

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
w Jarosławiu**

ul. Poniatowskiego 45, 37-500 Jarosław
tel, fax. 016 621 64 11, tel. 016 621 32 34
e-mail: sm-jaroslaw@sponsor.com.pl

SPRAWOZDANIE

z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Jarosławiu w 2017 roku.
(art. 49 ust.1 Ustawy o rachunkowości; art. 38 § 1 ust. 2 Ustawy Prawo Spółdzielcze)

I. Informacje o jednostce.

1. **Nazwa:** Spółdzielnia Mieszkaniowa w Jarosławiu.
2. **Adres:** ul. Poniatowskiego 45, 37-500 Jarosław.
3. **Forma prawna:** spółdzielnia mieszkaniowa.
4. **KRS:** 0000139268
5. **REGON:** 000654925
6. **NIP:** 792 000 34 66
7. **Telefon:** + 48 16 621 64 11,
8. **Email:** sm-jaroslaw@sponsor.com.pl
9. **Strona WWW:** sm-jaroslaw.pl

II. Charakterystyka działalności jednostki.

1. Cel strategiczny działalności:

celem spółdzielni mieszkaniowej jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu

Według zapisów Statutu przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1) Obsługa nieruchomości na własny rachunek realizowana poprzez:
 - 1) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni.
 - 2) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi odrębną własność członków Spółdzielni.
- 2) Zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia jej członków, na podstawie umowy zawartej z właścicielem lub współwłaścicielami tej nieruchomości.
- 3) Nabywanie, zagospodarowywanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek realizowane poprzez:
 - a) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków

- spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- b) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- c) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów.
- 4) Wynajem nieruchomości na własny rachunek realizowany poprzez:
- a) budowanie budynków w celu wynajmowania na własny rachunek znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- b) nabywanie budynków w celu wynajmowania na własny rachunek znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 5) Budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz osób trzecich odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
- 6) Działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem, realizowana poprzez prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej na rzecz członków spółdzielni i ich rodzin w miarę posiadanych możliwości.

III. Zarząd i jego cele.

- | | |
|---------------------|----------------------|
| 1. Skład Zarządu | |
| Czesław Staśkiewicz | Prezes Zarządu |
| Adam Piłkuła | Z-ca Prezesa Zarządu |
| Andrzej Ostafijczuk | Członek Zarządu |
| Tomasz Petry | Członek Zarządu |
| Roman Żurawski | Członek Zarządu |

Skład Zarządu w roku 2017 nie uległ zmianie.

2. Cele i zadania Zarządu
- Utrzymanie zarządzanych nieruchomości w jak najlepszym stanie technicznym, estetycznym i funkcjonalnym przy optymalnym poziomie kosztów, oraz zapewnienie rzeczywistego maksymalnego bezpieczeństwa mieszkającym w nich ludziom.

IV. Majątek i finansowanie.

1. Majątek Spółdzielni
- 1) Nieruchomości lokalowe i gruntowe

Łączna powierzchnia terenów Sp-ni	198 895,66 m²
Tereny własne	54 094,86 m ²
W wieczystym użytkowaniu	144 800,80 m ²

Pod działalność gospodarczą	6 530,26 m²
Pozostałe	192 365,40 m²

Powierzchnia lokali mieszkalnych **43 766,25 m²**

Powierzchnia korytarzy w bud. mieszkalnych **394,98 m²**

Powierzchnia piwnic w bud. mieszkalnych skorygowana **22 820,24 m²**

w tym:	piwnice 1,40 - 2,2 m wys.	5 214,80 m ²
	piwnice pow. 2,2 m wys.	20 212,84 m ²

Razem (poz.2-4) powierzchnia skorygowana: **66 981,47 m²**

w tym: 1,40 - 2,20 m wys. 5 214,80 m²
w tym: pow.2,20 m wys. 64 374,07 m²

Powierzchnia lokali użytkowych **5 831,61 m²,**
w tym przeznaczonych na dz. zdrowotną 244,26 m²,
pozostałe 5 581,05 m²,
w mieszkaniach 6,30 m²

Powierzchnia lokali własnych **2 046,19 m²,**
Lokale Administracyjne 176,97 m²,
Lokale ZKR 101,37 m²,
Lokale Zarządu 959,65 m²,
Klub „IKAR” 349,86 m²,
Lokale w Inwestycji 458,34 m²,

Powierzchnia lokali ZGC **3 210,47 m²,**
Kotłownie 3 069,17 m²,
Pomieszczenia biurowe 101,00 m²,
Kopernika /warsztat/ 40,30 m².

