

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W SŁUPCY Z DZIAŁALNOŚCI ZA 2020 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 2020 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 2020 roku Zarząd w składzie: Pan Henryk Lewandowski i Pani Mirosława Wróbel odbył 12 protokółowanych posiedzeń, na których podjęto 5 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 01.01.2020 r. Spółdzielnia zrzeszała 2.104 członków. W roku 2020 Zarząd Spółdzielni stwierdził powstanie członkostwa dla 38 osób, natomiast ustanie członkostwa dla 70 osób. Stan członków na dzień 31.12.2020 roku wynosi 2.072 członków.

W zasobach Spółdzielni na dzień 31.12.2020 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 - 37 lokali,
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu - 901 lokali,
- prawo odrębnej własności do lokalu - 986 lokali,
- umowy najmu - 4 lokale.

Na przestrzeni roku 2020 przekształcono 8 spółdzielczych praw do lokalu w odrębną własność, z tego:

- 1 mieszkanie z lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu,
- 7 mieszkań ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Spółdzielnia poza lokalami mieszkalnymi, posiada lokale o charakterze użytkowym, które stanowią przedmiot wynajmu o pow. 1.564,3 m², w tym:

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

Ponadto Spółdzielnia wydierżawia grunt o pow. 261 m².

Spółdzielnia użytkuje grunty własne oraz na zasadzie użytkowania wieczystego. Ogółem wykorzystywane grunty posiadają powierzchnię 119.342,53 m² w tym:

- grunty własne - 32.654,53 m²
- użytkowanie wieczyste - 86.688 m²

W roku 2020 powierzchnia gruntów zmniejszyła się o 1.109,17 m²: w wyniku wydzielania w odrębne własności o 216,17 m² i z tytułu nieodpłatnego przekazania na rzecz Urzędu Miasta Słupca o 897 m².

II. Zadłużenie i windykacja opłat czynszowych.

Na dzień 31.12.2020 r. zadłużenia wynoszą

1. z tytułu opłat za lokale mieszkalne - 425.468,02 zł.,
2. z tytułu opłat za lokale użytkowe - 27.474,58 zł.,
3. z tytułu nieopłaconych wkładów - 3.303,93 zł.,

Ad. 1. W porównaniu do stanu na dzień 31.12.2019 r. zadłużenie z tytułu opłat za lokale mieszkalne nieznacznie wzrosło, bo o około 28 tys. zł.

Z kwoty 425.468,02 zł. zadłużenie przypada na:

- 12 dłużników, których kwoty zaległości przewyższają 12-krotność należnych opłat miesięcznych – ogółem 156.254,46 zł.
- 8 dłużników, których kwoty zaległości przewyższają 6-krotność należnych opłat miesięcznych – ogółem 29.956,28 zł.
- 54 dłużników, których kwoty zaległości mieszczą się w przedziale od 2-6-krotności należnych opłat miesięcznych – ogółem 87.747,54 zł.

Część zadłużenia w kwocie 147.622,94 zł objęta była postępowaniem sądowym, z tego na prawomocne orzeczenia sądowe;

- z lat 2003-2010 - 52.457,49 zł., wynika z 14 wyroków sądowych
- z lat 2011-2019 - 64.751,99 zł., wynika z 19 wyroków sądowych
- z roku 2020 - 30.413,46 zł., wynika z 5 wyroków sądowych

Ad. 2 Z zaległości na lokalach użytkowych zadłużenie w kwocie 5.679,71 jest zasądzone wyrokiem sądowym i znajduje się w egzekucji komorniczej. W jednym przypadku jest to należność w kwocie 2.270,22 tys. zł. z przeterminowaniem ponad 9 – 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 2020 roku wniesiono do Sądu Rejonowego 8 pozwów o wydanie nakazu zapłaty. Skierowano do Komornika Sądowego 6 wniosków o wszczęcie egzekucji zasądzonych należności. Wysłano 98 wezwań do zapłaty zwykłych, 58 wezwań do zapłaty przedsądowych, 5 wezwań przed komorniczych, 24 zawiadomień o przygotowanym pozwie i 32 przypomnienia o powstałych zadłużeniach w opłatach eksploatacyjnych.

