

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W SŁUPCY Z DZIAŁALNOŚCI ZA 2016 ROK

Spółdzielnia Mieszkaniowa działa w oparciu o ustawę Prawo Spółdzielcze, ustawę o Spółdzielniach Mieszkaniowych oraz Statuty i Regulaminy wewnętrzne.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Słupcy rozpoczęła działalność od 1962 r. i jest wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców pod Nr KRS 000010839.

Na przestrzeni roku 2016 Spółdzielnię kierował, zgodnie z zapisami statutowymi 2-osobowy Zarząd w składzie:

- | | |
|-----------------------|---|
| • Wiesław Książczak | Prezes Zarządu od 01.01.2016r. do 28.07.2016r. |
| • Anna Koszarek | Zastępca Prezesa od 01.01.2016. do 26.06.2016 |
| • Barbara Reszelewska | Prezes Zarządu od 18.07.2016r. do 04.09.2016 – |
| • Henryk Szafarczyk | Zastępca Prezesa Zarządu od 18.07.2016r. do 4.09.2016 |
| * Henryk Lewandowski | Prezes Zarządu od 05.09.2016r. do 31.12.2016 |
| * Kazimierz Nowicki | Zastępca Prezesa od 05.09.2016r. do 01.12.2016 |
| * Mirosława Wróbel | Zastępca Prezesa od 09.12.2016r. do 31.12.2016 |

Pani Barbara Reszelewska i Pan Henryk Szafarczyk pełnili swoje funkcje na podstawie oddelegowania przez Radę Nadzorczą do czasowego pełnienia funkcji.

W okresie od stycznia do grudnia 2016 roku Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej odbył 22 protokółowane posiedzenia , na których podjęto 7 uchwał.

1. Zarząd w składzie: Pan Wiesław Książczak i Pani Anna Koszarek pełniący funkcję w okresie I półrocza odbył 14 posiedzeń.

Głównymi sprawami było w szczególności :

- przyznawanie dofinansowań w ramach prowadzonej działalności społeczno-wychowawczej,
- rozpatrywanie spraw członkowsko-mieszkaniowych, aktów notarialnych, postanowień sądowych w sprawie sprzedaży, darowizn, spadkobrania mieszkań i wydawanie decyzji i poświadczeń ,
- windykacja zadłużeń czynszowych
- podjęcie uchwał w sprawie rozliczenia energii ciepłej za 2015 r. oraz zmiany opłat za wodę,
- rozpatrzenie pisma Starosty w sprawie przekazania działki oraz pismem INEA w sprawie budowy Infrastruktury.

2. Zarząd w składzie: Pani Barbara Reszelewska i Pan Henryk Szafarczyk działający w okresie od 18.07-04.09.2016 r. odbył 4 posiedzenia.

Głównymi sprawami było w szczególności :

- uchwalenie zmiany „Regulaminu Wynagradzania dla Pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej w Słupcy”,
- analiza zadłużeń z tytułu czynszów, zawieranie porozumień z dłużnikami .
- rozpatrywanie spraw członkowsko mieszkaniowych związanych ze zmianą właścicieli mieszkań aktów notarialnych i postanowień sądu – wydawanie decyzji i poświadczeń ,
- zawarcie umowy najmu lokalu użytkowego, remonty i eksploatacja.

3. Zarząd w składzie: Pan Henryk Lewandowski i Pan Kazimierz Nowicki działający w od 05.09.2016 r. odbył 4 posiedzenia.

Głównymi sprawami było w szczególności :

- sprawy członkowsko mieszkaniowe związane ze zmianą właścicieli mieszkań, aktami notarialnymi i postanowieniami sądowymi, wydawanie decyzji i poświadczeń,
- analiza zadłużeń, rozmowy z dłużnikami, kierowanie spraw na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego,
- analiza realizacji planu remontowego na 2016 r. ,
- wypowiedzenie i zmiany w umowach na obsługę informatyczną,
- przygotowanie propozycji porozumienia zmieniającego warunki pracy i płacy dla byłego Prezesa,
- opracowanie planowanych kalkulacji cen energii cieplnej,
- oddanie w użytkowanie suszarni,
- rozpatrzenie oferty firmy INWEST 4u kupna działki zlokalizowanej w obrębie Biedronki - decyzja negatywna.
- wypowiedzenie umowy na usługi porządkowe i konserwacyjne firmie zewnętrznej ze skutkiem na koniec lutego 2017 r.,
- rozpatrywanie wniosków o dofinansowanie w ramach działalności społeczno-wychowawczej – wszystkie decyzje negatywne,
- podjęcie uchwały o zmianie zasad naliczania odsetek od nie regulowanych w terminie należności czynszowych.

