



## Echo RSM „URSUS”

Biuletyn nr 23

### Członkom Spółdzielni i Mieszkańcom zasobów RSM „Ursus”



*Serdeczne życzenia  
pełnych ciepła, spokoju i  
radości Świąt Wielkiej Nocy  
składają  
Zarząd, Rada Nadzorcza,  
Rady Osiedli i pracownicy  
RSM „Ursus”*

### Spółdzielnia po lustracji przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP

W Spółdzielni zakończył pracę dwuosobowy zespół lustratorów, który w ramach cyklicznej lustracji wynikającej z art. 91 ustawy z dnia 19 września 1982r. Prawo spółdzielcze ocenił pracę naszej Spółdzielni za okres ostatnich trzech lat, to jest za okres od 01.01.2011r. do 31.12.2013r.

Lustracja była dokonywana w 6-ciu obszarach:

1. Organizacja Spółdzielni.
2. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni.
3. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.
4. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.
5. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych.
6. Gospodarka finansowa.

O pracy lustratorów została powiadomiona Rada Nadzorcza Spółdzielni. Obecnie trwa sporządzanie przez lustratorów protokołu polustracyjnego, który będzie dostępny do wglądu dla Członków Spółdzielni od drugiej dekady maja br. List polustracyjny zawierający ewentualne wnioski i zalecenia polustracyjne będzie opublikowany na stronie internetowej Spółdzielni.

### Spółdzielnia energetycznie efektywna...

Dnia 31 marca 2014r. Prezes Urzędu Regulacji Energetyki wydał dla Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej **Świadectwo Efektywności Energetycznej** nr PL00095/1/23042/1-2012, potwierdzające deklarowaną oszczędność energii wynikającą z przedsięwzięć służących poprawie efektywności energetycznej. Analizie poddano efekty oszczędności energii w związku z wymianą oświetlenia uważanego dotychczas za tradycyjne ( żarówki lub lampy jarzeniowe ) na lampy typu led.

**Wartość świadectwa efektywności energetycznej wynosi 10,100 toe.**

**Oznacza to, że dzięki działaniom Spółdzielni w zakresie objętym certyfikacją energetyczną zostało zaoszczędzone 10,100 ton paliwa umownego, a co się z tym wiąże – zmniejszono emisję dwutlenku węgla do atmosfery.**

# Budynki z podzielnikami kosztów zużywają mniej energii cieplnej

Kolejny rok pokazuje, że przy racjonalnej gospodarce ciepłem przez mieszkańców danej nieruchomości można osiągnąć niższe koszty niż w takich samych budynkach, gdzie zużywa się ciepło bez pomiaru jego zużycia w lokalach mieszkalnych – a tym samym liczy się jego zużycie wg. ryczałtu.

Na osiedlu „Niedźwiadek” najniższe w 2013r. koszty energii cieplnej zakupione na potrzeby c.o. uzyskano w budynku przy ul. Orląt Lwowskich 30 (bud. 5-ciokondygnacyjny, 2-klatkowy, w 100% wyposażony w podzielniki kosztów c.o.) – **wyniosły one 1,61 zł/m<sup>2</sup>. Dla budynku zakupiono na potrzeby c.o. energię cieplną w ilości 291 GJ.**

Dla porównania dwa takie same budynki przy ul. Orląt Lwowskich 24 i 34 – nie wyposażone w podzielniki kosztów - w 2013r. uzyskały koszty zużycia energii cieplnej w wysokości 2,41 zł/m<sup>2</sup>. **Dla tych budynków zakupiono na potrzeby c.o. energię cieplną w ilości odpowiednio 500 GJ i 493 GJ. Łączne koszty centralnego ogrzewania w tych budynkach (opłata stała i zakupiona energia) były aż o 33% wyższe niż w budynku przy ul. Orląt Lwowskich 30.**

Podobnie sytuacja przedstawia się na osiedlu „Kolorowa”. **Znów liderem w kosztach energii zakupionej na potrzeby centralnego ogrzewania okazał się budynek przy ul. Kolorowej 28 – w 100% wyposażony w podzielniki kosztów c.o. Tutaj – mimo zakupu ciepła z bardzo drogich kotłowni gazowych – uzyskano za 2013 rok wynik 2,84 zł/m<sup>2</sup>, porównywalny z kosztami energii ciepłej na os. „Niedźwiadek”.**

Przy zachowaniu zdrowego rozsądku i używaniu przez mieszkańców zamontowanych od paru lat przy grzejnikach nowych głowic termostatycznych - wymierny zysk w portfelu widać gołym okiem.

