

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W SŁUPCY Z DZIAŁALNOŚCI ZA 2021 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 2021 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 2021 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 01.01.2021 r. Spółdzielnia zrzeszała 2.072 członków. W roku 2021 Zarząd Spółdzielni stwierdził powstanie członkostwa dla 38 osób, natomiast ustanie członkostwa dla 64 osób. Stan członków na dzień 31.12.2021 roku wynosi 2.046 członków.

W zasobach Spółdzielni na dzień 31.12.2021 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 - 34 lokale,
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu - 888 lokali,
- prawo odrębnej własności do lokalu - 1.002 lokale,
- umowy najmu - 4 lokale.

Na przestrzeni roku 2021 przekształcono 16 spółdzielczych praw do lokalu w odrębną własność, z tego:

- 3 mieszkania z lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu,
- 13 mieszkań ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Spółdzielnia poza lokalami mieszkalnymi, posiada lokale o charakterze użytkowym, które stanowią przedmiot wynajmu o pow. 1.505,6 m², w tym:

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

Ponadto Spółdzielnia wydzierżawia grunt o pow. 261 m².

Spółdzielnia użytkuje grunty własne oraz na zasadzie użytkowania wieczystego. Ogółem wykorzystywane grunty posiadają powierzchnię 118.821,86 m² w tym:

- grunty własne - 32.133,86 m²
- użytkowanie wieczyste - 86.688 m²

W roku 2021 powierzchnia gruntów zmniejszyła się o 520,67 m² w wyniku wydzielenia w odrębne własności.

II. Zadłużenie i windykacja opłat czynszowych.

Na dzień 31.12.2021 r. zadłużenia wynoszą

1. z tytułu opłat za lokale mieszkalne - 359.567,87 zł.,
2. z tytułu opłat za lokale użytkowe - 22.385,79 zł.,
3. z tytułu nieopłaconych wkładów - 3.303,93 zł.,

Ad. 1. W porównaniu do stanu na dzień 31.12.2020 r. zadłużenie z tytułu opłat za lokale mieszkalne zmniejszyło się o około 66 tys. zł.

Z kwoty 359.567,87 zł. zadłużenie przypada na :

- 12 dłużników, których kwoty zaległości przewyższają 12-krotność należnych opłat miesięcznych – ogółem 153.072,10 zł.
- 6 dłużników, których kwoty zaległości przewyższają 6-krotność należnych opłat miesięcznych – ogółem 32.116,66 zł.
- 30 dłużników, których kwoty zaległości mieszczą się w przedziale od 2-6-krotności należnych opłat miesięcznych – ogółem 63.157,10 zł.

Pozostała część zadłużenia nie przekracza 2 m-cy i stanowi ona około 31% wszystkich zaległości.

Część zadłużenia w kwocie 146.430,06 zł objęta była postępowaniem sądowym, z tego

na prawomocne orzeczenia sądowe przypada:

- z lat 2003-2010 - 40.038,54 zł., wynika z 11 wyroków sądowych
- z lat 2011-2020 - 68.368,86 zł., wynika z 17 wyroków sądowych
- z roku 2021 - 38.022,66 zł., wynika z 10 wyroków sądowych

Ad. 2 Z zaległości na lokalach użytkowych zadłużenie w kwocie 1.767,43 jest z przeterminowaniem powyżej 2 m-cy, pozostałe należności nie przekraczają 2-krotności czynszów miesięcznych lub mieszczą się w terminie płatności.

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

W 2021 roku wniesiono do Sądu Rejonowego 16 pozwów o wydanie nakazu zapłaty. Skierowano do Komornika Sądowego 7 wniosków o wszczęcie egzekucji zasądzonych należności. Wysłano 112 wezwań do zapłaty zwykłych, 82 wezwania do zapłaty przedsądowe, 8 wezwań przed komorniczych, 35 zawiadomień o przygotowanym pozwie i 128 przypomnień o powstałych zadłużeniach w opłatach eksploatacyjnych.