STRUKTURA I ZASOBY SPÓŁDZIELNI

W 2016 r. nie zaszły żadne istotne zmiany prawa spółdzielczego mające wpływ na realizację planów i zadań statutowych, struktury i zasoby Spółdzielni.

Na dzień 01.01.2016 r. Spółdzielnia zrzeszała 1.720 członków, w tym na zasadzie współczłonkostwa 222 osoby. W roku 2016 liczba członków zwiększyła się o 2 nowoprzyjętych a umniejszyła o 48 w wyniku zgonu, rezygnacji, ustania członkostwa itp. zdarzeń. W wyniku tego stan członków na dzień 31.12.2016 roku wynosi 1.674

członków, w tym na zasadzie współczłonkostwa 214.

W zasobach Spółdzielni na dzień 31.12.2016 r. znajduje się 1.928 mieszkań, zlokalizowanych w 31 budynkach mieszkalnych, o łącznej powierzchni 95.312,71 m².

Struktura według praw do lokali kształtuje się następująco:

- spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu - 63 lokale,
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu - 936 lokali,
- prawo odrębnej własności do lokalu - 925 lokali,
- umowy najmu - 4 lokale.

Na przestrzeni roku 2016 przekształcono 13 spółdzielczych praw do lokalu w odrębną własność.

Spółdzielnia poza lokalami mieszkalnymi, posiada lokale o charakterze użytkowym, które stanowią przedmiot wynajmu o pow. 1.653,2 m², w tym:

- 12 lokali w C.H.U.,
- 9 lokali w piwnicach budynków mieszkalnych

Ponadto Spółdzielnia wynajmuje 2 garaże oraz wydierżawia grunt o pow. 84 m².

Spółdzielnia posiada grunty własne oraz na zasadzie użytkowania wieczystego. Ogółem grunty Spółdzielni posiadają powierzchnię 122.382,83 m² w tym:

- grunty własne - 34.797,83 m²
- użytkowanie wieczyste - 87.585 m²

W roku 2016 powierzchnia gruntów zmniejszyła się o 425,84 m² w wyniku ustanowienia odrębnej własności lokali.

ZADŁUŻENIE I WINDYKACJA OPŁAT.

Na dzień 31.12.2016 r. zadłużenia wynoszą

1. z tytułu opłat za lokale mieszkalne - 777 tys. zł,
2. z tytułu opłat za lokale użytkowe - 28 tys. zł.,
3. z tytułu nieopłaconych wkładów - 5 tys. zł.,

Ad. 1. Z kwoty 777 tys. zł. przypada od :

- **30 dłużników**, których kwoty zaległości przewyższają **12-krotność** należnych opłat miesięcznych – ogółem **494 tys. zł.**
- **17 dłużników**, których kwoty zaległości przewyższają **6-krotność** należnych opłat miesięcznych – ogółem **75 tys. zł.**
- **128 dłużników**, których kwoty zaległości mieszczą się w przedziale od **2-6-krotności** należnych opłat miesięcznych – ogółem **150 tys. zł.**

Część zadłużenia w kwocie 471 tys. zł objęta była postępowaniem sądowym, z tego na prawomocne orzeczenia sądowe ;

- z lat 2001-2010 - 185 tys. zł , wynika z 34 wyroków sądowych
- z lat 2011-2013 - 122 tys. zł , wynika z 22 wyroków sądowych
- z lat 2014-2016 - 164 tys. zł , wynika z 31 wyroków sądowych.

Ad. 2 Z zaległości na lokalach użytkowych zadłużenie w kwocie 6 tys. jest zasądzone wyrokiem sądowym i znajduje się w egzekucji komorniczej. W jednym przypadku jest należność w kwocie 2 tys. Zł z przeterminowaniem 1,5 rocznym. Pozostałe należności nie przekraczają 3-krotności czynszów miesięcznych.

Ad. 3 Należności z tytułu nie wniesionych wkładów to zadłużenia z przeterminowaniem wieloletnim pochodzące od 6 osób.

