

# SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W SŁUPCY Z DZIAŁALNOŚCI ZA 2019 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 2019 Spółdzielnią kierował, zgodnie z zapisami statutowymi, 2-osobowy Zarząd w składzie:

- Henryk Lewandowski                      Prezes Zarządu
- Mirosława Wróbel                         Zastępca Prezesa

W okresie od stycznia do grudnia 2019 roku Zarząd w składzie: Pan Henryk Lewandowski i Pani Mirosława Wróbel odbył 13 protokółowanych posiedzeń , na których podjęto 22 uchwały.

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 01.01.2019 r. Spółdzielnia zrzeszała 2.125 członków. W roku 2019 Zarząd

Spółdzielnia stwierdziła powstanie członkostwa dla 43 osób, natomiast ustanie członkostwa dla 64 osób. Stan członków na dzień 31.12.2019 roku wynosi 2.104 członków.

W zasobach Spółdzielni na dzień 31.12.2019 r. znajduje się 1.928 mieszkań, zlokalizowanych w 31 budynkach mieszkalnych, o łącznej powierzchni 95.312,71 m<sup>2</sup>.

Struktura według praw do lokali kształtuje się następująco:

- spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu - 38 lokali,
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu - 908 lokali,
- prawo odrębnej własności do lokalu - 978 lokali,
- umowy najmu - 4 lokale.

Na przestrzeni roku 2019 przekształcono 15 spółdzielczych praw do lokalu w odrębną własność, z tego:

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

Spółdzielnia poza lokalami mieszkalnymi, posiada lokale o charakterze użytkowym, które stanowią przedmiot wynajmu o pow. 1.586,1 m<sup>2</sup>, w tym:

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

Ponadto Spółdzielnia wydzierżawia grunt o pow. 123,5 m<sup>2</sup>.

Spółdzielnia użytkuje grunty własne oraz na zasadzie użytkowania wieczystego. Ogółem wykorzystywane grunty posiadają powierzchnię 120.455,4 m<sup>2</sup> w tym:

- grunty własne - 32.870,7 m<sup>2</sup>
- użytkowanie wieczyste - 87.585 m<sup>2</sup>

W roku 2019 powierzchnia gruntów zmniejszyła się o 722,34 m<sup>2</sup> w wyniku wydzielenia w odrębne własności.

## II. Zadłużenie i windykacja opłat czynszowych.

Na dzień 31.12.2019 r. zadłużenia wynoszą

1. z tytułu opłat za lokale mieszkalne - 397.048,00 zł.,
2. z tytułu opłat za lokale użytkowe - 27.426,43 zł.,
3. z tytułu nieopłaconych wkładów - 3.303,93 zł.,

Ad. 1. W porównaniu do stanu na dzień 31.12.2018 r. zadłużenie z tytułu opłat za lokale mieszkalne zmniejszyło się o około 74 tys. zł.

Z kwoty 397.048,00 zł. zadłużenie przypada na :

- 12 dłużników, których kwoty zaległości przewyższają 12-krotność należnych opłat miesięcznych – ogółem 151.113,44 zł.
- 10 dłużników, których kwoty zaległości przewyższają 6-krotność należnych opłat miesięcznych – ogółem 43.596,77 zł.
- 37 dłużników, których kwoty zaległości mieszczą się w przedziale od 2-6-krotności należnych opłat miesięcznych – ogółem 53.280,12 zł.

Część zadłużenia w kwocie 165.436,90 zł objęta była postępowaniem sądowym, z tego

na prawomocne orzeczenia sądowe ;

- z lat 2003-2010 - 67.586,69 zł., wynika z 17 wyroków sądowych
- z lat 2011-2018 - 62.672,16 zł., wynika z 18 wyroków sądowych
- z roku 2019 - 35.178,05 zł., wynika z 9 wyroków sądowych

Ad. 2 Z zaległości na lokalach użytkowych zadłużenie w kwocie 8.828,51 jest zasądzone 2 wyrokami sądowym i znajduje się w egzekucji komorniczej. W jednym przypadku jest to należność w kwocie 1.018,46 tys. zł. z przeterminowaniem 4 – miesięcznym. Pozostałe należności nie przekraczają 2-krotności czynszów miesięcznych.