Inne działania windykacyjne i egzekucyjne:

1. Rozłożenie na raty zaległości dla 11 osób,
2. Wezwanie na rozmowy- 20 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 – 223 osoby,
6. Wezwanie do uregulowania nakazu zapłaty – 1 osoba,
7. Wezwanie do uregulowania nakazu zapłaty przed skierowaniem sprawy do komornika – 1 osoba,
8. Wezwanie do uregulowania rat – 25 osób,
9. Upomnienia –12 osób.

Mając na uwadze dobro ogółu członków, dla których działa Zarząd Spółdzielni, podejmowane będą w roku 2022 dalsze, zdecydowane działania zmierzające do wyegzekwowania zarówno zaległych jak i bieżących opłat. Utrzymanie zadłużenia w jak najniższej wysokości gwarantuje m.in. utrzymanie płynności finansowej na bezpiecznym poziomie. Poziom zadłużenia w wysokości około 360 tys. zł. stanowi niecałe 40% miesięcznych wpływów z tytułu opłat czynszowych, a pomijając zaległości zasądzone wyrokami (przeterminowanie wieloletnie) będzie oscylował w granicach do 24%, co należy uznać za poziom bardzo korzystny. Jeśli analizować zaległości w stosunku do opłat rocznych będzie to odpowiednio 3,3% i 2,0%.

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	2020	2021	Dynamika (w%)
Zarząd			
Ogółem fundusz płac (zł.), w tym	206 684,64	211 027,75	102,1%
-wynagrodzenia podstawowe	200 684,64	204 027,75	101,7%
Pracownicy			
Średnie zatrudnienie w etatach	16,4	16,5	100,6%
Ogółem fundusz płac (zł.), w tym	704 712,16	742 555,19	105,4%
-wynagrodzenia podstawowe	679 410,16	724 089,03	106,6%
- nagrody jubileuszowe- 2 osoby	6 240,00	0,00	-
- odprawy emerytalno-rentowe-1 osoba	3 500,00	0,00	0,0%
- ekwiwalent za urlop-1 osoba	1 162,00	3 166,16	272,5%
- premia świąteczna	14 400,00	15 300,00	106,3%
Średniomiesięczne wynagrodzenie podstawowe (w zł.)	3 452,29	3 657,02	105,9%
Średniomiesięczne wynagrodzenie ogółem (w zł.)	3 580,85	3 750,28	104,7%
Rada Nadzorcza			
Członkostwo w Radzie (zł.)	28 860,00	32 032,00	

W 2021 r. średniomiesięczne zatrudnienie ukształtowało się na poziomie roku poprzedniego. W funduszu płac oprócz wynagrodzenia podstawowego występują: ekwiwalent za urlop – 1 osoba w związku z rozwiązaniem umowy o pracę oraz premia świąteczna wypłacana okazjonalnie od kilku lat. Osiągnięto średniomiesięczny wzrost średniej płacy (bez Zarządu) w wysokości około 5%, jest to poziom nieznacznie niższy niż założono w budżecie.

REALIZACJA PLANU GOSPODARczo-FINANSOWEGO

Fundusz remontowy

<i>Fundusz remontowy na 01.01.2021 r.</i>	<u>109.843,77</u>
Zwiększenia(odpis)	1.315.339,68
Zmniejszenia(wydatki)	1.141.663,24
<u>Stan funduszu remontowego na 31.12.2021 r.</u>	<u>283.520,21</u>

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

wartości w zł.

