

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W SŁUPCY Z DZIAŁALNOŚCI ZA 2018 ROK

Spółdzielnie Mieszkaniowe działają 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 została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców pod Nr KRS 000010839.

Na przestrzeni roku 2018 Spółdzielnię kierował, zgodnie z zapisami statutowymi, 2-osobowy Zarząd w składzie:

- Henryk Lewandowski Prezes Zarządu
- Mirosława Wróbel Zastępca Prezesa

W okresie od stycznia do grudnia 2018 roku Zarząd w składzie: Pan Henryk Lewandowski i Pani Mirosława Wróbel odbył 11 protokółowanych posiedzeń, na których podjęto 29 uchwał.

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,
- przygotowanie planu rzeczowo-finansowego,
- bieżąca analiza wykonania planu rzeczowo-finansowego,
- bieżąca analiza wyników finansowych na poszczególnych obszarach działalności (GZM oraz pozostała działalność),
- przygotowanie i przeprowadzenie przetargów na wykonanie usług remontowych,
- zawieranie i kontrola wykonywania umów dotyczących świadczonych usług,
- pozostałe czynności związane z bieżącą działalnością Spółdzielni.

I. Struktura i zasoby Spółdzielni.

Członkostwo w Spółdzielni z mocy prawa nabywają osoby posiadające tytuł prawny do:

- spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

W przypadku posiadania prawa odrębnej własności lokalu, osoby które nie są członkami Spółdzielni mogą złożyć deklaracje przystąpienia do Spółdzielni. Nie wnosi się udziału i wpisowego.

Na dzień 01.01.2018 r. Spółdzielnia zrzeszała 2.116 członków. W roku 2018 Zarząd

Spółdzielnia stwierdziła powstanie członkostwa dla 86 osób, natomiast ustanie członkostwa dla 77 osób. Stan członków na dzień 31.12.2018 roku wynosi 2.125 członków.

W zasobach Spółdzielni na dzień 31.12.2018 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 - 44 lokale,
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu - 917 lokali,
- prawo odrębnej własności do lokalu - 963 lokali,
- umowy najmu - 4 lokale.

Na przestrzeni roku 2018 przekształcono 19 spółdzielczych praw do lokalu w odrębną własność, z tego:

- 9 mieszkań z lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu,
- 10 mieszkań ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Spółdzielnia poza lokalami mieszkalnymi, posiada lokale o charakterze użytkowym, które stanowią przedmiot wynajmu o pow. 1.598,30 m², w tym:

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

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

Spółdzielnia użytkuje grunty własne oraz na zasadzie użytkowania wieczystego. Ogółem wykorzystywane grunty posiadają powierzchnię 121.177,74 m² w tym:

- grunty własne - 33.592,74 m²
- użytkowanie wieczyste - 87.585 m²

W roku 2018 powierzchnia gruntów zmniejszyła się o 638,64 m² w wyniku wydzielania w odrębne własności.

II. Zadłużenie i windykacja opłat czynszowych.

Na dzień 31.12.2018 r. zadłużenia wynoszą

- | | |
|--|------------------|
| 1. z tytułu opłat za lokale mieszkalne | - 470.755,89 zł, |
| 2. z tytułu opłat za lokale użytkowe | - 23.698,07 zł., |
| 3. z tytułu nieopłaconych wkładów | - 3.303,93 zł., |

Ad. 1. W porównaniu do stanu na dzień 31.12.2017 r. zadłużenie z tytułu opłat za lokale mieszkalne zmniejszyło się o około 236 tys. zł.

Z kwoty 470.755,89 zł. zadłużenie przypada na :

- 19 dłużników, których kwoty zaległości przewyższają 12-krotność należnych opłat miesięcznych – ogółem 230.641,12 zł.
- 7 dłużników, których kwoty zaległości przewyższają 6-krotność należnych opłat miesięcznych – ogółem 31,142,37 zł.
- 54 dłużników, których kwoty zaległości mieszczą się w przedziale od 2-6-krotności należnych opłat miesięcznych – ogółem 82.682,02 zł.