Razem: 11 088,27 m²
w tym: typowa dz. gospod. 10 844,01 m²
w tym: z dz. zdrowotną 244,26 m²

Powierzchnia garaży skorygowana **1 553,30 m²**
w tym: 1,40 - 2,20 m wys. 309,48 m²
w tym: pow.2,20 m wys. 1 398,56 m²

Zmniejszenie Majątku Spółdzielni z tytułu wyodrębnienia lokali na przestrzeni lat.

LP	ROK	KORYGOWANA WARTOŚĆ LOKALU/ MIESZKANIA OGÓLEM	LOKALE MIESZKALNE	LOKALE UŻYTKOWE	GARAŻE
1	2	3 /4+5+6/	4	5	6
1	2004	80 158,06	80 158,06	0,00	0,00
2	2005	5 589 481,30	4 948 550,70	640 930,60	0,00
3	2006	4 108 259,66	2 835 608,06	1 272 651,60	0,00
4	2007	20 983 999,43	20 878 957,13	94 542,30	10 500,00
5	2008	15 105 662,87	15 102 162,87	3 500,00	0,00
6	2009	22 869 398,72	22 836 241,22	0,00	33 157,50
7	2010	17 324 201,30	17 146 128,16	154 088,12	23 985,02
8	2011	784 069,78	312 360,68	409 164,18	62 544,92
9	2012	683 173,04	540 635,74	136 417,20	6 120,10
10	2013	424 182,19	291 054,40	130 028,04	3 099,75
11	2014	645 670,77	645 016,50	0,00	654,27
12	2015	581 378,46	351 118,50	230 259,96	0,00
13	2016	347 198,87	347 198,87	0,00	0,00
14	2017	172 219,52	172 219,52	0,00	0,00
RAZEM		<u>89 699 053,97</u>	<u>86 487 410,41</u>	<u>3 071 582,00</u>	<u>140 061,56</u>

W zasobach Spółdzielni pozostaje obecnie 18 źródeł ciepła, w tym 16 zasilanych paliwem gazowym (jako główne źródło zasilania), wśród których 5 dużych źródeł wyposażonych zostało w alternatywne paliwo jakim jest olej opałowy. Kolejne dwa źródła zasilane są paliwem stałym (węgiel i miał węglowy). Łączna wielkość zainstalowanej mocy cieplnej wynosi przeszło 23,1 [MW], z czego 19,8 [MW] na potrzeby centralnego ogrzewania oraz 3,3 [MW] na potrzeby przygotowania ciepłej wody użytkowej. Dodatkowe źródło zasilania dla zasobów mieszkaniowych Spółdzielni stanowi zakup ciepła od obcego dostawcy (PGKiM w Jarosławiu Sp. z o.o.), które stanowi niespełna 0,6 [MW] – 2,4 % całości mocy cieplnej, tylko w zakresie produkcji ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania.

Biura Spółdzielni

biuro Zarządu ul. Poniatowskiego

biura Administracji (3) os. Kopernika, os. Armii Krajowej, ul. Sienkiewicza

biuro Zakładu Gospodarki Ciepłej os. Kopernika

magazyn z zapleczem socjalnym i warsztatem

2) Transport i sprzęt

Spółdzielnia posiada następujące środki transportowe i sprzęt:

samochód dostawczy IVECO	rok produkcji 2016	ładowność 1 080 kg
samochód dostawczy IVECO	rok produkcji 2009	ładowność 830 kg
samochód dostawczy LUBLIN	rok produkcji 2001	ładowność 1 335 kg
koparko – ładowarka HMK	rok produkcji 2009	
mini ciągnik YMC szt 2	rok produkcji 2001	(wielozadaniowe)

2. Sytuacja finansowa

Sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna. Majątek finansuje przede wszystkim kapitał własny – w 73,06%.