Inne działania windykacyjne i egzekucyjne:

1. Rozłożenie na raty zaległości dla 6 osób,
2. Wezwanie na rozmowy- 17 dłużników,
3. Umieszczenie na klatkach schodowych informacji o stanie zadłużenia,
4. Składanie wniosków do Urzędu Miasta z żądaniem odszkodowania za niedostarczenie lokali socjalnych,
5. Wezwanie do zapłaty odsetek – 6 osób,
6. Wezwanie do uregulowania nakazu zapłaty – 5 osób,
7. Wezwanie do uregulowania nakazu zapłaty przed skierowaniem sprawy do komornika – 6 osób,
8. Wezwanie do uregulowania rat – 5 osób,
9. Wezwanie – propozycja spłaty zadłużenia – 2 osoby.

Mając na uwadze dobro ogółu członków, dla których działa Zarząd Spółdzielni, podejmowane będą w roku 2021 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	2019	2020	Dynamika (w%)
Zarząd			
Ogółem fundusz płac (zł.), w tym	184 793,96	206 684,64	111,8%
-wynagrodzenia podstawowe	178 793,96	200 684,64	112,2%
Pracownicy			
Średnie zatrudnienie w etatach	17,8	16,4	92,1%
Ogółem fundusz płac (zł.), w tym	727 692,91	704 712,16	96,8%
-wynagrodzenia podstawowe	700 407,77	679 410,16	97,0%
- nagrody jubileuszowe- 2 osoby	0,00	6 240,00	-
- odprawy emerytalno-rentowe-1 osoba	4 900,00	3 500,00	71,4%
- ekwiwalent za urlop-1 osoba	9 085,14	1 162,00	12,8%
- premia świąteczna	13 300,00	14 400,00	108,3%
Średniomiesięczne wynagrodzenie podstawowe (w zł.)	3 316,32	3 452,29	104,1%
Średniomiesięczne wynagrodzenie ogółem (w zł.)	3 445,52	3 580,85	103,9%
Rada Nadzorcza			
Członkostwo w Radzie (zł.)	24 300,00	28 860,00	

W 2020 r. średniomiesięczne zatrudnienie zmniejszyło się o ponad 1 etat, związane było to przebywaniem 1 pracownicy na długim zwolnieniu lekarskim a następnie korzystającej z rocznego urlopu macierzyńskiego oraz odejściem 1 osoby na emeryturę.

W funduszu płac oprócz wynagrodzenia podstawowego występują: odprawy emerytalne – 1 osoba nabyła 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 4% jest to poziom nieznacznie niższy niż założono w budżecie.

REALIZACJA PLANU GOSPODARCZO-FINANSOWEGO

Fundusz remontowy

Fundusz remontowy na 01.01.2020 r.	<u>165.428,38</u>
Zwiększenia(odpis)	1.315.339,68
Zmniejszenia(wydatki)	1.370.924,29
<u>Stan funduszu remontowego na 31.12.2020 r.</u>	<u>109.843,77</u>