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

W 2019 roku wniesiono do Sądu Rejonowego 12 pozwów o wydanie nakazu zapłaty. Skierowano do Komornika Sądowego 6 wniosków o wszczęcie egzekucji zasądzonych należności. Wysłano 195 wezwań do zapłaty zwykłych, 35 wezwań do zapłaty przedsądowych, 6 wezwań przed komorniczych, 16 zawiadomień o przygotowanym pozwie, 31 upomnień i 78 przypomnień o powstałych zadłużeniach w opłatach eksploatacyjnych.

Inne działania windykacyjne i egzekucyjne:

1. Rozłożenie na raty zaległości dla 11 osób,
2. Wezwanie na rozmowy- 19 dłużników,
3. Umieszczenie na klatkach schodowych informacji o stanie zadłużenia,
4. Składanie wniosków do Urzędu Miasta z żądaniem odszkodowania za niedostarczenie lokali socjalnych,
5. Wezwania do zawarcia ugody – 1 osoba,
6. Podpisanie ugody – 1 osoba,
7. Wezwanie do zapłaty odsetek – 3 osoby.

Mając na uwadze dobro ogółu członków, dla których działa Zarząd Spółdzielni, podejmowane będą w roku 2020 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	2018	2019	Dynamika (w%)
<b>Zarząd</b>			
Ogółem fundusz płac (zł.), w tym	171 986,20	184 793,96	107,4%
-wynagrodzenia podstawowe	165 986,20	178 793,96	107,7%
<b>Pracownicy</b>			
Średnie zatrudnienie w etatach	17,8	18,9	106,2%
Ogółem fundusz płac (zł.), w tym	692 688,60	727 692,91	105,1%
-wynagrodzenia podstawowe	653 819,02	700 407,77	107,1%
- nagrody jubileuszowe- 4 osoby	10 180,00	0,00	-
- odprawy emerytalno-rentowe-2 osoby	3 340,00	4 900,00	146,7%
- ekwiwalent za urlop-2 osoby	13 249,58	9 085,14	68,6%
- premia świąteczna	11 100,00	13 300,00	119,8%
- umowa o dzieło	1 000,00	0,00	0,0%
Średniomiesięczne wynagrodzenie podstawowe (w zł.)	3 060,95	3 316,32	108,3%
Średniomiesięczne wynagrodzenie ogółem (w zł.)	3 242,92	3 445,52	106,2%
<b>Rada Nadzorcza</b>			
Członkostwo w Radzie (zł.)	23 394,00	24 300,00	

W 2019 r. średniomiesięczne zatrudnienie zwiększyło się o 1 osobę, związane było to z zatrudnieniem dodatkowej osoby na miejsce pracownicy przebywającej na długim zwolnieniu lekarskim a następnie korzystającej z rocznego urlopu macierzyńskiego.

W funduszu płac oprócz wynagrodzenia podstawowego występują: odprawy emerytalne – 2 osoby nabyły prawo do emerytury lub renty i jednocześnie w związku z rozwiązaniem umowy o pracę ekwiwalent za urlop. Osiągnięto średniomiesięczny wzrost średniej płacy (bez Zarządu) w wysokości 8% jest to poziom nieznacznie wyższy niż założono w budżecie.

## REALIZACJA PLANU GOSPODARCZO-FINANSOWEGO

### Fundusz remontowy

Fundusz remontowy na 01.01.2019 r.	188.529,84
Zwiększenia(odpis)	1.526.555,29
Zmniejszenia(wydatki)	1.549.656,75
<u>Stan funduszu remontowego na 31.12.2019 r.</u>	<u>165.428,38</u>

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

		wartości w zł.	
Adres budynku	Zakres robót	Plan	Wykonanie
Orzeszkowej 5	Montaż zaworów podpionowych	20 400,00	21 945,17
Os. Niepodległości 16	Montaż zaworów podpionowych	22 700,00	22 676,67
Pułaskiego 2	Montaż zaworów termostatycznych	65 000,00	64 129,84
Os. Niepodległości 15	Ocieplenie ścian zewnętrznych	180 000,00	150 000,00
Os. Niepodległości 7	Ocieplenie ścian zewnętrznych, stropodachu, wymiana zaworów CO	488 000,00	485 950,81
Os. Niepodległości 11	Ocieplenie ścian zewnętrznych, stropodachu, wymiana zaworów CO	137 000,00	136 264,25
Os. Niepodległości 12	Ocieplenie ścian zewnętrznych, stropodachu, wymiana zaworów CO	202 000,00	200 162,10
Os. Niepodległości 13A	Ocieplenie ścian zewnętrznych, stropodachu, ocieplenie fundamentu , montaż drzwi	94 000,00	93 549,89
Os. Niepodległości 13	Ocieplenie ścian zewnętrznych, stropodachu, ocieplenie fundamentu , wymiana zaworów CO	353 000,00	285 939,59
Os. Niepodległości 9	Termomodernizacja(stropodachy)	30 100,00	30 066,85
Os. Niepodległości 10	Termomodernizacja(stropodachy)	25 600,00	25 508,74
Os. Niepodległości 17	Termomodernizacja(stropodachy)	10 200,00	9 659,87
	Wymiana okien	40 000,00	23 802,97
	<b>Razem fundusz remontowy</b>	<b>1 668 000,00</b>	<b>1 549 656,75</b>