Adres budynku	Zakres robót	Plan	Wykonanie
Os. Kopernika 4	Montaż zdalnego odczytu wodomierzy	15 000,00	12 853,80
Os. Niepodległości 8	Montaż zdalnego odczytu wodomierzy	29 000,00	20 134,35
Os. Niepodległości 9	Montaż zdalnego odczytu wodomierzy	35 000,00	24 415,88
Os. Niepodległości 10	Montaż zdalnego odczytu wodomierzy	30 000,00	19 154,26
Os. Niepodległości 11	Montaż zdalnego odczytu wodomierzy	20 000,00	12 465,62
Os. Niepodległości 13	Montaż zdalnego odczytu wodomierzy	35 000,00	11 521,52
Os. Niepodległości 13A	Montaż zdalnego odczytu wodomierzy	13 000,00	-
Os. Niepodległości 7	Montaż zdalnego odczytu wodomierzy	50 000,00	34 265,38
Os. Niepodległości 17	Montaż zdalnego odczytu wodomierzy	10 000,00	6 481,08
Os. Kilińskiego 26	Montaż zdalnego odczytu wodomierzy	-	2 265,14
Os. Kilińskiego 24	Montaż zdalnego odczytu wodomierzy	-	2 204,23
Os. Kilińskiego 1	Montaż zdalnego odczytu wodomierzy	-	1 670,63
Os. Kilińskiego 3	Montaż zdalnego odczytu wodomierzy	-	3 882,42
Os. Kilińskiego 6H	Montaż zdalnego odczytu wodomierzy	-	533,59
Os. Kilińskiego 6G	Montaż zdalnego odczytu wodomierzy	-	398,93
Os. Pułaskiego 2	Montaż zdalnego odczytu wodomierzy	-	17 192,40
Os. Kilińskiego 24	Montaż drzwi I wiatrołapów	100 000,00	78 645,29
Os. Kilińskiego 26	Montaż drzwi I wiatrołapów	100 000,00	77 349,27
Os. Kilińskiego 6A	Montaż drzwi I wiatrołapów	100 000,00	89 941,29
Os. Kilińskiego 6B	Montaż drzwi I wiatrołapów	100 000,00	89 941,28
Os. Kilińskiego 6C	Montaż drzwi I wiatrołapów	100 000,00	89 941,29

Os. Kilińskiego 6D	Montaż drzwi i wiatrołapów	100 000,00	89 292,00
Os. Kilińskiego 6E	Montaż drzwi i wiatrołapów	100 000,00	88 643,99
Os. Kilińskiego 6F	Montaż drzwi i wiatrołapów	100 000,00	89 940,00
Os. Kilińskiego 6G	Montaż drzwi i wiatrołapów	100 000,00	88 644,00
Os. Kilińskiego 6H	Montaż drzwi i wiatrołapów	100 000,00	89 291,99
Os. Niepodległości 16	Remont dachu	45 000,00	42 660,00
Os. Kilińskiego 6H	Remont dachu	40 000,00	34 500,00
Os. Niepodległości 13	Remont dachu	-	3 029,40
Os. Niepodległości 15 - nieruchomość wspólna	Remont nawierzchni	20 000,00	-
Os. Kilińskiego 6E-H - nieruchomość wspólna	Remont nawierzchni	13 000,00	-
Os. Kilińskiego 1 - nieruchomość wspólna	Remont nawierzchni	5 000,00	-
	Wymiana okien	40 000,00	20 404,21
	Razem fundusz remontowy	1 400 000,00	1 141 663,24

Stan funduszu remontowego na poszczególnych budynkach wg stanu na 31.12.2021 r.

Zgodnie z art. 4¹ u.s.m. 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	-298 153,79
3	ALEJA 1000-LECIA 5A, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	-302 028,89
4	ALEJA 1000-LECIA 1, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	-257 258,68
5	TRAUGUTTA 8, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	-254 040,93
6	KOPERNIKA 4, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	146 398,65
7	KILIŃSKIEGO 1, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	306 316,98
8	KILIŃSKIEGO 3, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	310 691,46