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

		wartości w zł.	
Adres budynku	Zakres robót	Plan	Wykonanie
Os. Niepodległości 15	Ocieplenie ścian zewnętrznych	30 000,00	30 000,00
Os. Niepodległości 9	Ocieplenie ścian zewnętrznych	350 000,00	271 392,00
Os. Niepodległości 10	Ocieplenie ścian zewnętrznych	85 500,00	262 780,00
Os. Niepodległości 17	Ocieplenie ścian zewnętrznych	122 550,00	105 876,00
Os. Kopernika 4	Montaż zaworów termostatycznych	55 420,00	44 220,24
Os. Kilińskiego 24	Montaż zaworów termostatycznych	35 630,00	33 815,48
Os. Kilińskiego 26	Montaż zaworów termostatycznych	35 630,00	40 018,32
Os. Kilińskiego 6E	Montaż zaworów termostatycznych	35 630,00	32 014,66
Os. Niepodległości 9	Montaż zaworów termostatycznych	67 490,00	69 031,60
Os. Niepodległości 10	Montaż zaworów termostatycznych	72 640,00	59 227,11
Os. Niepodległości 17	Montaż zaworów termostatycznych	25 930,00	22 410,26
Os. Niepodległości 7	Montaż drzwi	84 000,00	63 547,20
Os. Niepodległości 13	Montaż drzwi	60 000,00	44 534,88
Os. Niepodległości 13A	Montaż drzwi	18 000,00	14 259,24

Os. Niepodległości 17	Montaż drzwi	18 000,00	14 259,24
Os. Niepodległości 11	Montaż drzwi	30 000,00	22 267,44
Os. Niepodległości 12	Montaż drzwi	48 000,00	36 526,68
Os. Niepodległości 10	Montaż drzwi	48 000,00	36 526,68
Os. Niepodległości 9	Montaż drzwi	60 000,00	44 534,88
Os. Kopernika 4	Montaż zdalnego odczytu wodomierzy	15 000,00	0
Ul. Pułaskiego 2	Montaż zdalnego odczytu wodomierzy	20 000,00	0
Os. Kilińskiego 1	Montaż zdalnego odczytu wodomierzy	20 000,00	15 035,76
Os. Kilińskiego 6A	Montaż zdalnego odczytu wodomierzy	10 000,00	8 904,00
Os. Kilińskiego 6B	Montaż zdalnego odczytu wodomierzy	10 000,00	8 288,40
Os. Kilińskiego 6C	Montaż zdalnego odczytu wodomierzy	10 000,00	8 418,00
Os. Kilińskiego 6D	Montaż zdalnego odczytu wodomierzy	10 000,00	8 094,00
Os. Kilińskiego 6E	Montaż zdalnego odczytu wodomierzy	10 000,00	8 450,40
Os. Kilińskiego 6F	Montaż zdalnego odczytu wodomierzy	10 000,00	8 158,80
Os. Kilińskiego 6G	Montaż zdalnego odczytu wodomierzy	10 000,00	7 986,67
Os. Kilińskiego 6H	Montaż zdalnego odczytu wodomierzy	10 000,00	7 819,61
Os. Kilińskiego 24	Montaż zdalnego odczytu wodomierzy	10 000,00	6 148,97
Os. Kilińskiego 26	Montaż zdalnego odczytu wodomierzy	10 000,00	6 408,17
Os. Kilińskiego 3	Montaż zdalnego odczytu wodomierzy	20 000,00	12 896,33
Os. Niepodległości 7	Montaż zdalnego odczytu wodomierzy	46 800,00	0
Os. Niepodległości 17	Montaż zdalnego odczytu wodomierzy	9 000,00	0
	Wymiana okien	40 000,00	17 073,27
	Razem fundusz remontowy	1 553 200,00	1 370 924,29

Stan funduszu remontowego na poszczególnych budynkach wg stanu na 31.12.2020 r.