## Dobry wynik finansowy Spółdzielni

**Sprawozdanie finansowe za rok 2013 zostało zbadane przez biegłego rewidenta i Spółdzielnia uzyskała pozytywną opinię ( bez zastrzeżeń).**

W roku 2013 wszystkie wskaźniki płynności wykazywały wartości uznawane za optymalne. Świadczy to zarówno o bardzo dobrej kondycji finansowej Spółdzielni, jak również o pełnej wypłacalności i braku przesłanek wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności w dającej się przewidzieć przyszłości.

Dla przykładu:

**Wskaźnik płynności I** (majątek obrotowy ogółem/zobowiązania krótkoterminowe) w % wynosił :

2011 rok.: 2,4; 2012 rok 2,2; 2013 rok.: 2,0

a **okres odzyskiwania przez Spółdzielnię należności** wynosił:

za 2011r. – 18 dni, 2012r. – 20 dni, a za 2013r. – 21 dni

**Podział wypracowanego przez Spółdzielnię zysku netto przedstawia się następująco:**

	2011 rok	2012 rok	2013 rok
Zysk brutto (w zł)	3 885 361,09	4 311 534,28	4 057 765,64
minus podatek dochodowy (w zł)	738 268,00	798 940,00	782 942,00
Zysk netto (w zł)	3 147 093,09	3 512 594,28	3 274 823,64
GZM (nadwyżka kosztów nad przychodami - w zł)	1 813 711,48	1 773 316,28	1 590 399,48
Zysk netto do podziału (w zł)	1 333 381,61	1 739 278,00	1 684 424,16
Z zysku netto zasilono:			
fundusz remontowy budynków mieszkalnych	1 296 481,08	1 197 240,95	1 382 659,94
Zasilenie funduszu remontowego w przeliczeniu na 1m <sup>2</sup> pow. użytkowej ( średnio osiedla)	4,62	4,34	5,04

**Poszczególne osiedla uzyskują z podziału zysku dodatkowe zasilenie przychodów funduszu remontowego w wysokości:**

	2011 rok	2012 rok	2013 rok
osiedle Kolorowa	356 086,58 zł (5,40 zł/m <sup>2</sup> )	157 898,15 zł (2,50 zł/m <sup>2</sup> )	467 899,20 zł (7,50 zł/m <sup>2</sup> )
osiedle Niedźwiadek	903 221,26 zł (4,40 zł/m <sup>2</sup> )	1 015 963,80 zł (5,00 zł/m <sup>2</sup> )	911 029,90 zł (4,50 zł/m <sup>2</sup> )
osiedle Sobieskiego	37 173,24 zł (3,90 zł/m <sup>2</sup> )	23 379,00 zł (2,50 zł/m <sup>2</sup> )	3 730,84 zł (0,40 zł/m <sup>2</sup> )

Nadwyżka kosztów nad przychodami na gospodarce zasobami mieszkaniowymi wynika z przyjętych zasad ustalania stawek opłat na koszty eksploatacji podstawowej dla Członków Spółdzielni na poziomie niższym od ponoszonych kosztów – stawka uwzględnia korzyści z działalności gospodarczej Spółdzielni.

## Komornik zlicytował 3-cie mieszkanie...

W ciągu ostatnich 6 miesięcy komornik zlicytował w zasobach naszej Spółdzielni trzy mieszkania, co do których osobom w nich zamieszkującym przysługiwało własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego. Dwa lokale zlicytowano na wniosek Spółdzielni, trzeci na wniosek banku. Lokale mieszkalne znalazły nowego nabywcę za 2/3 ich rynkowej wartości. Jest to tzw. transakcja wymuszona, odbywająca się bez woli i zgody dłużników. Czy warto ryzykować utratę mieszkania z powodu zaległości w opłatach?...

## Zadłużenia lokali w Spółdzielni

Wg stanu na 31.12.2013r. łączne zadłużenie mieszkańców wynosiło 2.139.771 zł – zadłużenie w stosunku do rocznego naliczenia wynosiło : 6,15 % ( w 2012r. wynosiło 6,24 %).