Udział zobowiązań w przedziale 3 lat uległ zmniejszeniu o 9,77%.

Wskaźniki rentowności.

Wskaźniki rentowności	wskaźnik bezpieczny	miernik	2017	2016	2015
Rentowność majątku (ROA) (wynik finansowy netto x 100)/aktywa ogółem	5 - 8	procent	0,43%	-0,08%	0,03%
Rentowność netto (wynik finansowy netto x 100)/przychody ogółem	3 - 8	procent	0,73%	-0,14%	0,06%
Rentowność kapitału własnego (ROE) (wynik finansowy netto x 100)/fundusz własny x 100	15 - 25	procent	0,59%	-0,11%	0,05%

Osiągnięty w roku obrotowym zysk powoduje, że wszystkie wskaźniki za ten okres przyjmują wartość dodatnią.

Przedstawione wskaźniki wykazują wielkości minimalne, gdyż dotyczą niewielkiego procentu przychodów. Podstawowym celem Spółdzielni Mieszkaniowej jest zgodnie z zapisem w Statucie zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków oraz ich rodzin zamieszkujących w spółdzielczych lokalach.

Wskaźniki rotacji.

Wskaźniki rotacji (obrotowość)	wskaźnik bezpieczny	miernik	2017	2016	2015
Szybkość obrotu zapasów (w dniach): średni stan zapasów x 365 dni / przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	wskaźnik malejący	w dniach	4	4	2
Splyw należności (w dniach): średni stan należności ogółem x 365 dni / przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	wskaźnik malejący	w dniach	15	15	8
Splata należności (w dniach): średni stan zobowiązań ogółem x 365 dni / przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	wskaźnik malejący	w dniach	54	68	40

Na płynność środków obrotowych ma wpływ szybkość obrotu należnościami i zapasami. Obrót należnościami w dniach nie zmienił się w porównaniu z rokiem 2016, równocześnie zmniejszył się o 14 dni okres spłaty zobowiązań. Porównanie szybkości obrotu należności w dniach z rotacją zobowiązań w dniach wskazuje, na nie zachowanie optymalnej równowagi dni rotacji w odniesieniu do należności i zobowiązań.

3. Struktura organizacyjna

Struktura organizacyjna Spółdzielni dostosowana jest do zadań i potrzeb wynikających z:

- ilości i charakteru posiadanych i zarządzanych nieruchomości budynkowych i gruntowych,
- zapotrzebowania na działania i usługi związane z funkcjonowaniem zasobów mieszkaniowych, usługowych i ich otoczenia.

W schematycznej prezentacji przedstawiono pionowe i poziome powiązanie i podporządkowanie poszczególnych komórek i działów.

4. Zasoby kadrowe

Wiodącym wyznacznikiem w procesie zarządzania nieruchomościami jest właściwy dobór kadr, począwszy od pracowników najniższego szczebla, poprzez średni personel kierowniczy do kierownictwa wyższego szczebla.

Spółdzielnia posiada wyspecjalizowane zasoby kadrowe pozwalające w pełni realizować wszelkie postawione zadania.

Optymalne wykorzystanie posiadanych zasobów ludzkich w połączeniu z wyposażeniem w nowoczesny sprzęt i urządzenia, oraz stałe doskonalenie umiejętności i wiedzy poprzez szkolenia pozwalają na szybkie i sprawne wykonywanie powierzonych zadań, co daje wymierny efekt w pozytywnym postrzeganiu naszych działań przez odbiorców usług.

1) Zatrudnienie ogółem.

Na dzień 31 grudnia 2017 roku w Spółdzielni zatrudnionych było 119 osób

w tym:

- pracownicy umysłowi 41 osób
- pracownicy fizyczni 78 osób

2) Struktura zatrudnienia pod względem pełnionych funkcji.

