 520,68
Zmiana stanu produktów	70 231,28	3 975,96
Przychody finansowe	2 402,05	21 139,00
Przychody operacyjne	27 887,25	28 830,58
RAZEM	6 516 774,50	8 571 543,22
Koszty	2021 [zł]	2022 [zł]
Koszty działalności podstawowej:	6 594 811,74	8 826 146,44
- amortyzacja	424 193,00	432 402,39
- zużycie materiałów i energii	4 535 945,40	6 609 564,49
- usługi obce	60 600,30	78 440,31
- podatki i opłaty	277 848,80	283 893,08
- wynagrodzenia	1 025 565,90	1 120 793,24
- ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	241 112,32	271 618,11
- pozostałe koszty rodzajowe	29 546,02	29 434,83
Koszty finansowe	12,89	10 978,70
Koszty operacyjne	68 187,79	529,85
RAZEM	6 663 012,42	8 837 655,00
Wynik finansowy brutto z działalności gospodarczej	- 146 237,92	-266 111,78

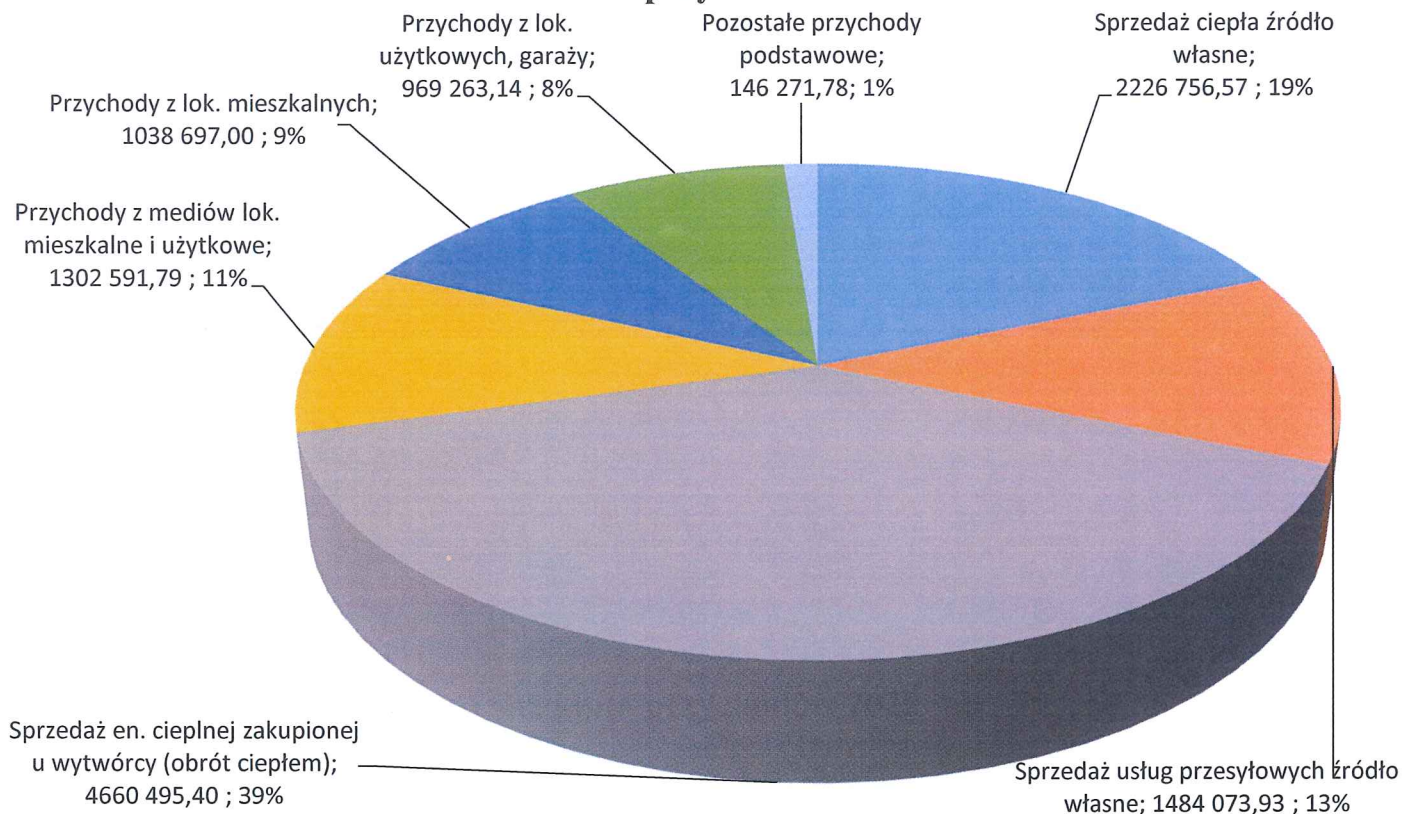
W zakresie działalności zarządzanie nieruchomościami Spółka w okresie objętym niniejszą informacją uzyskała wyniki:

Przychody	2021 [zł]	2022 [zł]
Przychody netto ze sprzedaży:	2 978 166,05	3 310 551,93
- lokale mieszkalne	982 961,42	1 038 697,00
- lokale użytkowe	855 501,09	969 236,14
- media mieszkalne i użytkowe, inne obciążenia	1 139 703,54	1 302 591,79
Zmiana stanu produktów	100 127,61	-22 005,72
Przychody finansowe	21 786,99	50 994,41
Przychody operacyjne	47 962,05	27 247,37
RAZEM	3 148 042,70	3 366 787,99

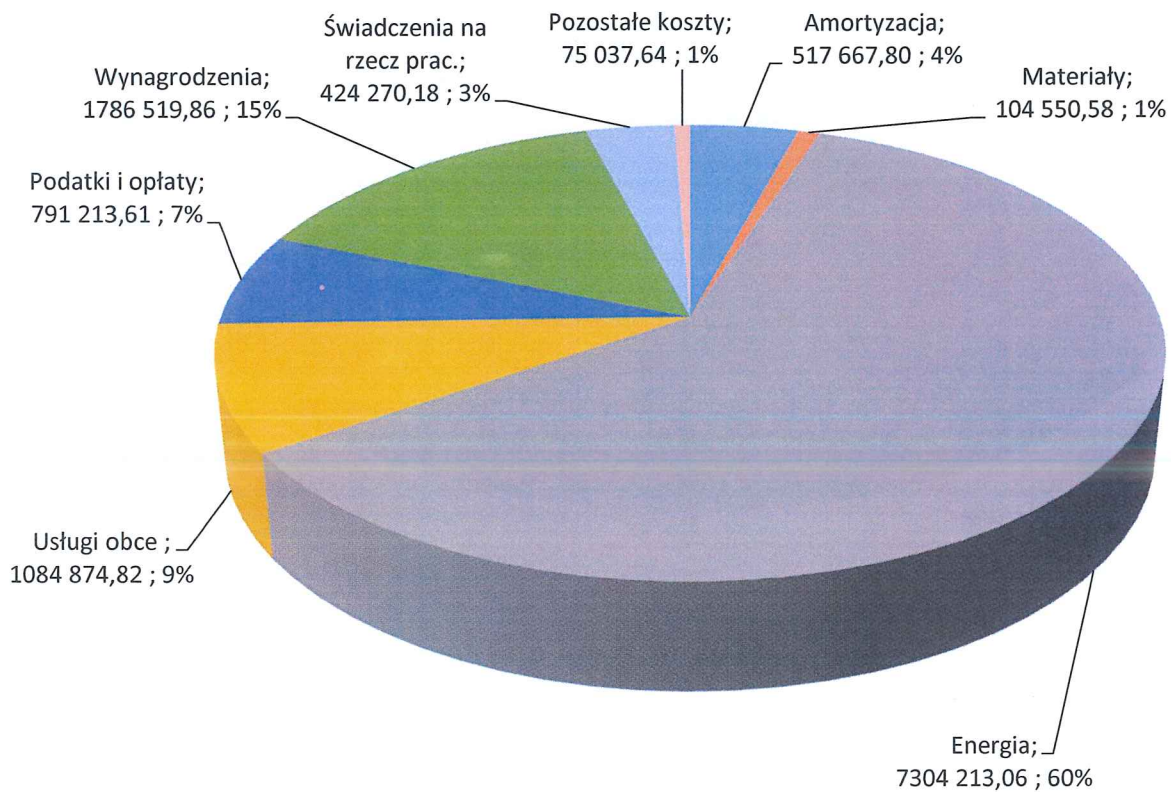
Koszty	2021 [zł]	2022 [zł]
Koszty działalności podstawowej:	3 109 851,63	3 262 201,10
- amortyzacja	93 087,79	85 265,41
- zużycie materiałów i energii	688 405,48	799 199,15
- usługi obce	887 780,19	1 006 434,51
- podatki i opłaty	428 427,15	507 320,53
- wynagrodzenia	809 671,60	665 726,62
- ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	167 356,65	152 652,07
- pozostałe koszty rodzajowe	35 122,77	45 602,81
Koszty finansowe	10 088,39	29 672,36
Koszty operacyjne	144 759,68	138 152,12
RAZEM	3 264 699,70	3 430 025,58

