

IV. 4. Wynik całokształtu działalności operacyjnej za 2018r. oraz gospodarka funduszem remontowym za 2018r.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

Plan finansowo-gospodarczy na 2018r. zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 7/2018/VII z dnia 22 marca 2018r. przewidywał równoważne przychody i koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi bez konieczności urealnienia wysokości opłat zależnych i niezależnych od Spółdzielni. Jedyna regulacja dotyczyła konserwacji i napraw bieżących dla członków Spółdzielni.

Warto przypomnieć, że w tej pozycji opłat obowiązują dwie dla członków i osób niebędących członkami. Nowelizacja Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która weszła w życie w drugiej połowie 2017 roku spowodowała, że zaszła konieczność dostosowania opłaty do nowych unormowań, gdzie z mocy ustawy wszystkie osoby zajmujące lokal na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w jednej chwili wszyscy stali się członkami spółdzielni. A zatem zmniejszyła się grupa wnoszących opłatę 1,30 zł za 1 m² p.u. miesięcznie i przeszła do tych którzy wnosili 0,65 zł za 1 m² p.u. miesięcznie. W celu uniknięcia braku środków na pokrycie wydatków związanych z pogotowiem technicznym i konserwacją oraz naprawami bieżącymi (głównie usuwanie skutków zgłoszeń awaryjnych) zaszła konieczność ustalenia opłaty na poziomie 0,80 zł za 1 m² p.u. miesięcznie. Warto jednak podkreślić, że minimalny wzrost cen za dostawę mediów nie powodował konieczności regulacji stawek (opłaty stałe za c.o. i c.w., zużycie zimnej wody).

Na pokrycie nadwyżki kosztów nad przychodami w 2017 roku Walne Zgromadzenie jakie odbyło się 19 maja 2018 roku wyraziło zgodę na przeznaczenie głównie wpisowego z lat ubiegłych. W ten sposób budżet gospodarki zasobami mieszkaniowymi został zbilansowany do zera. Po ostatecznym zamknięciu ksiąg rachunkowych za 2018 rok i po uwzględnieniu odprowadzonego należnego podatku dochodowego wystąpiła nadwyżka kosztów nad przychodami w kwocie 21.390,44 zł (w tym podatek należny 7.809,- zł). Głównym powodem nadwyżki kosztów nad przychodami była konieczność obligatoryjnego stosowania rozporządzenia o ochronie danych osobowych RODO.

Od 25 maja 2018 roku organy Spółdzielni i jej pracownicy zobowiązani są do stosowania Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych. Wymagało to wykonanie wielu czynności i zadań, także w zakresie przetwarzanych dokumentów i zabezpieczenia pomieszczeń biurowych. Wszystkie wymienione zabiegi pochłonęły kwotę 13.414,07 zł, w tym 4.920 zł wynagrodzenie zgodnie z zawartą umową z kancelarią prawną.

W ubiegłym roku obrachunkowym osiągnięty został wysoki poziom przychodów z pożytków nie notowany do tej pory w naszej Spółdzielni. Stało się tak między innymi za sprawą dużego zaangażowania i starań administracji w pozyskiwaniu środków z zewnątrz. Wymienić tu trzeba między innymi takie pozycje jak: przychody z komercjalizacji, przychody z firm obsługujących Spółdzielnię na pokrycie kosztów „Spółdzielczego Popołudnia”, zapłacone należne odsetki za zwłokę wnoszenia opłat za użytkowane lokale oraz odszkodowania za zniszczenie mienia (spalony boks śmietnikowy). Znaczącą pozycją zapisaną w ubiegłym roku po stronie przychodów była dotacja z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Toruniu. W całości (łącznie z wkładem własnym 5.248,80 zł) przeznaczona na nasadzenie krzewów żywopłotowych w ilości 3.075 szt. Ale naturalną konsekwencją uzyskania przychodów z pożytków jest konieczność odprowadzenia należnego podatku w wysokości 7.809,-zł zwiększającego nadwyżkę kosztów nad przychodami. Z końcem roku na koncie funduszy są następujące środki:

- funduszu udziałowego 261.747,35 zł
- funduszu zasobowego 358.543,27 zł

Na pokrycie nadwyżki kosztów nad przychodami w kwocie 21.390,44 złotych złożymy wniosek do Walnego Zgromadzenia o przeznaczenie środków funduszu zasobowego.

Gospodarka funduszem remontowym

Przychody z opłat w 2018 roku na realizację przedsięwzięć remontowych wyniosły 593.425,32 zł

Zwiększenia o wynik dodatni z lat poprzednich osiągnął ostatecznie kwotę 34.887,65 zł.