W 2016 roku wniesiono do Sądu Rejonowego 10 pozwów o wydanie nakazu zapłaty. Skierowano do Komornika Sądowego 3 wnioski o wszczęcie egzekucji zasądzonych należności, wysłano 82 wezwań do zapłaty zwykłych, 96 wezwań do zapłaty przesądowych, 5 wezwań ostatecznych oraz 53 przypomnienia o powstałych zadłużeniach w opłatach eksploatacyjnych.

Inne działania windykacyjne i egzekucyjne:

1. zabezpieczenie wierzytelności od 2 dłużników poprzez wpis hipoteki do księgi wieczystej,
2. rozłożenie na raty zaległości od 16 osób,
3. wezwanie na rozmowy 54 dłużników,
4. umieszczenie na klatkach schodowych informacji o stanie zadłużenia,
5. składanie wniosków do Urzędu Miasta z żądaniem odszkodowania za niedostarczenie lokali socjalnych.

Mając na uwadze dobro ogółu członków, dla których działa Zarząd Spółdzielni, podejmowane będą w roku 2017 zdecydowane działania zmierzające do wyegzekwowania zarówno zaległych jak i bieżących opłat. Nie wyegzekwowanie zadłużeń spowoduje bowiem wzrost obciążeń dla pozostałych użytkowników mieszkań. Zarząd dopuszcza też możliwość odpracowania zadłużenia.

ZATRUDNIENIE I FUNDUSZ PŁAC

Wyszczególnienie	2015	2016	Dynamika (w%)
Zarząd			
Ogółem fundusz płac (w tys. zł), w tym:	301,5	309,8	103%
-wynagrodzenia podstawowe	277	204,7	74%
- nagrody jubileuszowe	24,5	0	0%
- odprawy emerytalno-rentowe	0		-
- ekwiwalenty za urlop	0	41,6	-
Pracownicy			
Średnie zatrudnienie w etatach	13,25	12,35	93,2%
Ogółem fundusz płac (w tys. zł), w tym	707,1	691,1	97,7%
-wynagrodzenia podstawowe	622,9	574,6	92,2%
- nagrody jubileuszowe	44,2	39,6	89,6%
- odprawy emerytalno-rentowe	0	52,2	-
- ekwiwalenty za urlop	0	12,8	-
- premie świąteczna	40	11,9	29,8%
średniomiesięczne wynagr. pod. (w zł)	3918	3877	98,9%
średnie wynagr.ogółem (w zł)	4447	4663	104,9%
Rada Nadzorcza			
Członkostwo w Radzie	18,8	20	
Pełnienie obowiązków Zarządu	0	7,3	

W funduszu płac dość istotną kwotę stanowiły odprawy emerytalne, nagrody jubileuszowe oraz ekwiwalenty za niewykorzystane urlopy wypoczynkowe. W celu ograniczenia wysokości wypłacanych świadczeń z tego tytułu, uchwalono w drugim półroczu nowy Zakładowy Regulamin Wynagradzania. Ponadto wzmożono kontrolę w zakresie wykorzystywania urlopów wypoczynkowych i niedopuszczania do generowania dodatkowych kosztów w postaci wypłacanych ekwiwalentów.

REALIZACJA PLANU RZECZOWO-FINANSOWEGO REMONTÓW

Fundusz remontowy

<i>Fundusz remontowy na 01.01.2016 r.</i>	346.442,89
Zwiększenia(odpis)	1.422.918,77
Zmniejszenia(wydatki)	<u>1.659.952,05</u>
<u>Stan funduszu remontowego na 31.12.2016 r.</u>	109.409,61

Środki funduszu przeznaczone były na finansowanie remontów zarówno ujętych jak i nie ujętych w planie remontów.