Wynik finansowy brutto z działalności gospodarczej	- 116 657,00	-63 237,59
---	---------------------	-------------------

Struktura przychodów 2022



Struktura kosztów 2022



Łącznie przychody i koszty w roku 2022 w układzie porównawczym z 2021 r. wyniosły:

Przychody	2021 (zł)	2022 (zł)
Przychody netto ze sprzedaży	9 394 419,97	11 828 149,61
Zmiana stan produktów	170 358,89	-18 029,76
Przychody finansowe	24 189,04	72 133,41
Przychody operacyjne	75 849,30	56 077,95
Razem	9 664 817,20	11 938 331,21

Koszty	2021 (zł)	2022 (zł)
Koszty działalności podstawowej	9 704 663,37	12 088 347,55
Koszty finansowe	10 101,28	40 651,06
Koszty operacyjne	212 947,47	138 681,97
Razem	9 927 712,12	12 267 680,58

Wyniki finansowe:

Wynik finansowy	2021 (zł)	2022 (zł)
Wynik finansowy brutto z działalności gospodarczej	-262 894,92	-329 349,37
Zyski nadzwyczajne	0,00	0,00
ZYSK (STRATA) BRUTTO	-262 894,92	-329 349,37
Podatek dochodowy	0,00	0,00
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 306,00	25 552,00
ZYSK (STRATA) NETTO	-265 200,92	-354 901,37

Powodem straty w roku sprawozdawczym w wysokości 354 901,37zł było między innymi:

- wzrost cen energii elektrycznej z 263,70 zł/MWh na 507,00 zł/MWh,
- wzrost cen paliwa gazowego nabywanego z zakładu odmetanowania kopalń BERGER z 1,15 zł/m³ na 3,14 zł/m³,
- znaczny spadek poboru ciepła sieciowego u przedsiębiorców w ramach oszczędności,
- inflacja 17%,
- lokale mieszkalne wchodzące w zasób mieszkaniowy Gminy Skoczów nie są własnością Skoczowskiego Przedsiębiorstwa Komunalnego sp z o.o. co za tym idzie nie ma możliwości rozliczenia ich w czasie (amortyzacja), co wpływa istotnie na wynik finansowy Spółki,
- coraz mniejsze zainteresowanie lokalami użytkowymi, co spowodowało spadek stawek czynszowych w/w lokali,
- utworzona rezerwa na przeterminowane należności,
- utworzona rezerwa na spełnienie obowiązku efektywności energetycznej.

8. Finansowanie zadań inwestycyjnych

Wszystkie remonty i inwestycje zostały sfinansowane ze środków własnych poszczególnych działalności. Remonty stanowią koszt bezpośredni, natomiast nakłady inwestycyjne są rozliczane w czasie poprzez amortyzację.

9. Ochrona środowiska

Miejska kotłownia gazowa jest kotłownią ekologiczną, o bardzo niskiej emisji zanieczyszczeń do środowiska. Spółka nie płaci żadnych kar z tytułu niedotrzymania wymaganych norm z tego zakresu. Dokonała opłat należnych za korzystanie ze środowiska w wysokości 2 764,00 zł rocznie.

Zarząd podjął decyzję utworzeniu rezerwy na pokrycie zobowiązań wynikających z ustawy o efektywności energetycznej (białe certyfikaty - opłata zastępcza) za 2020 rok w wysokości 60 00,00zł. Termin na rozliczenie 2020 roku mija w dniu 30 czerwca 2023 r.