Zgodnie z art. 4¹ usm 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	721 414,30
2	ALEJA 1000-LECIA 5, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	-317 915,39
3	ALEJA 1000-LECIA 5A, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	-325 764,89
4	ALEJA 1000-LECIA 1, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	-272 645,68
5	TRAUGUTTA 8, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	-269 427,93
6	KOPERNIKA 4, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	114 581,85
7	KILIŃSKIEGO 1, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	251 727,67
8	KILIŃSKIEGO 3, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	254 819,88
9	KILIŃSKIEGO 6A, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	104 590,73
10	KILIŃSKIEGO 6B, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	122 791,99
11	KILIŃSKIEGO 6C, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	94 025,44
12	KILIŃSKIEGO 6D, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	109 486,68
13	KILIŃSKIEGO 6E, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	43 866,17
14	KILIŃSKIEGO 6F, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	104 147,81
15	KILIŃSKIEGO 6G, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	88 054,39
16	KILIŃSKIEGO 6H, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	100 055,08
17	PUŁASKIEGO 2, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	192 554,72
18	KILIŃSKIEGO 24, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	68 215,4
19	KILIŃSKIEGO 26, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	89 687,98
20	NIEPODLEGŁOŚCI 12, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	-43 583,20
21	NIEPODLEGŁOŚCI 14, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	-26 111,66
22	NIEPODLEGŁOŚCI 16, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	-153 181,07
23	NIEPODLEGŁOŚCI 15, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	-80 928,40
24	NIEPODLEGŁOŚCI 7, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	-96 989,41
25	NIEPODLEGŁOŚCI 8, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	-53 999,38
26	ORZESZKOWEJ 5, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	-128 132,33
27	NIEPODLEGŁOŚCI 13, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	-68 714,96
28	NIEPODLEGŁOŚCI 13A, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	-39 055,96
29	NIEPODLEGŁOŚCI 11, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	-51 989,75
30	NIEPODLEGŁOŚCI 17, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	-34 300,11

31	NIEPODLEGŁOŚCI 9, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	-152 832,07
32	NIEPODLEGŁOŚCI 10, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	-234 604,13
33	Fundusz remontowy - Budynki	Fundusz remontowy - Budynki	-611 570,53
Fundusz remontowy - ogółem		Ogólny + Budynki	109 843,77

Przychody, koszty i wynik z działalności.

Przychody

wartości w zł.

Lp.	Wyszczególnienie	2019	2020	Dynamika 2020/2019 (w %)
1.	Przychody ze sprzedaży	10 962 124,47	11 540 075,41	105,3
	Opłaty eksploatacyjne lokali mieszkalnych	3 676 894,77	3 675 243,79	100,0
	Opłaty za CO i CW	4 955 301,14	4 885 615,11	98,6
	Opłaty- woda i ścieki	1 230 278,36	1 246 464,87	101,3
	Opłaty za wywóz śmieci	546 676,29	916 178,31	167,6
	Opłaty za lokale użytkowe	552 973,91	562 505,88	101,7
	Sprzedaż materiałów i towarów	-	254 067,45	-
2.	Pozostałe przychody operacyjne, w tym	74 091,70	44 181,86	59,6
	Refundacja wynagrodzeń z PFRON	21 540,15	21 075,00	97,8
	Odszkodowania	3 108,07	741,38	23,9
	Zwrot kosztów wynagrodzeń z RUP	7 234,74	-	-
	Zwrot kosztów sądowych i zastępstwa procesowego	41 100,41	15 730,58	38,3
	Zwrot kosztów zakupu monitoringu	-	6 614,08	-
	Inne	1 108,33	20,81	1,9
3.	Przychody finansowe- odsetki	104 348,71	120 518,24	115,5

Koszty

wartości w zł.

Lp.	Wyszczególnienie	2019	2020	Dynamika 2020/2019 (w%)
1.	Ogółem koszt własny	10 867 859,75	11 382 009,99	104,7
	Koszty eksploatacji lokali mieszkalnych	3 799 857,39	3 913 856,83	103,0
	Opłaty za CO i CW	4 955 301,14	4 885 615,11	98,6
	Koszty –woda i ścieki	1 250 888,95	1 288 458,21	103,0
	Koszty wywozu śmieci	535 944,64	907 185,60	169,3
	Koszty lokali użytkowych	325 867,63	319 833,46	98,1
	Koszty sprzedaży materiałów	-	67 060,78	-
2.	Pozostałe koszty operacyjne, w tym	4 034,73	6 695,01	165,9
	Koszty sądowe	3 134,61	6 662,79	212,6
	Koszty likwidacji środków trwałych	426,79	-	-
	Pozostałe	473,33	32,22	6,8
3.	Koszty finansowe - odsetki	0,09	526,51	-

Wynik z całokształtu działalności.

wartości zł.