**Stan funduszu remontowego na poszczególnych budynkach wg stanu na 31.12.2019 r.**

Zgodnie z art. 4<sup>1</sup> usm ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości. Również § 83<sup>1</sup> Statutu zobowiązuje zarząd do prowadzenia takiej ewidencji dla każdej nieruchomości.

lp.	Adres budynku		Fundusz remontowy w PLN
<b>1</b>	<b>Fundusz remontowy</b>	<b>Fundusz remontowy ogólny</b>	<b>721 414,30</b>
2	ALEJA 1000-LECIA 5, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	-337 676,99
3	ALEJA 1000-LECIA 5A, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	-349 500,89
4	ALEJA 1000-LECIA 1, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	-288 032,68
5	TRAUGUTTA 8, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	-283 962,53
6	KOPERNIKA 4, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	114 131,49
7	KILIŃSKIEGO 1, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	207 009,43
8	KILIŃSKIEGO 3, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	210 410,49
9	KILIŃSKIEGO 6A, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	84 209,10
10	KILIŃSKIEGO 6B, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	101 345,59
11	KILIŃSKIEGO 6C, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	72 708,64
12	KILIŃSKIEGO 6D, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	87 845,88
13	KILIŃSKIEGO 6E, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	54 598,35
14	KILIŃSKIEGO 6F, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	82 571,81
15	KILIŃSKIEGO 6G, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	66 306,26
16	KILIŃSKIEGO 6H, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	78 139,89
17	PUŁASKIEGO 2, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	133 608,09
18	KILIŃSKIEGO 24, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	78 435,45
19	KILIŃSKIEGO 26, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	108 817,55
20	NIEPODLEGŁOŚCI 12, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	-68 065,48
21	NIEPODLEGŁOŚCI 14, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	<b>-84 355,95</b>
22	NIEPODLEGŁOŚCI 16, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	<b>-204 488,63</b>
23	NIEPODLEGŁOŚCI 15, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	-102 227,44
24	NIEPODLEGŁOŚCI 7, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	-135 974,53
25	NIEPODLEGŁOŚCI 8, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	<b>-115 008,34</b>
26	ORZESZKOWEJ 5, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	<b>-172 347,53</b>
27	NIEPODLEGŁOŚCI 13, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	-94 826,10
28	NIEPODLEGŁOŚCI 13A, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	-45301,07

29	NIEPODLEGŁOŚCI 11, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynek	-64 524,47
30	NIEPODLEGŁOŚCI 17, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynek	82 038,59
31	NIEPODLEGŁOŚCI 9, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynek	163 698,6
32	NIEPODLEGŁOŚCI 10, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynek	64431,5
<b>33</b>	<b>Fundusz remontowy - Budynek</b>	<b>Fundusz remontowy - Budynek</b>	<b>-555 985,92</b>
<b>Fundusz remontowy - ogółem</b>		<b>Ogólny + Budynek</b>	<b>165 428,38</b>

### Przychody, koszty i wynik z działalności.

#### Przychody

wartości w zł.

Lp.	Wyszczególnienie	2018	2019	Dynamika 2019/2018 (w %)
<b>1.</b>	<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>10 524 375,63</b>	<b>10 962 124,47</b>	<b>104,2</b>
	Opłaty eksploatacyjne lokali mieszkalnych	3 654 285,89	3 676 894,77	100,6
	Opłaty za CO i CW	4 588 094,66	4 955 301,14	108,0
	Opłaty- woda i ścieki	1 197 718,61	1 230 278,36	102,7
	Opłaty za wywóz śmieci	549 180,93	546 676,29	99,5
	Opłaty za lokale użytkowe	535 095,54	552 973,91	103,3
<b>2.</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne, w tym</b>	<b>104 174,94</b>	<b>74 091,70</b>	<b>71,1</b>
	Refundacja wynagrodzeń z PFRON	27 000,00	21 540,15	79,8
	Odszkodowania	-	3 108,07	-
	Zwrot kosztów wynagrodzeń z RUP	23 741,93	7 234,74	30,5
	Zwrot kosztów sądowych i zastępstwa procesowego	42 405,63	41 100,41	96,9
	Rozliczenie mieszkania po sprzedaży	10 582,88	-	-
	Inne	444,50	1 108,33	249,3
<b>3.</b>	<b>Przychody finansowe-odsetki</b>	<b>180 853,44</b>	<b>104 348,71</b>	<b>57,7</b>