Część zadłużenia w kwocie 225.877,05 zł objęta była postępowaniem sądowym, z tego

na prawomocne orzeczenia sądowe ;

- | | |
|-------------------|--|
| - z lat 2001-2010 | - 86.557,98 zł., wynika z 21 wyroków sądowych |
| - z lat 2011-2017 | - 100.763,22 zł., wynika z 27 wyroków sądowych |
| - z roku 2018 | - 38.555,85 zł., wynika z 11 wyroków sądowych |

Ad. 2 Z zaległości na lokalach użytkowych zadłużenie w kwocie 5.679,71 tys. jest zasądzone wyrokiem sądowym i znajduje się w egzekucji komorniczej. W jednym przypadku jest to należność w kwocie 2.136,46 tys. zł. z przeterminowaniem 12-miesięcznym – w 2019 r. zostanie rozwiązana umowa po wcześniejszym uregulowaniu zaległości. Pozostałe należności nie przekraczają 4-krotności czynszów miesięcznych.

Ad. 3 Należności z tytułu nie wniesionych wkładów to zadłużenia z przeterminowaniem wieloletnim pochodzące od 4 osób.

W 2018 roku wniesiono do Sądu Rejonowego 15 pozwów o wydanie nakazu zapłaty. Skierowano do Komornika Sądowego 11 wniosków o wszczęcie egzekucji zasądzonych należności, 6 wniosków o wszczęcie egzekucji w celu opróżnienia lokalu mieszkalnego oraz wyegzekwowania świadczenia pieniężnego, 5 wniosków o przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości oraz wyegzekwowanie świadczenia pieniężnego. Wysłano 139 wezwań do zapłaty zwykłych, 60 wezwań do zapłaty przesądowych, 9 wezwań przed komorniczych, 26 zawiadomień o przygotowanym pozwie, 60 upomnień o powstałych zadłużeniach w opłatach eksploatacyjnych.

Inne działania windykacyjne i egzekucyjne:

1. Nadanie klauzuli wykonalności dla starszych wyroków – 4 wyroki,
2. Rozłożenie na raty zaległości dla 14 osób,
3. Wezwanie na rozmowy- 20 dłużników,
4. Proponowanie odpracowania zadłużenia - 1 dłużnik,
5. Umieszczenie na klatkach schodowych informacji o stanie zadłużenia,
6. Składanie wniosków do Urzędu Miasta z żądaniem odszkodowania za niedostarczenie lokali socjalnych.
7. Wezwania do zawarcia ugody – 10 osób,
8. Podpisane ugody – 6 osób,
9. Wezwanie do zapłaty odsetek – 1 osoba.

Mając na uwadze dobro ogółu członków, dla których działa Zarząd Spółdzielni, podejmowane będą w roku 2019 dalsze, zdecydowane działania zmierzające do wyegzekwowania zarówno zaległych jak i bieżących opłat. Nie wyegzekwowanie zadłużeń spowoduje bowiem wzrost obciążeń dla pozostałych użytkowników mieszkań.

Czynimy starania aby uzyskać mieszkanie socjalne od Miasta Słupcy. Mieszkanie to umożliwi nam sukcesywne eksmitowanie lokatorów z wyrokami eksmisyjnymi i organizowanie przetargów w celu sprzedaży mieszkań lokatorskich oraz ustanawianie

odrębnej własności.

III. Zatrudnienie i fundusz płac

Wyszczególnienie	2017	2018	Dynamika (w%)
Zarząd			
Ogółem fundusz płac (tys. zł.), w tym	159 600,00	171 986,20	107,8%
-wynagrodzenia podstawowe	159 600,00	165 986,20	104,0%
Pracownicy			
Średnie zatrudnienie w etatach	16,3	17,8	109,2%
Ogółem fundusz płac (tys. zł.), w tym	602 219,10	692 688,60	115,0%
-wynagrodzenia podstawowe	576 885,05	653 819,02	113,3%
- nagrody jubileuszowe- 4 osoby	0,00	10 180,00	-
- odprawy emerytalno-rentowe-1 osoba	6 900,00	3 340,00	48,4%
- ekwiwalent za urlop-2 osoby	9 434,05	13 249,58	140,4%
- premia świąteczna	9 000,00	11 100,00	123,3%
- umowa o dzieło	28 480,00	1 000,00	3,5%
Średniomiesięczne wynagrodzenie podstawowe (w zł.)	2 949,31	3 060,95	103,8%
Średniomiesięczne wynagrodzenie ogółem (w zł.)	3 078,83	3 242,92	105,3%
Rada Nadzorcza			
Członkostwo w Radzie (tys. zł.)	22 080,00	23 394,00	

W 2018 r. średniomiesięczne zatrudnienie zwiększyło się o około 1,5 osoby, związane było to przede wszystkim z zatrudnieniem dodatkowych osób w związku z rezygnacją w roku 2017 z usług firmy zewnętrznej świadczącej usługi porządkowo-konserwacyjne. Prace te wykonujemy we własnym zakresie.