9	KILIŃSKIEGO 6A, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	44 384,24
10	KILIŃSKIEGO 6B, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	59 566,40
11	KILIŃSKIEGO 6C, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	33 182,57
12	KILIŃSKIEGO 6D, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	49 929,48
13	KILIŃSKIEGO 6E, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	-18 910,03
14	KILIŃSKIEGO 6F, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	43 942,61
15	KILIŃSKIEGO 6G, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	28 746,26
16	KILIŃSKIEGO 6H, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	5 464,30
17	PUŁASKIEGO 2, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	231 051,95
18	KILIŃSKIEGO 24, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	17 110,28
19	KILIŃSKIEGO 26, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	39 847,01
20	NIEPODLEGŁOŚCI 12, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	16 098,41
21	NIEPODLEGŁOŚCI 14, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	34 937,62
22	NIEPODLEGŁOŚCI 16, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	-144 533,51
23	NIEPODLEGŁOŚCI 15, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	-29 629,36
24	NIEPODLEGŁOŚCI 7, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	-28 722,47
25	NIEPODLEGŁOŚCI 8, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	-13 124,77
26	ORZESZKOWEJ 5, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	-86 326,20
27	NIEPODLEGŁOŚCI 13, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	-10 395,28
28	NIEPODLEGŁOŚCI 13A, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	-17 630,56
29	NIEPODLEGŁOŚCI 11, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	-29 653,21
30	NIEPODLEGŁOŚCI 17, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	-14 574,39
31	NIEPODLEGŁOŚCI 9, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	-104 373,03
32	NIEPODLEGŁOŚCI 10, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	-196 207,21
33	Fundusz remontowy - Budynki	Fundusz remontowy - Budynki	-437 894,09
Fundusz remontowy - ogółem		Ogólny + Budynki	283 520,21

Przychody, koszty i wynik z działalności.

Przychody

wartości w zł.

Lp.	Wyszczególnienie	2020	2021	Dynamika 2021/2020 (w %)
1.	Przychody ze sprzedaży	11 540 075,41	11 427 950,87	99,0
	Opłaty eksploatacyjne lokali mieszkalnych	3 675 243,79	3 679 059,19	100,1
	Opłaty za CO i CW	4 885 615,11	5 036 365,67	103,1
	Opłaty- woda i ścieki	1 246 464,87	1 232 507,51	98,9

	Opłaty za wywóz śmieci	916 178,31	889 980,83	97,1
	Opłaty za lokale użytkowe	562 505,88	590 037,67	104,9
	Sprzedaż materiałów i towarów	254 067,45	-	-
2.	Pozostałe przychody operacyjne, w tym	44 181,86	26 888,69	60,9
	Refundacja wynagrodzeń z PFRON	21 075,00	12 600,00	59,8
	Odszkodowania	741,38	4 388,49	591,9
	Zwrot kosztów sądowych i komorniczych	15 730,58	9 263,33	58,9
	Zwrot kosztów zakupu monitoringu	6 614,08	-	-
	Inne	20,81	636,87	3 060,4
3.	Przychody finansowe - odsetki	120 518,24	64 415,93	53,4

Koszty

wartości w zł.

Lp.	Wyszczególnienie	2020	2021	Dynamika 2021/2020 (w%)
1.	Ogółem koszt własny	11 382 009,99	11 511 762,77	101,1
	Koszty eksploatacji lokali mieszkalnych	3 913 856,83	4 000 199,83	102,2
	Opłaty za CO i CW	4 885 615,11	5 036 365,67	103,1
	Koszty –woda i ścieki	1 288 458,21	1 225 670,28	95,1
	Koszty wywozu śmieci	907 185,60	929 257,32	102,4
	Koszty lokali użytkowych	319 833,46	306 301,41	95,8
	Koszty sprzedaży materiałów	67 060,78	-	-
2.	Pozostałe koszty operacyjne, w tym	6 695,01	13 968,26	208,6
	Koszty sądowe i komornicze	6 662,79	7 601,76	114,1
	Spisane należności na lokalach użytkowych	-	5 696,71	-
	Pozostałe	32,22	669,79	2 078,8
3.	Koszty finansowe - odsetki	526,51	-	-

Wynik z całokształtu działalności.

		wartości zł.	
	Rok obrotowy	2020	2021
1	Lokale mieszkalne (GZM) w tym:	-271 613,67	-353 579,9
	Eksploatacja	-238 613,04	-321 140,64
	Ciepła woda i ogrzewanie	0	0
	Zimna woda i ścieki	-41 993,34	6 837,23
	Wywóz odpadów	8 992,71	-39 276,49
2	Pozostała działalność operacyjna	36 376,46	16 589,49
3	Działalność finansowa	52 185,98	62 116,11
4	Wynik na Gospodarce Zasobem Mieszkaniowym	-183 051,23	-274 874,30
5	Lokale użytkowe i działalność opodatkowana	498 595,22	278 867,80
6	Razem	315 543,99	3 993,50
7	Podatek dochodowy	94 738,00	53 650,00
8	Wynik netto w tym:	220 805,99	-49 656,50
	Nadwyżka kosztów nad przychodami GZM	183 051,23	274 874,30
	Nadwyżka przychodów nad kosztami GZM		
	Zysk z działalności gospodarczej	403 857,22	225 217,80