## Koszty

wartości w zł.

Lp.	Wyszczególnienie	2018	2019	Dynamika 2019/2018 (w%)
<b>1.</b>	<b>Ogółem koszt własny</b>	<b>10 478 306,96</b>	<b>10 867 859,75</b>	<b>103,7</b>
	Koszty eksploatacji lokali mieszkalnych	3 779 033,07	3 799 857,39	100,6
	Opłaty za CO i CW	4 588 094,66	4 955 301,14	108,0
	Koszty –woda i ścieki	1 222 482,71	1 250 888,95	102,3
	Koszty wywozu śmieci	539 241,50	535 944,64	99,4
	Koszty lokali użytkowych	349 455,02	325 867,63	93,3
<b>2.</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne, w tym</b>	<b>19 253,41</b>	<b>4 034,73</b>	<b>21,0</b>
	Koszty sądowe	7 008,18	3 134,61	44,7
	Koszty likwidacji środków trwałych	10 138,76	426,79	4,2
	Pozostałe	2 106,47	473,33	22,5
<b>3.</b>	<b>Koszty finansowe - odsetki</b>	<b>3 822,99</b>	<b>0,09</b>	<b>-</b>

## Wynik z całokształtu działalności.

wartości zł.

	Rok obrotowy	2018	2019
1	Lokale mieszkalne ( GZM) w tym:	-139 571,85	-132 841,56
	eksploatacja	-124 747,18	-122 962,62
	Ciepła woda i ogrzewanie	0	0
	Zimna woda i ścieki	-24 764,10	-20 610,59
	wywóz odpadów	9 939,43	10 731,65
2	Pozostała działalność operacyjna	84 129,10	69 520,97
3	Działalność finansowa	102 702,79	46 373,73
4	Wynik na Gospodarce Zasobem Mieszkaniowym	47 260,04	-16 946,86
5	Lokale użytkowe i działalność opodatkowana	260 760,61	285 617,17
<b>6</b>	<b>Razem</b>	<b>308 020,65</b>	<b>268 670,31</b>
7	Podatek dochodowy	49 545,00	54 267,00



<b>8</b>	<b>Wynik netto w tym:</b>	<b>258 475,65</b>	<b>214 403,31</b>
	Nadwyżka kosztów nad przychodami GZM		16 946,86
	Nadwyżka przychodów nad kosztami GZM	47 260,04	
	Zysk z działalności gospodarczej	211 215,61	231 350,17

Jak wynika z powyższego zestawienia w roku 2019 osiągnięto niewielki ujemny wynik na GZM. Jednak biorąc pod uwagę wyniki dodatnie z lat ubiegłych, które zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, pozostają do wykorzystania w latach następnych, sytuacja ta w żaden sposób nie zagraża obecnemu poziomowi stawki eksploatacyjnej. Przyjęty plan gospodarczo-finansowy na ten rok był planem bardzo ambitnym, bo zakładał wynik dodatni w wysokości około 112 tys. zł. Nie udało nam się osiągnąć zaplanowanego zysku na GZM, m.in. z tego tytułu, że prace wykończeniowe po termomodernizacji budynków – ocieplenie cokołów, opaski wokół budynków 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 2019 na działalności gospodarczej jest wyższy niż w roku ubiegłym o około 10% - co należy również uznać za zjawisko pozytywne .