Fundusz ogólny	Plan w zł	wykonanie
<u>I. Remonty i naprawy instalacji ciepłej i wodociągowej</u>		
1. Remonty rozdzielaczy c.o. przy ul.:		
Niepodległości 14 (1 szt kl.5)	6 200,00	0,00
Niepodległości 12 (1 szt kl. 4)	6 200,00	0,00
<u>II. Remonty i naprawy instalacji elektrycznej</u>		
1. Remont rozdzielni ZK elektrycznej w piwnicy z wymianą osprzętu		
z wymianą osprzętu:		
Niepodległości 16	15 000,00	2 647,38
Niepodległości 17	15 000,00	2 647,38
Niepodległości 13A		
<u>III. Remonty i naprawy dachów</u>		
1. Wymiana rynien z pasem pod i nadrynnowym w bloku		
Kilińskiego 26	8 250,00	0,00
Kilińskiego 3	16 500,00	0,00
<u>IV. Wymiana okien</u>		
1. Wymiana w mieszkaniach – dopłaty	140 000,00	119 409,27
Wymiana okien w piwnicach w blokach		
Niepodległości 13 (65 szt)	36 400,00	37 962,00
Niepodległości 12	32 920,00	31 942,08
Niepodległości 9 (71 szt.)	40 470,00	39 785,04
<u>V. Prace ogólnobudowlane- docieplenia itp.</u>		
1. Ocieplenie „ścian balkonowych” i malowanie		
Niepodległości 17	71 400,00	94 362,90
Niepodległości 11	119 000,00	164 515,55
Niepodległości 10	190 400,00	222 815,38
Niepodległości 13A	71 400,00	93 213,64
Niepodległości 12	95 200,00	92 643,60
2. Remont balkonów przy ul.		

Niepodległości 17(30szt)	14 400,00	15 552,00
Niepodległości 11(46 szt)	23 040,00	28 472,01
Niepodległości 10(76 szt)	33 440,00	39 424,62
Niepodległości 13A(30 szt)	13 200,00	27 497,03
Niepodległości 12(8 szt)	3 520,00	4 630,70
3.Malowanie klatek przy ul		
Kilińskiego 6D(3 klatki)	12 900,00	14 097,00
Kilińskiego 6G (4 klatki)	17 200,00	18 796,00
Niepodległości 9(10 klatek)	43 000,00	46 790,00
Niepodległości 7(14 klatek)	60 200,00	66 786,00
4. Wymiana płyt balkonowych przy ul		
Niepodległości 17	14 700,00	12 852,03
Niepodległości 11	24 640,00	48 159,57
Niepodległości 10	28 000,00	29 053,23
Niepodległości 13A	14 700,00	11 468,37
VI. Remont piwnic (malowanie emulsją		
Niepodległości 9	27 800,00	12 960,00
Niepodległości 13	27 800,00	12 960,00
VII. Remonty chodników i pieszojezdni		
1.Remont dróg (łatanie dziur w asfalcie	19 420,00	24 094,80
2.Remont pieszojezdni „polbrukiem”przy		
Kilińskiego 3 (180m ²)	16 200,00	16 206,80
Orzeszkowej 5 (250m ²)	22 500,00	23 630,18
I. Remonty placów zabaw		
Remont urządzeń zabawowych, placów zabaw (zasoby SM)	20 000,00	23 630,18
II. Wydatki nie ujęte w planie		70 990,43
Fundusz ogólny	1 301 000,00	1 449 995,17
Fundusz budynków		
I. Montaż zaworów poziomych i uziemienie z bednarki blokach przy ul.		
Niepodległości 11	920,00	0,00
Niepodległości 14	1 840,00	0,00
Tysiąclecia	920,00	0,00
2.Wymiana zaworów termostatycznych		
Kilińskiego 3 (360 szt.)	45 000,00	34 452,00
Kilińskiego 6B (180 szt.)	22 500,00	17 496,00
Niepodległości 13A (111 szt.)	13 875,00	10 692,00
Zdarzenia nieplanowane	114 000,00	147 316,88
Fundusz budynków	199 055,00	209 956,88
Fundusz remontowy	1 500 055,00	1 659 952,05
Rezerwa -zmniejszenie z tytułu zaległości	50 945,00	

Wydatki z funduszu remontowego, nie ujęte w planie wyniosły 218.307,31 zł.

Wydatki te stanowiły koszty drobnych napraw i powinny być wydatkiem eksploatacji.

Wydatki remontowe związane z termomodernizacją wyniosły ok. 840 tys. zł .

Stan funduszu remontowego na poszczególnych budynkach wg stanu na 31.12.2016 r.

Zgodnie z art. 4¹ usm oraz ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości. Również § 83¹ Statutu zobowiązuje Zarząd do prowadzenia takiej ewidencji dla każdej nieruchomości.