- kierownictwo wyższego szczebla 3 osoby
- kierownictwo średniego szczebla 5 osób
- kierownictwo podstawowego szczebla 9 osób
- dozór techniczny 6 osób
- pracownicy biurowi 18 osób
- konserwatorzy i kierowcy 7 osób
- sprzątaczkę 35 osób
- palacze i dozorcę 16 osób

- 3) Struktura wiekowa pracowników.
- poniżej 35 lat 7 osób
 - od 36 do 45 lat 25 osób
 - od 46 do 55 lat 43 osoby
 - powyżej 55 lat 44 osoby
- 4) Udział kobiet na stanowiskach kierowniczych.
- wyższego szczebla 33 %
 - średniego szczebla 60 %
 - podstawowego szczebla 55 %
- 5) Podnoszenie kwalifikacji – szkolenia.

L.P	Szkolenia ogólne	Ilość osób	Ilość zdarzeń
1	BHP	43	2
2	BHP i P.Poż	32	1
Szkolenia indywidualne			
3	księgowe	14	9
4	windykacja	1	1
5	adm. ogólna	6	4
6	specjalistyczne	8	7
7	zarządzanie	14	11
Ogółem		118	35

5. Zasoby niematerialne

Prowadzona od wielu lat polityka Zarządu nakierowana na działania polepszające ekonomię i komfort zamieszkania, jak również podnoszące estetykę i funkcjonalność nieruchomości budynkowych i osiedli spotyka się z aprobatą członków Spółdzielni.

Do Zarządu docierają sygnały od mieszkańców pozytywnie oceniające Spółdzielnię i jej działalność, mieszkańców zadowolonych z poziomu bezpieczeństwa i stabilności przedsięwzięć Spółdzielni jako zarządcy.

Stan ewidencyjny członków i osób posiadających prawa do lokali na dzień 31-12-2017 roku.

L.P	OPIS	ILOŚĆ
1	Członkowie zamieszkali	3 177
2	Członkowie współmałżonkowie	587
3	Członkowie "osoby prawne" (lokale użytkowe)	9
Razem		3 773
4	Osoby prawne nieczłonkowie (numery ewidencyjne) - lokale mieszkalne	3
5	Osoby zmarłe (członkowie i nieczłonkowie)	45
6	Osoby fizyczne z numerami ewidencyjnymi	715
7	Osoby z umowami najmu	3

V. Efekty działalności.

1. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

1) Bieżące utrzymanie budynków i terenów.

Spółdzielnia obecnie pełni ustawowy zarząd swoim mieniem oraz nieruchomościami budynkowymi stanowiącym współwłasność z odrębnymi właścicielami nieruchomości lokalowych. W zasobach Spółdzielni pozostaje 112 budynków mieszkalnych, 4 pawilony handlowo-usługowe oraz obiekty stanowiące mienie Spółdzielni, a służące bieżącej działalności.

Większość usług realizowanych w ramach powierzonych obowiązków realizujemy przez służby Spółdzielni, wykorzystując wieloletnie doświadczenie. I tak, począwszy od sprzątnięcia przez obsługę konserwatorską oraz służby kontrolne mieszkańcy zasobów ponoszą koszty rozliczając się ze Spółdzielnią bezwynikowo. Jedynie usługa kominiarska oraz przeglądy 5-letnie powierzane są na zewnątrz jako usługa obca.

Tak ukształtowana i ugruntowana działalność Spółdzielni w związku z prowadzeniem powierzonego zarządu pozwoliła dostosować działania do stale rosnących potrzeb mieszkańców. W chwili obecnej, każde wątpliwości oraz problemy rodzące się wśród mieszkańców, a związane z zamieszkaniem wymagają zgodnie z życzeniem większości lokatorów interwencji służb Spółdzielni, począwszy od awarii, bieżących usług, po spory, które powstają na styku sąsiedztwa.

2) Media, rozliczenie zimnej wody.