#### **Udział rodzajowy kosztów w kosztach Gospodarki Zasobem Mieszkaniowym.**

Rodzaje kosztów	wartości w zł.			
	2018	Udział %	2019	Udział %
koszty ciepła CO i CWU	4 588 094,66	45,3	4 955 301,14	47,0
woda i ścieki	1 222 482,71	12,0	1 250 888,95	11,9
wywóz odpadów	539 241,50	5,3	535 944,64	5,1
energia elektryczna	52 419,02	0,5	49 328,55	0,4
podatki i opłaty lokalne	55 464,00	0,6	55 411,74	0,5
k-ty eksploatacji	2 355 921,03	23,3	2 379 777,42	22,6
odpis na Fundusz remontowy	1 315 229,02	13,0	1 315 339,68	12,5
<b>Razem</b>	<b>10 128 851,94</b>	<b>100,0</b>	<b>10 541 992,12</b>	<b>100,0</b>

## Koszty ciepła – centralne ogrzewanie i ciepła woda użytkowa

Wyszczególnienie	Zużycie ciepła w GJ					Koszt zużytego ciepła zł/ m <sup>3</sup> CWU		koszt w złotych 1 GJ ciepła z mocą	
	2015	2016	2017	2018	2019	2016	23,12	2016	70,25
Ciepło ogółem	74 239	76 628	73 354	67 850	63557	2017	21,85	2017	67,61
Ciepło na podgrzanie CWU	21 009	21 683	21 562	21 292	21 074	2018	25,75	2018	67,62
Ilość podgrzanej wody m <sup>3</sup>	43 986	44 060	44 590	44 666	42 449	2019	26,83	2019	77,96
Ilość GJ/m <sup>3</sup> CWU	<b>0,48</b>	<b>0,49</b>	<b>0,48</b>	<b>0,48</b>	<b>0,50</b>		<b>Norma 0,3</b>		
Ciepło na CO	53 230	54 945	51 792	46 558	42 483				
Ilość GJ/m <sup>2</sup> CO	<b>0,56</b>	<b>0,58</b>	<b>0,54</b>	<b>0,49</b>	<b>0,45</b>		<b>Norma 0,4</b>		

Komentarz: Jak widać z załączonej tabeli zużycie ilościowe ciepła w zasobach Spółdzielni było niższe w roku 2019 o 4.293 GJ od zużycia w roku 2018.. 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, 2019 i 2020 zostały ukierunkowane na termomodernizację budynków najstarszych i o największym zużyciu energii cieplnej. W roku 2020 kończymy proces termomodernizacji budynków. Wzrost zużycia ciepła na podgrzanie wody spowodowany jest zmniejszeniem jej zużycia wody przez mieszkańców.

Struktura kosztów wskazuje, że 47% 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 2019, Spółdzielnia na GZM osiągnęła nadwyżkę kosztów nad przychodami.

W związku z powyższym należy stwierdzić, że stawka eksploatacyjna w wysokości 1,80 zł./m<sup>2</sup> oraz pozostałe przychody operacyjne i finansowe dotyczące działalności

mieszkaniowej w nieznacznym stopniu nie pokryły wydatków związanych z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych.

W roku 2019 Zarząd nie wystąpił z wnioskiem do Rady Nadzorczej o podniesienie obowiązującej stawki eksploatacyjnej, z uwagi na to, że widzi możliwość ograniczenia kosztów w 2020 r. do takiej wysokości, aby na GZM osiągnąć wynik dodatni.

#### Kalkulacja wynikowa stawki kalkulacyjnej na bazie kosztów poniesionych.

wartości w zł.

Lp.	Wydatki do pokrycia	2018	2019
1.	Energia elektryczna	52 419,02	49 328,55
2.	Koszty eksploatacji	2 268 988,99	2 299 497,79
3.	Razem wydatki	2 321 408,01	2 348 826,34
4.	Powierzchnia lokali mieszkalnych w m <sup>2</sup>	95 312,7	95 312,7
5.	<b>Stawka eksploatacyjna miesięczna w zł./m<sup>2</sup></b>	<b>2,03</b>	<b>2,05</b>
6.	<b>Aktualnie obowiązująca stawka eksploatacyjna w zł./m<sup>2</sup></b>	<b>1,80</b>	<b>1,80</b>

Różnica między stawką rzeczywistą a stosowaną w opłatach czynszowych pokrywana jest wynikiem na działalności finansowej i pozostałej operacyjnej. Z uwagi na to, w opinii Zarządu nie występuje konieczność podniesienia aktualnie obowiązującej stawki eksploatacyjnej.

Na podstawie przedstawionego materiału dotyczącego działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w roku 2019 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 2019 na pozostałej działalności gospodarczej w wysokości 231 350,17 zł na zasilenie Funduszu Remontowego.

Słupca, dnia 29.06.2020 r.

Zarząd

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

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