Jak wynika z powyższego zestawienia w roku 2021 osiągnięto ujemny wynik na GZM. Biorąc pod uwagę wyniki dodatnie z lat ubiegłych - na dzień 31.12.2020 r. była to kwota 270.823,51 zł., które zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, pozostają do wykorzystania w latach następnych, wynik zamknął się niewielką stratą w wysokości 4.050,79 zł. Sytuacja ta w żaden sposób nie zagraża stabilności finansowej w latach następnych. Przyjęty plan gospodarczo-finansowy na ten rok zakładał wynik ujemny w wysokości około 206 tys. zł. Nie udało nam się osiągnąć zaplanowanego zysku na GZM, m.in. z tego tytułu, że zintensyfikowano prace dotyczące wymiany wodomierzy ze zdalnym odczytem – planowano koszty w wysokości około 134 tys. zł., natomiast koszt rzeczywisty ukształtował się na poziomie 231 tys. zł. Biorąc pod uwagę wzrastające ceny materiałów i usług było to działanie konieczne, pozwalające zaoszczędzić w roku następnym. Oprócz tego wykonano naprawy dachów (naprawa papy), obrzeża wokół budynków oraz modernizowano oświetlenia klatek i wiatrołapów. 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 2021 na działalności gospodarczej jest niższy niż w roku ubiegłym, związane jest to z tym, że w wyniku za 2020 r. znajduje się sprzedaż tzw. „białych

certyfiatów” – wynik netto z tego tytułu wyniósł około 152 tys. zł. Bez jego uwzględnienia zysk netto byłby również niższy z powodu, w zasadzie zerowych stóp procentowych w bankach dotyczących lokat (na działalności finansowej w 2020 r. osiągnęliśmy przychody około 68 tys. zł., natomiast w roku 2021 zaledwie 2 tys. zł.) – sytuacja w żaden sposób niezależna od działań Zarządu. Jeżeli więc będziemy analizować zysk ze sprzedaży na tej działalności był on korzystniejszy o około 2%.

Udział rodzajowy kosztów w kosztach Gospodarki Zasobem Mieszkaniowym.

wartości w zł.

Rodzaje kosztów	2020	Udział %	2021	Udział %
koszty ciepła CO i CWU	4 885 615,11	44,4	5 036 365,67	45,0
woda i ścieki	1 288 458,21	11,7	1 225 670,28	11,0
wywóz odpadów	907 185,60	8,3	929 257,32	8,3
energia elektryczna	55 053,57	0,5	56 042,45	0,5
podatki i opłaty lokalne	56 001,20	0,5	47 928,6	0,4
k-ty eksploatacji	2 487 462,38	22,6	2 580 889,10	23,0
odpis na Fundusz remontowy	1 315 339,68	12,0	1 315 339,68	11,8
Razem	10 995 115,75	100,0	11 191 493,10	100,0

Struktura kosztów wskazuje, że 45% w kosztach GZM stanowi koszt energii cieplnej. W porównaniu do roku ubiegłego udział tej pozycji kosztowej nieznacznie wzrósł, m.in. z tytułu większego zużycia ciepła - w wartościach bezwzględnych koszty wzrosły o 3,1%. Niestety biorąc pod uwagę ogólną sytuację gospodarczą, nie tylko w kraju, nie należy spodziewać się obniżenia tej pozycji kosztowej, a wręcz obawiamy się w roku 2022 i następnych systematycznego ich wzrostu. Zarząd do tej pory, w zasadzie wykorzystał maksymalnie wszystkie możliwe środki i mechanizmy mające wpływ na ilość i koszt jednostkowy zużywanego ciepła. Efekty przyniosą jeszcze zbudowane wiatrołapy i sukcesywna wymiana węzłów cieplnych.