Gospodarka wodna i odbiór kanalizacji odbywa się za pośrednictwem Spółdzielni jako zarządcy nieruchomości wspólnych wskazując nas wg właściwości do dokonywania rozliczenia jej na poszczególne lokale zgodnie z wewnętrznymi regulacjami. Od przeszło dekady Zarząd Spółdzielni podejmował szereg działań zmierzających do ograniczania poziomu wody niezbilansowanej, przyjmując na siebie całe niezadowolenie mieszkańców zdziwionych istniejącymi różnicami pomiędzy faktycznymi odczytami wg wskazań wodomierzy lokalowych, a wysokością zużycia na podstawie punktu pomiarowo-rozliczeniowego faktycznego dostawcy jakim jest Przedsiębiorstwo Wodociągowe. Działania Spółdzielni w postaci systemowej wymiany wodomierzy w jednym czasie dla danej nieruchomości, przy odpowiednio wysokim poziomie dokładności pomiaru zastosowanych urządzeń, wprowadzenie systemu jednoczesnego odczytu przez montaż nakładek radiowych na wodomierze i możliwościach korzystania z systemu w przypadku dokładnych analiz budynku z wysokim wskaźnikiem niezbilansowania doprowadziły do obniżenia tego wskaźnika do wysokości średniej dla całości zasobów w granicach 3-4% wody niezbilansowanej, która utrzymuje się stabilnie już od kilku lat. Wprowadzono również poza dotychczasowymi okresami rozliczeniowymi na 30 czerwca oraz 31 grudnia dodatkowo dwa okresy monitorujące na koniec marca i września. Odczyty dodatkowe pozwalają niwelować i przeciwdziałać pojawiającym się ewentualnie większym rozbieżnościom. Przy dopuszczalnym ustawowo 10% wskaźnikiem niezbilansowania obecny stany w Spółdzielni można uznać za zadawalający.

Rozliczenia wody w 2017 roku wykazały następujące średnią różnicę:

4,13 % za I półrocze

3,80 % za II półrocze.

Dla budynków które w różnych okresach odbiegają od poziomu 10 % podejmowany jest ciągły monitoring zużycia, który jak dotychczas umożliwia stabilną gospodarkę tą dziedziną działalności.

3) Remonty i modernizacje.

Na mocy zapisu art. 6 ust. 1 pkt. 3 Ustawy z dnia 15 grudnia o spółdzielniach mieszkaniowych, oraz § 118 pkt. 4 Statutu Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni oraz osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. Ponadto Spółdzielnia na mocy art. 167 § 2 Ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze, oraz § 18 pkt. 5 Statutu tworzy fundusz na ocieplanie budynków - fundusz termo - modernizacyjny.

W roku 2017 Spółdzielnia wydała na remonty zasobów mieszkaniowych kwotę 3 538 428,93 zł m.in. na:

- wyminę stolarki okiennej
- ocieplenie stropów piwnic
- malowanie klatek schodowych
- wymiana nawierzchni chodników
- wymiana nawierzchni dróg i parkingów

2. Gospodarka cieplna

Przedstawiona wyżej charakterystyka produkcji ciepła dla potrzeb zasobów Spółdzielni stanowi efekt wieloletniego wysiłku finansowego, w którym to czasie (od 1993 roku) sukcesywnie dokonywaliśmy modernizacji istniejących źródeł ciepła zasilanych wyłącznie paliwem stałym. W tym czasie również dokonaliśmy modernizacji sieci ciepłych, która oprócz uzyskania lepszej izolacyjności przewodów, spowodowała likwidację dwóch źródeł ciepła, uzyskując redukcję emisji spalin w obrębie dużego osiedla.