W funduszu płac oprócz wynagrodzenia podstawowego występują: odprawy emerytalne – 1 osoba nabyła prawo do emerytury i ekwiwalent za urlop osób z którymi rozwiązano umowy. Osiągnięto średniomiesięczny wzrost średniej płacy (bez Zarządu) w wysokości 5% zgodnie z założeniami budżetu.

Wzmocniono kontrolę w zakresie wykorzystywania urlopów wypoczynkowych i niedopuszczania do generowania dodatkowych kosztów w postaci wypłacanych ekwiwalentów.

REALIZACJA PLANU GOSPODARCZO-FINANSOWEGO

Fundusz remontowy

<i>Fundusz remontowy na 01.01.2018 r.</i>	1.338.162,60
Zwiększenia(odpis)	1.508.855,92
Zmniejszenia(wydatki)	2.658.488,68
<u>Stan funduszu remontowego na 31.12.2018 r.</u>	<u>188.529,84</u>

Środki funduszu przeznaczone były na finansowanie remontów ujętych w planie remontów.

wartości w zł.			
Adres budynku	Zakres robót	Plan	Wykonanie
Traugutta 8	Ocieplenie ścian zewnętrznych, remont balkonów, malowanie	326 300,00	326 050,07
Tysiąclecia 1	Ocieplenie ścian zewnętrznych, remont balkonów, malowanie	326 300,00	326 050,07
Tysiąclecia 5A	Ocieplenie ścian zewnętrznych, remont balkonów, malowanie	211 800,00	208 548,35
Tysiąclecia 5	Ocieplenie ścian zewnętrznych, remont balkonów, malowanie	401 000,00	401 012,63
Orzeszkowej 5	Ocieplenie ścian zewnętrznych, stropodachu, regulacja hydrauliczna instalacji CO i CWU, wymiana drzwi	232 000,00	231 946,79
Os. Niepodległości 8	Ocieplenie ścian zewnętrznych, stropodachu, regulacja hydrauliczna instalacji CO i CWU, wymiana drzwi	270 000,00	269 752,17
Os. Niepodległości 14	Ocieplenie ścian zewnętrznych, stropodachu, regulacja hydrauliczna instalacji CO i CWU, wymiana drzwi	270 000,00	267 571,81
Os. Niepodległości 16	Ocieplenie ścian zewnętrznych, stropodachu, regulacja hydrauliczna instalacji CO i CWU, wymiana drzwi	290 000,00	286 128,08
Os. Niepodległości 15	Ocieplenie stropodachu, regulacja hydrauliczna instalacji CO i CWU, wymiana drzwi	112 000,00	111 343,36
Kilińskiego 1	Termomodernizacja(stropodachy)	22 200,00	22 159,15
Kilińskiego 3	Termomodernizacja(stropodachy)	22 200,00	22 159,15
Pułaskiego 2	Termomodernizacja(stropodachy)	22 200,00	22 159,15
Kopernika 4	Termomodernizacja(stropodachy)	17 000,00	15 447,42

Kilińskiego 24	Termomodernizacja(stropodachy)	11 100,00	11 079,57
Kilińskiego 26	Termomodernizacja(stropodachy)	11 100,00	11 079,57
Kilińskiego 6A	Termomodernizacja(stropodachy)	11 100,00	11 079,57
Kilińskiego 6B	Termomodernizacja(stropodachy)	11 100,00	11 079,58
Kilińskiego 6C	Termomodernizacja(stropodachy)	11 100,00	11 079,58
Kilińskiego 6D	Termomodernizacja(stropodachy)	11 100,00	11 079,58
Kilińskiego 6E	Termomodernizacja(stropodachy)	11 100,00	11 079,58
Kilińskiego 6F	Termomodernizacja(stropodachy)	11 100,00	11 079,58
Kilińskiego 6G	Termomodernizacja(stropodachy)	11 100,00	11 079,57
Kilińskiego 6H	Termomodernizacja(stropodachy)	11 100,00	11 079,57
	Wymiana okien	36 000,00	37 364,73
	Razem fundusz remontowy	2 670 000,00	2 658 488,68