Zmniejszył się udział w kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków – przełożenie ma to głównie w zużytej mniejszej ilości, przy niewielkim wzroście cen tych mediów.

Pozostałe koszty ukształtowały się w strukturze na podobnym poziomie.

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	
	2017	2018	2019	2020	2021	2018	25,75	2017	67,61
Ciepło ogółem	73 354	67 850	63557	66 355,1	66 381	2019	26,83	2018	67,62
Ciepło na podgrzanie CWU	21 562	21 292	21 074	20 615,9	20 150	2020	26,23	2019	77,96
Ilość podgrzanej wody m ³	44 590	44 666	42 449	44 163	42 443	2021	25,68	2020	80,72
Ilość GJ/m ³ CWU	0,48	0,48	0,50	0,47	0,47		Norma 0,3	2021	78,91
Ciepło na CO	51 792	46 558	42 483	45 739,2	46 231				
Ilość GJ/m ² CO	0,54	0,49	0,45	0,48	0,49		Norma 0,4		

Komentarz: Jak widać z załączonej tabeli zużycie ilościowe ciepła w zasobach Spółdzielni było wyższe w roku 2021 niż w 2020 oraz 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 spadek zużycia ilości podgrzanej wody. Skutkiem tego jest wzrost kosztów cyrkulacji w przeliczeniu na 1 m³ podgrzanej wody. W roku 2020 ukończyliśmy proces termomodernizacji budynków. Dalsze działania w tym zakresie nie będą już powodowały istotnych zmian zużycia energii cieplnej. Z rozliczenia kosztów energii cieplnej widać, że likwidacja węzłów grupowych powoduje spadek zużycia ciepła w tych budynkach.

Koszty i stawka opłaty eksploatacyjnej

Z danych finansowych wynika, że w roku 2021, 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 2022 Zarząd, aby utrzymać zasoby w obecnym standardzie, wystąpił z wnioskiem do Rady Nadzorczej o podniesienie obowiązującej stawki eksploatacyjnej do poziomu 2,10 zł./m², zważając na fakt, że obecna obowiązuje od roku 2011. Wydawać by się mogło, że poziom 2,10 zł./m² jest zbyt niski, z uwagi na wielkość stawki obliczonej według kosztów rzeczywistych za rok 2021. Rok 2021 był specyficzny, bowiem w kosztach eksploatacji znajduje się różnica pomiędzy przychodami z tytułu wymiany wodomierzy a kosztami (jest to około 169,9 tys. zł.), co podwyższyło stawkę eksploatacyjną o 0,15 zł., pokryty jest również ujemny wynik dotyczący odbioru nieczystości stałych – to daje następne 0,03 zł.

W ocenie Zarządu w roku następnym nadwyżka kosztów nad przychodami z tytułu wymiany wodomierzy nie będzie aż tak wysoka i szacujemy, że będzie to około 0,03 zł. Podsumowując Zarząd uważa, że wzrost stawki o 0,30 zł./m² w pełni pokryje koszty planowane w 2022 r.

Kalkulacja wynikowa stawki kalkulacyjnej na bazie kosztów poniesionych.

wartości w zł.

Lp.	Wydatki do pokrycia	2020	2021
1.	Energia elektryczna	55 053,57	56 042,45
2.	Koszty eksploatacji	2 354 059,16	2 428 872,91
3.	Razem wydatki	2 409 112,73	2 484 915,36
4.	Powierzchnia lokali mieszkalnych w m ²	95 312,71	95 312,71
5.	Stawka eksploatacyjna miesięczna w zł./m²	2,11	2,17
6.	Aktualnie obowiązująca stawka eksploatacyjna w zł./m²	1,80	1,80

Na podstawie przedstawionego materiału dotyczącego działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w roku 2021 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 wnioskuje do Walnego Zgromadzenia o przeznaczenie zysku za rok 2021 na pozostałej działalności gospodarczej w wysokości 225 217,80 zł na zasilenie Funduszu Remontowego.

Słupca, dnia 25.05.2022 r.

Zarząd

Zastępca Prezesa Zarządu
Główny Księgowy
Spółdzielni Mieszkaniowej w Słupcy
Janusz
mgr Mariola Wróbel

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