10. Podsumowanie

W lutym 2022 r. wybuchła wojna na Ukrainie, co skutkowało szerokimi ograniczeniami w handlu i usługach. Brak stabilności na giełdach skutkowało ogromnym wzrostem cen paliw. Mimo to nie pojawiło się ryzyko przerw w dostawach ciepła i gazu. W ramach oszczędności u odbiorców ciepła sieciowego, a zwłaszcza przedsiębiorców zanotowaliśmy zmniejszony pobór ciepła. Z uwagi na zgłoszone przez Skoczowską Energetykę Ciepłą braki w dostawach węgla pojawiła się potrzeba uiszczenia zaliczki w wysokości 1 960 000,00 zł na poczet przyszłych dostaw ciepła i aby zabezpieczyć korzystną cenę węgla. Za naszym pośrednictwem Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wspólnota” wpłaciła zaliczkę w wysokości 1 260 000,00 zł. Zaliczka została rozliczona w grudniu 2022 roku. Zobowiązania realizowane są na bieżąco, płynność finansowa nie jest zagrożona.

Ryzykiem są również zmiany prawne m.in. niestabilna sytuacja w obszarze ochrony środowiska czy podatków.

Drastycznie wzrosło również oprocentowanie pożyczki w WFOŚiGW w Katowicach z 0,10% do 1,71%.

Działalność ciepłownicza jest działalnością regulowaną przez Urząd Regulacji Energetyki, ceny ciepła zatwierdzane są taryfą. Długość sezonu grzewczego i ilość sprzedanego ciepła uzależniona jest od warunków atmosferycznych. Analizując wyniki spółki przez ostatnie 5 lat nasuwają się wnioski, iż wypracowanie zysku działalności ciepłowniczej jest trudne do osiągnięcia.

Natomiast druga z działalności, tj. zarządzanie nieruchomościami wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Skoczów generuje należności w większości nieściągalne z tytułu niezapłaconych opłat czynszowych lokali mieszkalnych.

Brak kapitału zapasowego mogącego finansować straty - będzie wymagało dofinansowania Spółki przez Miasto. Zaopatrzenie mieszkańców w ciepło i zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej są zadaniami własnymi Gminy Skoczów.

Dlatego fakt ponoszonych strat wynika z charakteru prowadzonej działalności i nie powinno mieć wpływu na zdolność jednostki do kontynuacji działalności Spółki.

- Spółka nie stosuje instrumentów finansowych w zakresie:
 - ryzyka zmiany cen, kredytowego, istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej na jakie narażona jest jednostka.
- Spółka ma zachowaną płynność, ale nie jest rentowna; aktywa trwałe stanowią 74,47% majątku, a aktywa obrotowe 25,53%; majątek w 74,27% finansowany jest kapitałem własnym, a w 25,73% kapitałem obcym
- Sporządzony na dzień 31.12.2022 r. bilans zamknął się po stronie aktywów i pasywów sumą 8 876 767,56 zł. Za okres sprawozdawczy Spółka osiągnęła przychody w wysokości 11 938 331,21 zł, przy kosztach 12 267 680,58 zł.
- Uzyskane wyniki za okres sprawozdawczy zamknęły się kwotami:
 - strata brutto -329 349,37 zł,
 - aktywa z tytułu podatku dochodowego 25 552,00 zł,
 - strata netto -354 901,37 zł.

Strata netto została powiększona o aktywa z tytułu podatku dochodowego.

W roku sprawozdawczym 2022 Spółka:

- Dokonała znacznych nakładów na remonty i inwestycje;
- Utrzymuje płynność finansową na poziomie 1,71%;
- Nie korzystała w roku sprawozdawczym z kredytu w dziale nieruchomości;
- Posiada rezerwy na świadczenia pracownicze (odprawy emerytalne i nagrody jubileuszowe);
- Utworzyła rezerwy na przeterminowane należności;
- Maksymalne wykorzystanie własnych pracowników do realizacji zadań inwestycyjnych pozwala na obniżenie i zmianę struktury kosztów bieżącej działalności.

Z uwagi na obecną sytuację gospodarczą przewiduje się zmniejszenie sprzedaży energii cieplnej (w ramach oszczędności odbiorców) oraz wzrost kosztów niezależnych od Spółki (energia elektryczna, woda, gaz sieciowy). Pomimo tego zachowana będzie płynność. Prawdopodobnie rentowność nie zostanie uzyskana, a struktura majątku nie ulegnie zmianie.

PREZES ZARZĄDU

Katarzyna Mosur