Stan funduszu remontowego na poszczególnych budynkach wg stanu na 31.12.2018 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.

lp.	Adres budynku		Fundusz remontowy w PLN
1	Fundusz remontowy	Fundusz remontowy ogólny	510 198,69
2	ALEJA 1000-LECIA 5, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	-357 438,59
3	ALEJA 1000-LECIA 5A, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	-373 236,89
4	ALEJA 1000-LECIA 1, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	-301 136,45
5	TRAUGUTTA 8, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	-299 349,53
6	KOPERNIKA 4, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	70 557,09
7	KILIŃSKIEGO 1, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	147 255,43
8	KILIŃSKIEGO 3, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	153 042,61
9	KILIŃSKIEGO 6A, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	54 474,30
10	KILIŃSKIEGO 6B, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	71 610,79
11	KILIŃSKIEGO 6C, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	42 973,84
12	KILIŃSKIEGO 6D, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	58 969,77
13	KILIŃSKIEGO 6E, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	27 235,31
14	KILIŃSKIEGO 6F, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	54 271,88
15	KILIŃSKIEGO 6G, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	36 571,46

16	KILIŃSKIEGO 6H, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	48 405,09
17	PUŁASKIEGO 2, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	138 342,13
18	KILIŃSKIEGO 24, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	48 691,05
19	KILIŃSKIEGO 26, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	80 999,00
20	NIEPODLEGŁOŚCI 12, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	73 627,68
21	NIEPODLEGŁOŚCI 14, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	-144 479,06
22	NIEPODLEGŁOŚCI 16, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	-201 338,21
23	NIEPODLEGŁOŚCI 15, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	-3 526,48
24	NIEPODLEGŁOŚCI 7, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	217 435,27
25	NIEPODLEGŁOŚCI 8, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	-176 017,30
26	ORZESZKOWEJ 5, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	-194 617,56
27	NIEPODLEGŁOŚCI 13, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	118 502,74
28	NIEPODLEGŁOŚCI 13A, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	28 767,42
29	NIEPODLEGŁOŚCI 11, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	38 710,24
30	NIEPODLEGŁOŚCI 17, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	65 491,66
31	NIEPODLEGŁOŚCI 9, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	123 094,38
32	NIEPODLEGŁOŚCI 10, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	30 442,08
33	Fundusz remontowy - Budynki	Fundusz remontowy - Budynki	-321 668,85
Fundusz remontowy - ogółem		Ogólny + Budynki	188 529,84

Przychody, koszty i wynik z działalności.

Przychody

wartości w zł.

Lp.	Wyszczególnienie	2017	2018	Dynamika 2018/2017 (w %)
1.	Przychody ze sprzedaży	10 767 706,34	10 524 375,63	97,7
	Opłaty eksploatacyjne lokali mieszkalnych	3 638 281,75	3 654 285,89	100,4
	Opłaty za CO i CW	4 959 565,61	4 588 094,66	92,5
	Opłaty- woda i ścieki	1 182 287,30	1 197 718,61	101,3
	Opłaty za wywóz śmieci	455 440,16	549 180,93	120,6
	Opłaty za lokale użytkowe	532 131,52	535 095,54	100,6
2.	Pozostałe przychody operacyjne, w tym	53 849,38	104 174,94	193,7
	Refundacja wynagrodzeń z PFRON	25 366,41	27 000,00	106,3

	Odszkodowania	6 390,86	-	-
	Zwrot kosztów wynagrodzeń z RUP	10 711,86	23 741,93	221,5
	Zwrot kosztów sądowych i zastępstwa procesowego	10 123,40	42 405,63	418,9
	Rozliczenie mieszkania po sprzedaży	-	10 582,88	-
	Inne	1 256,85	444,50	35,4
3.	Przychody finansowe - odsetki	150 282,61	180 853,44	120,4

Koszty

wartości w zł.