A zatem łącznie do dyspozycji było 628.312,97 zł. Rada Nadzorcza Uchwałą 2/2018/VII w dniu 18 stycznia 2018r. zatwierdziła plan rzeczowy (techniczno-ekonomiczny) remontów na 2018 rok, który przewidywał na jego realizację wydatki w wysokości 627.400,- zł, potem zwiększone o 6.000,- zł Uchwałą Rady Nadzorczej nr 11/2018/VII. Największe wydatki pochłonęła ciężąca na Spółdzielni decyzja Komendanta Miejskiego Państwowej Straży Pożarnej w Toruniu z 2011r. Na mocy tej decyzji w budynkach przy ulicy Bażyńskich 38 i 42 nastąpiła wymiana urządzeń przeciwpożarowych tzw. suchych pionów na instalację wodociągową, przeciwpożarową, nawodnioną z zaworami hydrantowymi na każdej kondygnacji oraz wykonane zostało przyłącze wodociągowe, instalacja hydrantowa i zamontowany zestaw hydroforowy. Jedno zadanie z planu na 2018r. (remont i malowanie klatki schodowej w budynku przy ulicy Wojska Polskiego 34-38 a) za zgodą Rady Nadzorczej Uchwałą nr 23/2018VII przesunięte zostało do realizacji na I kwartał 2019r.

Ale z kolei jako zadanie rezerwowe zrealizowany został remont oświetlenia klatek schodowych w budynku przy ulicy Kościuszki 40-40c. Z całą mocą trzeba wyróżnić

dwa przedsięwzięcia, które znacząco poprawiły bezpieczeństwo i estetykę w rejonie budynków przy ulicy Świętopełka 4-18 oraz Batorego 35 A-H i I, J.

W ramach budżetu partycypacyjnego, dzięki dużej aktywności administracji oraz samych mieszkańców dwa projekty dotyczące naszych zasobów uzyskały akceptację i zostały zrealizowane ze środków budżetu Gminy Miasta Toruń w 2018 roku. Do tych projektów zaliczyć trzeba remont dwóch chodników prostopadłych od strony klatek schodowych przy budynku Świętopełka 4-18 oraz remont drogi wewnętrznej przy budynku Batorego 35 I, J i zespole garaży przy Kościuszki 53 D.

W ostatecznym rozrachunku wydatki na realizację planu remontowego w 2018r. zamknęły się kwotą 593.827,09 złotych, co obrazuje poniższe zestawienie

Lp.	- Adres budynku - Wyszczególnienie zadań	Koszty realizacji wykonanych robót w złotych
1.	2.	3.
1.	Batorego 13/15 a,b 1. Remont i malowanie ścian wzdłużnych budynku.	51.929,91
	Bażyńskich 44-44c 1. Wymiana niesprawnych grzejników.	3.580,00
	Razem	55.509,91
2.	Batorego 35 a-h 2. Remont i malowanie ściany wzdłużnej budynku od strony balkonów.	136.413,17
	3. Remont instalacji przyzywowej (bramofony, domofony).	17.280,47
	4. Wymiana niesprawnych grzejników.	5.090,00
		158.783,64
	Świętopełka 4-18 1. Rozbiórka bloczków betonowych z ławami fundamentowymi oraz ułożenie obrzeży trawnikowych.	20.416,41
	Razem	179.200,05
3.	Wojska Polskiego 26-30a 1. Remont i malowanie klatek schodowych.	40.693,78
	2. Remont instalacji przyzywowej.	9.725,91
	3. Remont oświetlenia klatek schodowych.	5.906,29
	4. Wykonanie i montaż drewnianych pochwyków.	6.544,80
	5. Rekultywacja terenu – nasadzenia krzewów.	2.624,40
		65.495,18
	Wojska Polskiego 34-38a 1. Remont instalacji przyzywowej.	9.725,91
	2. Remont oświetlenia klatek schodowych.	5.906,29
	3. Rekultywacja terenu – nasadzenia krzewów.	2.624,40
		18.256,60
Bażyńskich 29-31a 1. Wymiana niesprawnych grzejników.	790,00	
	Razem:	84.541,78

4.	<u>Bażyńskich 38 i 42</u>	
	1. Wymiana urządzeń przeciwpożarowych tzw. suchych pionów na instalację wodociągową, przeciwpożarową, nawodnioną z zaworami hydrantowymi na każdej kondygnacji stosownie do decyzji administracyjnej Komendanta Miejskiego Straży Pożarnej z 2011 r., w tym: * przyłącze wodociągowe * instalacja hydrantowa, elektryczna i zestaw hydroforowy	245.987,34
	2. Wymiana niesprawnych grzejników.	3.460,00
	Razem:	249.447,34
5.	<u>Wojska Polskiego 32</u>	
	1. Wymiana niesprawnych grzejników	3.390,00
	<u>Kościuszki 40-40 c</u>	
	1. Remont oświetlenia klatek schodowych.	8.148,02
	2. Wymiana niesprawnych grzejników.	1.800,00
		9.948,02
	Razem:	13.338,02
6.	<u>Wojska Polskiego 46</u>	
	1. Wymiana niesprawnych grzejników.	11.789,99
	Razem:	11.789,99
ŁĄCZNIE:		593.827,09

PREZES ZARZĄDU
SM „GEOFIZYKA”

Marian Jędrzejewski