	Rok obrotowy	2019	2020
1	Lokale mieszkalne (GZM) w tym:	-132 841,56	-271 613,67
	eksploatacja	-122 962,62	-238 613,04
	Ciepła woda i ogrzewanie	0	0
	Zimna woda i ścieki	-20 610,59	-41 993,34
	wywóz odpadów	10 731,65	8 992,71
2	Pozostała działalność operacyjna	69 520,97	36 376,46
3	Działalność finansowa	46 373,73	52 185,98
4	Wynik na Gospodarce Zasobem Mieszkaniowym	-16 946,86	-183 051,23
5	Lokale użytkowe i działalność opodatkowana	285 617,17	498 595,22
6	Razem	268 670,31	315 543,99

7	Podatek dochodowy	54 267,00	94 738,00
8	Wynik netto w tym:	214 403,31	220 805,99
	Nadwyżka kosztów nad przychodami GZM	16 946,86	183 051,23
	Nadwyżka przychodów nad kosztami GZM		
	Zysk z działalności gospodarczej	231 350,17	403 857,22

Jak wynika z powyższego zestawienia w roku 2020 osiągnięto ujemny wynik na GZM. Jednak biorąc pod uwagę wyniki dodatnie z lat ubiegłych (na dzień 31.12.2020 r. jest to kwota 269.630,63 zł.), które zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, pozostają do wykorzystania w latach następnych, sytuacja ta w 2021 r. w żaden sposób nie zagraża obecnemu poziomowi stawki eksploatacyjnej. Przyjęty plan gospodarczo-finansowy na ten rok był również planem ambitnym, bo zakładał wynik dodatni w wysokości około 106 tys. zł. Nie udało nam się osiągnąć zaplanowanego zysku na GZM, m.in. z tego tytułu, że prace wykończeniowe po termomodernizacji budynków – ocieplanie cokołów, opaski wokół budynków były finansowane w ramach opłaty eksploatacyjnej nie obciążając funduszu remontowego. Oprócz tego wykonano naprawy dachów (naprawa papy) oraz wymieniono okna w piwnicach. 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 2020 na działalności gospodarczej jest znacznie wyższy niż w roku ubiegłym, związane jest to z tym, że dokonaliśmy sprzedaży tzw. „białych certyfikatów” – wynik netto z tego tytułu wyniósł około 152 tys. zł. Bez jego uwzględnienia zysk netto byłby również wyższy, w stosunku do roku ubiegłego o około 10% - co należy również uznać za zjawisko pozytywne .

Udział rodzajowy kosztów w kosztach Gospodarki Zasobem Mieszkaniowym.

Rodzaje kosztów	wartości w zł.			
	2019	Udział %	2020	Udział %
koszty ciepła CO i CWU	4 955 301,14	47,0	4 885 615,11	44,4
woda i ścieki	1 250 888,95	11,9	1 288 458,21	11,7
wywóz odpadów	535 944,64	5,1	907 185,60	8,3
energia elektryczna	49 328,55	0,4	55 053,57	0,5
podatki i opłaty lokalne	55 411,74	0,5	56 001,20	0,5
k-ty eksploatacji	2 379 777,42	22,6	2 487 462,38	22,6
odpis na Fundusz remontowy	1 315 339,68	12,5	1 315 339,68	12,0
Razem	10 541 992,12	100,0	10 995 115,75	100,0