Lp.	Wyszczególnienie	2017	2018	Dynamika 2018/2017 (w%)
1.	Ogółem koszt własny	10 410 129,55	10 478 306,96	100,7
	Koszty eksploatacji lokali mieszkalnych	3 481 183,30	3 779 033,07	108,6
	Opłaty za CO i CW	4 959 565,61	4 588 094,66	92,5
	Koszty –woda i ścieki	1 197 749,38	1 222 482,71	102,1
	Koszty wywozu śmieci	475 550,80	539 241,50	113,4
	Koszty lokali użytkowych	296 080,46	349 455,02	118,0
2.	Pozostałe koszty operacyjne, w tym	17 076,27	19 253,41	112,9
	Koszty sądowe	17 076,27	7 008,18	40,9
	Koszty likwidacji środków trwałych	-	10 138,76	-
	Pozostałe	-	2 106,47	-
3.	Koszty finansowe - odsetki	16 732,63	3 822,99	22,8

Wynik z całokształtu działalności.

		wartości zł.	
	Rok obrachunkowy	2017	2018
1	Lokale mieszkalne (GZM) w tym:	121 525,73	-139 571,85
	eksploatacja	157 227,15	-124 747,18
	Ciepła woda i ogrzewanie	0	0
	Zimna woda i ścieki	-15 590,78	-24 764,10
	wywóz odpadów	-20 110,64	9 939,43
2	Pozostała działalność operacyjna	36 056,31	84 129,10
3	Działalność finansowa	132 264,94	102 702,79
4	Wynik na Gospodarce Zasobem Mieszkaniowym	289 846,98	47 260,04
5	Lokale użytkowe i działalność opodatkowana	238 052,90	260 760,61
6	Razem	527 899,88	308 020,65
7	Podatek dochodowy	44 426,00	49 545,00
8	Wynik netto w tym:	483 473,88	258 475,65
	Nadwyżka kosztów nad przychodami GZM		
	Nadwyżka przychodów nad kosztami GZM	289 846,98	47 260,04
	Zysk z działalności gospodarczej	193 626,90	211 215,61

Jak wynika z powyższego zestawienia w roku 2018 osiągnięto również dodatni wynik na GZM. Przyjęty plan gospodarczo-finansowy na ten rok był planem bardzo ambitnym, bo zakładał wynik dodatni w wysokości około 110 tys. zł. Nie udało nam się osiągnąć zaplanowanego zysku na GZM, w związku z tym, że naprawy bieżące były finansowane w ramach opłaty eksploatacyjnej nie obciążając funduszu remontowego. Biorąc to pod uwagę, należy to uznać za działanie korzystne dla mieszkańców. Ponadto działania Zarządu nakierowane były i będą w dalszym ciągu na optymalizację kosztów – znajdowanie wszystkich możliwych obszarów, gdzie można było uzyskać jakiegokolwiek oszczędności.

Zysk w roku 2018 na działalności gospodarczej jest nieznacznie wyższy niż w roku ubiegłym.

Udział rodzajowy kosztów w kosztach Gospodarki Zasobem Mieszkaniowym.

Rodzaje kosztów w tys. zł	wartości w zł.			
	2017	Udział %	2018	Udział %
koszty ciepła CO i CWU	4 959 565,61	49,0	4 588 094,66	45,3
woda i ścieki	1 197 749,38	11,8	1 222 482,71	12,0
wywóz odpadów	475 550,80	4,7	539 241,50	5,3
energia elektryczna	75 747,11	0,8	52 419,02	0,5
podatki i opłaty lokalne	55 284,00	0,6	55 464,00	0,6
k-ty eksploatacji	2 034 812,51	20,1	2 355 921,03	23,3
odpis na Fundusz remontowy	1 315 339,68	13,0	1 315 229,02	13,0
Razem	10 114 049,09	100,00	10 128 851,94	100,0

Koszty ciepła – centralne ogrzewanie i ciepła woda użytkowa

Wyszczególnienie	Zużycie ciepła w GJ				Koszt zużytego ciepła w m ³ CWU		koszt w złotych 1 GJ ciepła z mocą	
	2015	2016	2017	2018	2016	23,12	2016	70,25
Ciepło ogółem	74 239	76 628	73 354	67 850	2017	21,85	2017	67,61
Ciepło na podgrzanie CWU	21 009	21 683	21 562	21 292	2018	25,75	2018	67,62
Ilość podgrzanej wody m ³	43 986	44 060	44 590	44 666				
Ilość GJ/m ³ CWU	0,48	0,49	0,48	0,48	Norma 0,3			
Ciepło na CO	53 230	54 945	51 792	46 558				
Ilość GJ/m ² CO	0,56	0,58	0,54	0,49	Norma 0,4			