Jak wskazano wyżej proces modernizacji źródeł ciepła rozpoczął się jeszcze na początku lat dziewięćdziesiątych, zainicjowany stanem technicznym kotłowni oraz potrzebą utrzymania bezpieczeństwa zaopatrzenia w ciepło i ciepłą wodę lokali pozostających w naszych zasobach. Bazując na ówczesnym zapotrzebowaniu energetycznym, ponieważ proces modernizacji budynków pod względem ich efektywności energetycznej rozpoczęliśmy na początku lat dwutysięcznych, zostały dobrane wymagane wówczas moce zainstalowane. Mając na uwadze obecne zapotrzebowanie budynków w ciepło, gdy zakończyliśmy już proces termomodernizacji elewacji wszystkich obiektów, stopień wykorzystania mocy zainstalowanych, w zależności od warunków atmosferycznych czy wielkości odbioru wody kształtuje się na średnim poziomie ok.40 – 45% dla centralnego ogrzewania oraz 45 – 50 % w przypadku podgrzania ciepłej wody użytkowej. Stopień wykorzystania mocy kotłowni pozornie może stwarzać zagrożenie dla ekonomiki gospodarki cieplnej, jednakże sam w sobie, przy odpowiedniej regulacji pracy kotłowni oraz zastosowaniu innych dodatkowych rozwiązań, w postaci systemów optymalizujących pracę urządzeń oraz zużycie paliw, daje bezpieczeństwo ekonomiczne gospodarki energią ciepłą. Oczywiście jest, że wykorzystanie mocy na poziomie bliskim zainstalowanej sprawiłaby korzystniejszą sytuację ekonomiczną kotłowni, jednak obecna sytuacja spowodowana energooszczędnością budynków, ograniczeniem odbioru ciepła przez poszczególnych lokatorów, montażem systemu indywidualnego rozliczania zużycia ciepła oraz brakiem możliwości dla nowych inwestycji budowlanych w rejonie istniejących kotłowni wyklucza racjonalizację wykorzystania mocy obecnie zainstalowanej. Zaznaczyć należy, że dotychczasowe działania Zarządu wykorzystywały również zmieniającą się sytuację na rynku paliw, zwłaszcza przez uwolnienie cen gazu i daniu możliwości negocjacji cen przez wybór nowego dostawcy. Takie działania spowodowały w latach 2014-2017 znaczne oszczędności. Warto tu przywołać pewne zależności. Koszt zakupu paliw w roku 2013, przed uwolnieniem cen gazu wynosił netto: 3 932 422,99 zł przy produkcji energii na poziomie 85 546,89 [GJ], tj. 45,97 [zł/GJ], przy obecnym wyniku za 2017 rok na poziomie: 3 067 557,79 zł i produkcji 82 663,86 [GJ] energii cieplnej daje wynik, 37,11 [zł/GJ], który wykazuje korzyści rzędu 20 % co daje kwotę przeszło 700 000,- zł w jednym roku.

VI. Plany i perspektywy rozwoju.

1. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.
Planowane działania Zarządu na lata przyszłe dotyczyć będą różnych kwestii obejmujących zarząd nieruchomościami, w tym duże uwagę kierować będziemy na ewentualne przejmowanie w zarząd bądź administrowanie obcych nieruchomości. Uważamy, że posiadany potencjał, który z roku na rok jest powiększany i rozwijany pozwoli nam z sukcesem konkurować w tym zakresie na rynku lokalnym przynosząc dodatkowe przychody na rzecz członków Spółdzielni.
Obecne przychody Spółdzielni to w głównej mierze wynajem lokali użytkowych, których łączna powierzchnia wynosi ponad 5500 [m²]. Nadmienić należy, że odpowiednio kształtowana polityka regulacji stawek najmu pozwala na utrzymanie blisko 100 % obłożenia powierzchni wynajmowanej. Dotychczas tylko za ostatnie półrocze pozostaje wolna powierzchnia obejmująca niewiele powyżej 200 [m²]. W bieżącym 2018 roku planowana jest kolejna regulacja stawek najmu, obejmująca umowną podwyżkę zgodnie z poziomem inflacji.
2. Gospodarka ciepła
Najbliższe działania Zarządu Spółdzielni w zakresie optymalizacji wykorzystania energii ciepłej dotyczyć będą modernizacji bądź remontów istniejących źródeł ciepła zgodnie z przewidywanym zapotrzebowaniem przez odpowiedni dobór mocy zainstalowanej. Taki przypadek będzie miał miejsce już w roku 2018, gdy modernizacji związanej z wymianą źródła zasilania z paliwa stałego na gazowe objęta zostanie ostatnia kotłownia wykorzystująca węgiel gruby, który wykorzystywany jest do produkcji ciepła i ciepłej wody. Dodatkowo, w ramach tych prac zostanie znacznie ograniczona moc źródła ciepła z obecnej 3,0 [MW] do 1,32 [MW], co spowoduje wykorzystanie mocy zainstalowanej źródła ciepła na poziomie 90-95%.
Ponadto zmiana zasilania źródła ciepła z węgla grubego na paliwo gazowe w znacznym stopniu ograniczy emisję spalin.