Opis konta	Stan FR w zł
Fundusz remontowy - ogólny	101638,48
Fundusz remontowy - Budynki - ALEJA 1000-LECIA 5, SŁUPCA	9714,99
Fundusz remontowy - Budynki - ALEJA 1000-LECIA 5A, SŁUPCA	-39250,96
Fundusz remontowy - Budynki - ALEJA 1000-LECIA 1, SŁUPCA	12041,81
Fundusz remontowy - Budynki - TRAUGUTTA 8, SŁUPCA	13188,88
Fundusz remontowy - Budynki - KOPERNIKA 4, SŁUPCA	1159,34
Fundusz remontowy - Budynki - KILIŃSKIEGO 1, SŁUPCA	56768,4
Fundusz remontowy - Budynki - KILIŃSKIEGO 3, SŁUPCA	60267,8
Fundusz remontowy - Budynki - KILIŃSKIEGO 6A, SŁUPCA	10010,92
Fundusz remontowy - Budynki - KILIŃSKIEGO 6B, SŁUPCA	25340,99
Fundusz remontowy - Budynki - KILIŃSKIEGO 6C, SŁUPCA	76,78
Fundusz remontowy - Budynki - KILIŃSKIEGO 6D, SŁUPCA	13283,7
Fundusz remontowy - Budynki - KILIŃSKIEGO 6E, SŁUPCA	-19018,53
Fundusz remontowy - Budynki - KILIŃSKIEGO 6F, SŁUPCA	13573,6
Fundusz remontowy - Budynki - KILIŃSKIEGO 6G, SŁUPCA	-8670,79
Fundusz remontowy - Budynki - KILIŃSKIEGO 6H, SŁUPCA	1359,92
Fundusz remontowy - Budynki - PUŁASKIEGO 2, SŁUPCA	53917,17
Fundusz remontowy - Budynki - KILIŃSKIEGO 24, SŁUPCA	7244,87
Fundusz remontowy - Budynki - KILIŃSKIEGO 26, SŁUPCA	34471,12
Fundusz remontowy - Budynki - NIEPODLEGŁOŚCI 12, SŁUPCA	-44981,25
Fundusz remontowy - Budynki - NIEPODLEGŁOŚCI 14, SŁUPCA	11255,42
Fundusz remontowy - Budynki - NIEPODLEGŁOŚCI 16, SŁUPCA	-46227,65
Fundusz remontowy - Budynki - NIEPODLEGŁOŚCI 15, SŁUPCA	8097,44
Fundusz remontowy - Budynki - NIEPODLEGŁOŚCI 7, SŁUPCA	47901,9
Fundusz remontowy - Budynki - NIEPODLEGŁOŚCI 8, SŁUPCA	-26938,19
Fundusz remontowy - Budynki - ORZESZKOWEJ 5, SŁUPCA	-44227,17
Fundusz remontowy - Budynki - NIEPODLEGŁOŚCI 13, SŁUPCA	-23885,73
Fundusz remontowy - Budynki - NIEPODLEGŁOŚCI 13A,	-12738,52
Fundusz remontowy - Budynki - NIEPODLEGŁOŚCI 11, SŁUPCA	-29248,61
Fundusz remontowy - Budynki - NIEPODLEGŁOŚCI 17, SŁUPCA	19225,49
Fundusz remontowy - Budynki - NIEPODLEGŁOŚCI 9, SŁUPCA	-15504,3
Fundusz remontowy - Budynki - NIEPODLEGŁOŚCI 10, SŁUPCA	-80437,71
Razem	109409,61

Działalność społeczno-wychowawcza

Działalność społeczno- wychowawczą spółdzielnia realizowała poprzez udzielanie pomocy finansowej instytucjom oświatowym i stowarzyszeniom. W roku 2016 rozpatrzone pozytywnie 13 wniosków i udzielono wsparcia ogółem w kwocie 12,4 tys. zł, z tego:

Polskie Towarzystwo Turystyczno-Krajoznawcze –	7,5 tys. zł,
Polski Związek Wędkarski -	1,2 tys. zł,
Związek Harcerstwa Polskiego	0,5 tys. zł,
Ochotnicza Straż Pożarna	1,5 tys. zł,
Gimnazjum im. M.Kopernika	0,2 tys. zł,
Szkoła Muzyczna	0,7 tys. zł,
Słupecki Klub Piłkarski	0,6 tys. zł,
Związek Zawodowy Policjantów	0,3 tys. zł.