Komentarz: Jak widać z załączonej tabeli zużycie ilościowe ciepła w zasobach Spółdzielni było niższe w roku 2018 o 5.504 GJ od zużycia w roku 2017. Cena 1 GJ energii cieplnej jest praktycznie taka sama. Spowodowane jest to obniżeniem mocy zamówionej w roku 2018. Niestety podwyżki wprowadzone przez producenta ciepła oraz planowane przez MZEC w sposób znaczący wpłyną na wzrost kosztów w roku 2019. Zużycie ciepła do podgrzania ciepłej wody i centralnego ogrzewania przekracza znacząco normy i poprawa tej sytuacji wymaga nakładów finansowych. Prace finansowane z funduszu remontowego w roku 2017, 2018 i 2019 zostały ukierunkowane na termomodernizację budynków najstarszych i o największym zużyciu energii cieplnej.

Struktura kosztów wskazuje, że około 45,3% 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 wskaźniki, ponadnormatywne wskaźniki zużycia energii cieplnej potwierdzają, że nakłady inwestycyjno-remontowe winny być ukierunkowane na oszczędności w tym zakresie.

Należy zwrócić uwagę na dalszy, znaczny spadek zużycia energii elektrycznej. Uzyskany został on wskutek zmiany żarówek na żarówki LED. Te wymiany będą kontynuowane.

Koszty i stawka opłaty eksploatacyjnej

Z danych finansowych wynika, że w roku 2018, Spółdzielnia na GZM osiągnęła nadwyżkę przychodów nad kosztami.

W związku z powyższym należy stwierdzić, że stawka eksploatacyjna w wysokości 1,80 zł./m² oraz pozostałe przychody operacyjne i finansowe dotyczące działalności mieszkaniowej w pełni pokryły wydatki związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych.

W roku 2018 Zarząd nie wystąpił z wnioskiem do Rady Nadzorczej o podniesienie obowiązującej stawki, widząc możliwość ograniczenia kosztów do takiej wysokości, aby na GZM osiągnąć wynik dodatni (jak pokazują wcześniejsze zestawienia tabelaryczne tak też się stało).

Kalkulacja wynikowa stawki kalkulacyjnej na bazie kosztów poniesionych.

wartości w zł.

Lp.	Wydatki do pokrycia	2017	2018
1.	Energia elektryczna	75 747,11	52 419,02
2.	Koszty eksploatacji	1 952 317,63	2 268 988,99
3.	Razem wydatki	2 028 064,74	2.321 408,01
4.	Powierzchnia lokali mieszkalnych w m ²	95.312,7	95.312,7
5.	Stawka eksploatacyjna miesięczna w zł./m ²	1,77	2,03
6.	Aktualnie obowiązująca stawka eksploatacyjna w zł./m ²	1,80	1,80

Mimo iż w 2018 r. stawka eksploatacyjna ukształtowała się na poziomie wyższym niż aktualnie obowiązująca, w naszej ocenie jesteśmy w stanie tak kształtować poziom kosztów, aby w roku 2019 utrzymać stawkę eksploatacyjną na niezmiennym poziomie.

Na podstawie przedstawionego materiału dotyczącego działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w roku 2018 oraz w związku z osiągniętym wynikiem pragniemy podkreślić, że podstawowym naszym zadaniem w zarządzaniu zasobami mieszkaniowymi była i jest dbałość o zabezpieczenie majątku oraz celowe i oszczędne dysponowanie środkami finansowymi Spółdzielni na zasadach rachunku ekonomicznego przy zachowaniu jak najwyższych korzyści dla członków naszej Spółdzielni.

Zarząd wnioskuję do Walnego Zgromadzenia o przeznaczenie zysku za rok 2018 na pozostałej działalności gospodarczej w wysokości 211 215,61 zł. na Fundusz Remontowy.

Słupca, dnia 20.05.2019 r.

Zarząd

Zastępca Prezesa Zarządu
Główny Księgowy
Spółdzielni Mieszkaniowej w Słupcy

mgr Mirosława Wróbel

Prezes Zarządu
Kierownik
Spółdzielni Mieszkaniowej w Słupcy

mgr Henryk Lewandowski