Koszty ciepła – centralne ogrzewanie i ciepła woda użytkowa

Wyszczególnienie	Zużycie ciepła w GJ					Koszt zużytego ciepła zł/ m ³ CWU		koszt w złotych 1 GJ ciepła z mocą	
	2016	2017	2018	2019	2020	2017	21,85	2017	67,61
Ciepło ogółem	76 628	73 354	67 850	63557	66355,1	2018	25,75	2018	67,62
Ciepło na podgrzanie CWU	21 683	21 562	21 292	21 074	20615,9	2019	26,83	2019	77,96
Ilość podgrzanej wody m ³	44 060	44 590	44 666	42 449	44163	2020	26,23	2020	80,72
Ilość GJ/m ³ CWU	0,49	0,48	0,48	0,50	0,47		Norma 0,3		
Ciepło na CO	54 945	51 792	46 558	42 483	45739,2				
Ilość GJ/m ² CO	0,58	0,54	0,49	0,45	0,48		Norma 0,4		

Komentarz: Jak widać z załączonej tabeli zużycie ilościowe ciepła w zasobach Spółdzielni było wyższe w roku 2020 o 2.798,1 GJ od zużycia w roku 2019. Przyczyną są warunki atmosferyczne tego sezonu grzewczego. Zużycie ciepła do podgrzania ciepłej wody i centralnego ogrzewania przekracza znacząco normy i poprawa tej sytuacji wymaga nakładów finansowych. Zauważalny jest wzrost ilości podgrzanej wody i związany z tym spadek ilości ciepła do jej podgrzania. W roku 2020 ukończyliśmy proces termomodernizacji budynków. Dalsze działania w tym zakresie nie będą już powodowały istotnych zmian zużycia energii cieplnej.

Struktura kosztów wskazuje, że 44% w kosztach GZM stanowi koszt energii cieplnej. W porównaniu do roku ubiegłego obniżył się udział tej pozycji kosztowej około 2,5% a w wartościach bezwzględnych o 1,4%. Obniżka tych kosztów 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.

Największy przyrost w strukturze dotyczy opłat za wywóz odpadów stałych, na poziom których w niewielkim stopniu mamy wpływ.

Pozostałe koszty ukształtowały się w strukturze na podobnym poziomie.

Koszty i stawka opłaty eksploatacyjnej

Z danych finansowych wynika, że w roku 2020, Spółdzielnia na GZM osiągnęła nadwyżkę kosztów nad przychodami.

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

W roku 2020 Zarząd nie wystąpił z wnioskiem do Rady Nadzorczej o podniesienie obowiązującej stawki eksploatacyjnej, z uwagi na to, że widzi możliwość ograniczenia kosztów w 2021 r. do takiej wysokości, aby na GZM osiągnąć wynik dodatni (w rachunku skumulowanym).

Jednak z uwagi na sukcesywny wzrost cen towarów i usług, aby utrzymać zasoby w obecnym standardzie, w roku następnym rozważana jest zmiana stawki eksploatacyjnej, zważając na fakt, że obecna obowiązuje od roku 2011.

Kalkulacja wynikowa stawki kalkulacyjnej na bazie kosztów poniesionych.

wartości w zł.

Lp.	Wydatki do pokrycia	2019	2020
1.	Energia elektryczna	49 328,55	55 053,57
2.	Koszty eksploatacji	2 299 497,79	2 442 760,38
3.	Razem wydatki	2 348 826,34	2 497 813,95
4.	Powierzchnia lokali mieszkalnych w m ²	95 312,7	95 312,7
5.	Stawka eksploatacyjna miesięczna w zł./m²	2,05	2,18
6.	Aktualnie obowiązująca stawka eksploatacyjna w zł./m²	1,80	1,80

Na podstawie przedstawionego materiału dotyczącego działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w roku 2020 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 2020 na pozostałej działalności gospodarczej w wysokości 403 857,22 zł na zasilenie Funduszu Remontowego.

Słupca, dnia 21.06.2021 r.

Zarząd

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

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