W drugim półroczu Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu podjęła uchwałę o zaniechaniu prowadzenia działalności społeczno-wychowawczej o wyżej wymienionym charakterze.

Przychody, koszty i wynik z działalności.

Przychody

W tys.zł				
Lp.	Wyszczególnienie	2015	2016	Dynamika 2016/2015
1.	Przychody ze sprzedaży	10.952	11.147	101,8
	Opłaty eksploatacyjne lokali mieszkalnych	3.637	3.638	100,0
	Opłaty za CO i CW	5.331	5.383	101,0
	Opłaty- woda i ścieki	1.142	1.173	102,8
	Opłaty za wywóz śmieci	408	412	100,9
	Opłaty za lokale użytkowe	434	541	124,5
2.	Pozostałe przychody operacyjne, w tym	272	57	20,8
	Refundacja wynagrodzeń z PFRON	34	21	60,4
	Odszkodowania	49	2	4,1
	Przychody ze sprzedaży mieszkań	148	0	-
	Zwrot kosztów sądowych	41	34	82,4
3.	Przychody finansowe- odsetki	142	112	79,4

Koszty

W tys. zł				
Lp.	Wyszczególnienie	2015	2016	Dynamika 2016/2015
1	Ogółem koszt własny	11.110	11.312	101,8
	Koszty eksploatacji lokali mieszkalnych	3.760	3.988	106,1
	Opłaty za CO i CW	5.331	5.383	101,0
	Koszty –woda i ścieki	1.188	1.224	103,0
	Koszty wywozu śmieci	442	437	121,5
	Koszty lokali użytkowych	389	280	72,0
2.	Pozostałe koszty operacyjne, w tym	59	3	5,1
	Koszty sądowe	8	3	
	Koszty zdarzeń losowych	51	0	
3.	Koszty finansowe- odsetki	14	13	92,9

Wynik z całokształtu działalności

W tys. zł			
	Rok obrotowy	2015	2016
1	Lokale mieszkalne (GZM) w tym:	-203	-425
	eksploatacja	-123	-350
	Ciepła woda i ogrzewanie	0	0
	Zimna woda i ścieki	-46	-50
	wywóz odpadów	-34	-25
2	Pozostała działalność operacyjna	212	54
3	Działalność finansowa	42	99
4	Wynik na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi *	52	-272
5	Lokale użytkowe i działalność opodatkowana	131	261
6	Razem	183	-11
7	Podatek dochodowy	25	51
8	Wynik netto w tym:	* 152	-62
	Nadwyżka kosztów nad przychodami GZM	* 53	-272
	Zysk z działalności gospodarczej	* 106	210

* Zmiana danych dla celów porównawczych

W celu zachowania porównywalności, dane (w tabelce poniżej) podlegają korekcie z uwagi na to, że:

1. w przychody roku 2015 wprowadzono kwotę 148 tys. zł z tytułu zdarzeń w latach ubiegłych (sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2013 i 2014),
2. w koszty roku 2016 wprowadzono kwotę 33 tys. zł, memoriałowo dotyczącą roku 2015 (rachunki za energię elektryczną zużytą w 2015 roku)

Uwzględniając powyższe nieprawidłowości dane porównawcze kształtują się następująco:

		W tys. zł	
L.p.	Okres obrotowy	2015	2016
1	Wynik na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowym	-129	-239
2	Lokale użytkowe	131	261
3	Razem 1+2	2	22
4	Podatek dochodowy	25	51
5	Wynik netto, w tym:	-23	-29
6	Nadwyżka kosztów nad przychodami GZM	129	239
7	Zysk z działalności gospodarczej	106	210

Udział rodzajowy kosztów w kosztach Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi

Rodzaje kosztów (w tys. zł)	2015	Udział %	2016	Udział %
koszty ciepła CO i CWU	5330,9	49,75	5383,1	48,80
woda i ścieki	1187,6	11,07	1223,9	11,09
wywóz odpadów	442,1	4,12	436,6	3,96
energia elektryczna	76,5	0,71	113,7	1,03
podatki i opłaty lokalne	54,7	0,51	55,8	0,51
k-ty eksploatacji	2314,1	21,58	2503,5	22,69
odpis na Fundusz remontowy	1314,5	12,26	1315,2	11,92
Razem	10 720,4	100,00	11 031,8	100,00