VII. Czynniki ryzyka – możliwości i podejmowane przeciwdziałania.

1. Ryzyko zewnętrzne
Ryzyko budzi ciągła „manipulacja” w przepisach prawa, zwłaszcza w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. Kolejne zmiany wprowadzane przez ostatnie lata znacznie uszczupliły majątek poszczególnych spółdzielni. Również ostatnia nowelizacja z roku ubiegłego znalazła swoje konsekwencje w ponoszeniu kosztów utrzymania nieruchomości. Wystarczy przywołać jeden jej element, który z mocy prawa, bez dodatkowych wydatków ze strony zainteresowanych spowodował „napływ” członków spółdzielni. Choć z natury rzeczy sam fakt bycia świadomym członkiem korzystającego z pełni przysługujących praw jest czymś słusznym, to już „zmuszanie” do brania czynnego udziału w życiu spółdzielczym jest czymś wątpliwym. Przedmiotowa zmiana spowodowała, że korzyści Spółdzielni dzielone dotychczas pomiędzy świadomych jej członków, którzy ponieśli wcześniej określone koszty, będą dzielone na wszystkich właścicieli lokali, co może spowodować w naszym przypadku potrzebę regulacji opłat przez jej wzrost o ok. 0,10 [zł/m²/m-c].
Zagrożenia obejmujące pracę źródeł ciepła, ze względu na bezpieczeństwo dostawy energii do budynków zredukowano do minimum, przez znaczny własny wpływ na stan techniczny urządzeń i instalacji, a jedyne ryzyko w tym zakresie obejmuje ciągłość dostaw paliw, zwłaszcza gazu. Mając jednak na uwadze dotychczasową historię dostaw, gdzie nie zdarzyły się sytuacje związane z ograniczeniami w prawidłowym odbiorze gazu, zagrożenia w tym zakresie można uznać za znikome.
Większe wątpliwości budzi ryzyko prawodawstwa w zakresie wytycznych do kształtowania zasad indywidualnego rozliczania dostaw centralnego ogrzewania. Ostatnia nowelizacja Prawa energetycznego spowodowała nie małe zamieszanie w przyjętych dotychczas i ugruntowanych przepisach. Nie mniej jednak nasze działania pozwoliły utrzymać dotychczasowy status prawny rozwiązań regulaminowych, gwarantujący bezpieczeństwo rozliczeń i zachować wśród mieszkańców poczucie właściwego podziału kosztów ogrzewania na poszczególne lokale.

2. Ryzyko wewnętrzne

Zagrożenia na lata przyszłe budzą rosnące koszty utrzymania nieruchomości na określonym jakościowo poziomie. Należy wskazać, że utrzymanie nieruchomości wspólnych to wiele składowych, które rzutują na poziom opłat z tytułu bieżącej eksploatacji. Duże znaczenie w tym zakresie ma zasięg terenowy nieruchomości Spółdzielni, która posiada w dyspozycji bądź zarządzie powierzonym blisko 30 [ha], z czego ok. połowy stanowią tereny zabudowane infrastrukturą towarzyszącą, chodniki, drogi, place zabaw oraz tereny zielone. Tak ukształtowana baza terenowa wymaga ponoszenia znacznych środków finansowych w celu jej należytego utrzymania. W tym zakresie koszty eksploatacji zasobów Spółdzielni znacznie różnią się od większości wspólnot mieszkaniowych posiadających nieruchomości ograniczone do obrysów budynków. Dla Spółdzielni koszty utrzymania wyłącznie terenów przyległych w roku 2017 w przeliczeniu na opłaty za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, wyniosły: 0,34 [zł/m²/m-c]. Doliczając do tego koszty związane z podatkami i opłatami związanymi z posiadaniem terenów i budowli, które kształtowały się na poziomie blisko: 0,12 [zł/m²/m-c], łatwo jest ocenić poziom wysiłku finansowego, który muszą ponieść mieszkańcy zasobów Spółdzielni.

Jarosław dnia 29 czerwca 2018 roku

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANOWEJ
w JAROSŁAWIU

CZŁONEK ZARZĄDU

Roman Zurawski

CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Andrzej Ostafijczuk

CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Tomasz Petry

Prezesa Zarządu

mgr Adam Hukula

PREZES ZARZĄDU

Czesław Staśkiewicz