

D. WYNIK CAŁOKSZTAŁTU DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ ZA 2019r. ORAZ GOSPODARKA FUNDUSZEM REMONTOWYM

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

Plan finansowo-gospodarczy na 2019 rok zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej 7/2019/VII z dnia 21 marca 2019 przewidywał równoważne przychody i wydatki. Został opracowany w oparciu o rozliczenia kosztów z roku poprzedniego oraz obligatoryjne podwyżki cen za media i podatki lokalne. Plan nie przewidywał urealnienia stawek opłat zależnych od Spółdzielni – głównie opłaty eksploatacyjnej. Jedynymi stawkami opłat podlegającymi urealnieniu były na zbilansowanie różnicy wskazań wodomierzy (o 1,- zł miesięcznie na lokal) oraz na wymianę wodomierzy (o 0,10 zł miesięcznie za wodomierz). Decydujący wpływ na realizację planu przychodów i kosztów miały czynniki zewnętrzne, na co Zarząd Spółdzielni nie miał wpływu, przy czym koszty zależne od Spółdzielni są w mniejszości. Ważne zdarzenia gospodarcze miały ogromny wpływ na wynik działalności gospodarczej. Wzrosło minimalne wynagrodzenie, a co za tym idzie wzrosły koszty w zakresie funduszu płac i koszty usług firm zewnętrznych. Następnym niekorzystnym zdarzeniem gospodarczym była malejąca ilość osób zamieszkujących w lokalach (ubytek w skali roku około 50 osób), a zatem mniejsze wpływy z opłat od ilości zamieszkałych osób.

Na koniec 2019 roku w naszych zasobach zamieszkiwało 1732 osoby, co oznacza, że na lokal średnio przypada 1,74 osoby i opłata za sprzątanie klatek wynosi $1,74 \text{ osoby} \times 4 \text{ zł/osobę} = 6,96 \text{ zł}$.

Kolejnym wydarzeniem powodującym obniżenie przychodów była nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z którą członkostwo w Spółdzielni powstaje z mocy ustawy bez konieczności wpłacania udziałów i wpisowego.

Wypłata odszkodowania za spalony boks śmietnikowy powoduje, że polisa ubezpieczeniowa zasobów mieszkaniowych drożeje z roku na rok. Wreszcie duży wpływ na wzrost kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów odnotowany został z powodu wzrostu cen materiałów i obsługi koniecznej do bieżącego funkcjonowania Spółdzielni.

Wśród tych niekorzystnych zjawisk były korzystne zjawiska takie jak mniejsze koszty w stosunku do 2018 roku zużytej energii cieplnej, czy z tytułu zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków. Również modernizacja oświetlenia w klatkach schodowych pozwoliła zracjonalizować gospodarkę energetyczną.

W ostatecznym rozrachunku za ubiegły rok obrachunkowy, pomimo usilnych starań i zaangażowania administracji w pozyskiwaniu środków z zewnątrz i uzyskaniu odszkodowania za spalone mienie, zanotowaliśmy nadwyżkę kosztów nad przychodami. Naturalną konsekwencją uzyskania wysokich przychodów z pożytków jest konieczność odprowadzenia podatku w wysokości 3.305,- zł bez względu na to jaki został uzyskany wynik z gospodarki zasobami.

Z końcem roku na koncie funduszy są następujące środki:

- funduszu udziałowego 226.124,35 zł;
- funduszu zasobowego 337.152,83 zł.

Zarząd Spółdzielni złoży wniosek do Walnego Zgromadzenia o przeznaczenie środków z funduszu zasobowego na pokrycie nadwyżki kosztów nad przychodami w kwocie 12.624,83 zł + podatek w wysokości 3.305,- zł.

Gospodarka funduszem remontowym

Zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą 2/2019/VII z dnia 17 stycznia 2019 roku plan rzeczowy remontów przewidywał pierwotnie wydatki w wysokości 544.000,- zł. Następnie w wyniku przesunięcia niektórych zadań oraz przesunięcia środków z lat poprzednich plan remontów przewidywał wydatki w wysokości 604.906,- zł. Ostatecznie po zakończeniu realizacji wszystkich planowanych zamierzeń wydatki zamknęły się kwotą 602.668,34 zł (przychody 602.793,82 zł).

Do największych przedsięwzięć remontowych zrealizowanych w 2019 roku należy zaliczyć:

- remont i malowanie ściany obwodowej od strony wejść do budynku;
- remont i malowanie 17 klatek schodowych;
- remont instalacji przyzywowej w 28 klatkach schodowych.

Zestawienie tabelaryczne obrazuje i uwzględnia wszystkie wydatki na realizację z zakresu rzeczowego remontów.

Lp.	- Adres budynku - Wyszczególnienie zadań	Koszty realizacji wykonanych robót w złotych
1.	2.	3.
1.	Batorego 13/15 a,b 1. Remont instalacji przyzywowej (bramofony, domofony)	10.280,88
	Razem	10.280,88
2.	Batorego 35 a-h 1. Wymiana niesprawnych grzejników.	1.100,00
	Świętopelka 4-18 1. Remont instalacji przyzywowej (bramofony, domofony).	18.233,68
	Razem	19.333,68
3.	Bażyńskich 38 i 42 1. Remont dźwigów osobowych.	16.243,28
	Razem	16.243,28
4.	Bażyńskich 44-44c 1. Remont instalacji przyzywowej (bramofony, domofony). 2. Remont oświetlenia klatek schodowych. 3. Rekultywacja terenów zielonych. 4. Zawory podpionowe. 5. Remont boksu śmietnikowego. 6. Remont i malowanie klatek schodowych z wymianą pochwyków poręczy.	10.510,08 5.169,93 - 2.812,98 14.168,14 66.827,85
	Razem	99.488,98

5.	Bażyńskich 25-27a 1. Remont i malowanie klatek schodowych z wymianą pochwytów poręczy.	50.121,80
	Bażyńskich 29-31a 1. Remont i malowanie klatek schodowych z wymianą pochwytów poręczy.	52.073,72
	Wojska Polskiego 34-38a 1. Malowanie klatek schodowych z wymianą pochwytów poręczy.	47.238,58
	Wojska Polskiego 32 1. Remont instalacji przyzywowej (bramofony, domofony).	3.089,30
	Wojska Polskiego 40 1. Remont instalacji przyzywowej (bramofony, domofony).	2.873,63
	Razem:	155.397,03
6.	Wojska Polskiego 46 1. Remont i malowanie klatki schodowej z wymianą pochwytów poręczy.	118.148,12
		Razem:
7.	Wojska Polskiego 20-20a 1. Remont instalacji przyzywowej (bramofony, domofony).	5.168,95
	2. Remont oświetlenia klatek schodowych.	3.511,97
	3. Wymiana niesprawnych grzejników.	790,00
	4. Remont i malowanie klatek schodowych z wymianą pochwytów poręczy.	33.704,31
		Razem:
8.	Gagarina 88-102 1. Remont instalacji przyzywowej (bramofony, domofony).	15.524,14
	2. Remont i malowanie elewacji budynku od strony wejść do budynku.	119.711,00
		Razem:
9.	Batorego 35 i-j 1. Remont instalacji przyzywowej (bramofony, domofony).	3.676,01
		3.676,01
10.	Kościuszki 40-40c 1. Wymiana niesprawnych grzejników.	1.689,99
		1.689,99
ŁĄCZNIE:		602.668,34

PREZES ZARZĄDU
SM „GEOFIZYKA”

Marian Jędrzejewski