Ilościowo-wartościowe zużycie energii cieplnej.

wyszczególnienie	Zużycie ciepła w GJ			Koszt zużytego ciepła w złotych	koszt w złotych 1 GJ ciepła	
	2015	2016	2015	2016	2015	2016
Ciepło ogółem	74239	76628	5 330 877,86	5 383 146,21	71,8069729	70,25038119
Ciepło na podgrzanie CWU	21009	21683	987128,874	1018797,438		
Ilość podgrzanej wody m3	43986	44060	22,44188774	23,12		
Ilość GJ/m3 CWU	0,48	0,49	Winno być	<0,3 GJ		
ciepło na CO	53230	54945				
Ilość GJ/m2 CO	0,56	0,58	Winno być	<0,4 GJ		

Struktura kosztów wskazuje, że około 50% w kosztach GZM stanowi koszt energii cieplnej. Obniżka tej pozycji kosztowej przyniesie największe wymierne korzyści, albowiem bezpośrednio przełoży się na opłaty mieszkańców za centralne ogrzewanie i ciepłą wodę użytkową. Zarząd wykorzysta maksymalnie wszystkie możliwe środki i mechanizmy, mające wpływ na ilość i koszt jednostkowy zużywanego ciepła. Równocześnie osiągnięte ilościowe, ponadnormatywne wskaźnik zużycia energii cieplnej potwierdzają, że nakłady inwestycyjno-remontowe winny być ukierunkowane na oszczędności w tym zakresie.

Koszty i stawka opłaty eksploatacyjnej

Z danych finansowych wynika, że przez ostatnie lata w Spółdzielni na GZM występowała nadwyżka kosztów na przychodami. Stawka eksploatacyjna nie pokrywała wydatków związanych z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych. Również w Protokole z lustracji za lata 2012-2014 przeprowadzającej lustrację stwierdza, że obowiązująca stawka eksploatacyjna **1,80 zł/m²** nie w pełni pokrywała koszty eksploatacji.

Kalkulacja wynikowa stawki eksploatacyjnej na bazie kosztów poniesionych:

W zł.			
L.p	Wydatki do pokrycia	Rok 2015	Rok 2016
1	Energia elektryczna	76.500	113.700
2	Koszty eksploatacji	2.314.100	2.503.500
3	Razem wydatki	2.390.600	2.617.200
4	Powierzchnia lokali mieszkalnych m ²	95.312,7	95.312,7
5	Stawka eksploatacyjna miesięczna z m ²	2,09	2,29
6	Aktualnie obowiązująca stawka eksploatacyjna	1,80	1,80

Zarząd nie wystąpił z wnioskiem do Rady Nadzorczej o podniesienie obecnie stosowanej stawki za eksploatację.

Podstawowym zadaniem, jakie wyznaczaliśmy sobie jest zredukowanie kosztów eksploatacji do takiego poziomu, żeby w roku 2017 zrównoważyć je z przychodami. Opłata ta również powinna pozwolić na uniknięcie finansowania napraw bieżących z funduszu remontowego, co praktykowano było dotychczas.

W zakresie tym zostały już wprowadzone pewne nowe rozwiązania, które w naszej ocenie skutkować będą obniżaniem wydatków, przy nie pogorszonych standardach utrzymania zasobów. Wobec tak dużego wyzwania będziemy wdzięczni za wszystkie uwagi i odpowiedzi, które pomogą nam w osiągnięciu wyznaczonego celu.

Pragniemy zapewnić, że uznajemy za swój obowiązek dbałość o powierzone nam mienie oraz celowe i oszczędne dysponowanie środkami finansowymi na zasadach rachunku ekonomicznego, przy zachowaniu jak najwyższych korzyści dla członków naszej spółdzielni.

Zarząd wnioskuje do Walnego Zgromadzenia o przeznaczeniu zysku za rok 2016 na pozostałej działalności gospodarczej 210.438,89 zł na Fundusz Remontowy.

Słupca 15 maja 2017

Zastępca Prezesa Zarządu
Główny Księgowy
Spółdzielni Mieszkaniowej w Słupcy
M. Wróbel
mgr Mirosława Wróbel

Prezes Zarządu
Kierownik
Spółdzielni Mieszkaniowej w Słupcy
inż. Henryk Lewandowski
mgr inż. Henryk Lewandowski