



# Echo RSM „URSUS”

Biuletyn nr 15

## Członkom Spółdzielni i Mieszkańcom zasobów RSM „Ursus”



*Serdeczne życzenia  
pełnych ciepła, spokoju  
i radości Świąt Wielkiej Nocy  
składają*

*Rada Nadzorcza, Zarząd,  
Rady Osiedli i pracownicy RSM „Ursus”*

### Rośnie cena zakupu energii cieplnej

Rok 2012 rozpoczął się złą dla osiedla „Niedźwiadek” informacją... Dostawca energii cieplnej od 25.02.2012r. podniósł ceny za dostarczaną do naszych mieszkań ( na potrzeby ogrzewania i ciepłej wody ) energię ciepłą o ok. 14%. Podwyżka ta – ze względu na jej wielkość – będzie mieć wpływ na zwiększenie opłat, ponoszonych za ciepło przez mieszkańców osiedla „Niedźwiadek”.

W Spółdzielni w 2009 roku zakończony został proces termomodernizacji budynków na osiedlu „Niedźwiadek” w Warszawie oraz „Sobieskiego” w Piastowie. Budynki te są w 100% wyposażone w urządzenia służące do regulacji dostarczanej ilości ciepła do grzejników (zawory podpionowe w piwnicach, zawory i głowice termostatyczne przy grzejnikach w lokalach). Tylko od dobrej woli i zachowania mieszkańców zależy, czy dostarczane do mieszkań ciepło – stanowiące obecnie najwyższy składnik opłat – nie będzie marnotrawione poprzez „wyrzucanie” go za okno...

Stawki zaliczek na koszty centralnego ogrzewania zróżnicowane są w zależności od źródła, z którego dostarczana jest energia cieplna. Różne stawki zaliczki na ciepło płacone są też przez poszczególne budynki.

Dalsze działania w celu oszczędzania i proporcjonalnego do zużycia podziału kosztów dostawy energii cieplnej są tylko i wyłącznie w rękach mieszkańców. Podjęte przez mieszkańców osiedla „Kolorowa” ( 5 budynków ) i osiedla „Niedźwiadek” ( 2 budynki ) działania mające na celu opomiarowanie zużycia ciepła w ich budynkach odnoszą pozytywny skutek.

Analizując zużycie ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania za okres 2011 roku – po raz kolejny mieszkańcy budynku przy ul. Kolorowej 28 w osiedlu „Kolorowa” ( opomiarowane w podzielniki kosztów 100% lokali mieszkalnych ) dowiedli, że można mniej zapłacić za ciepło, dostarczane z bardzo drogiej kotłowni gazowych. **Średni koszt dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania wyniósł w tym budynku tylko 2,35 zł/m<sup>2</sup>...** Inne budynki na tym osiedlu zapłaciły kwoty znacznie większe – nawet ponad 4 zł/m<sup>2</sup> – „przeplacając” tym samym przy średnim mieszkaniu ok. 600 zł rocznie...

**Należy zadać sobie pytanie – czy jest nas, mieszkańców dzielnicy Ursus - na to stać?**

Podobnie sytuacja przedstawiała się na osiedlu „Niedźwiadek” – budynek przy ul. Orłąt Lwowskich 30 – wyposażony w 100% w podzielniki kosztów c.o. – zużył o ok. 52% mniej energii na centralne ogrzewanie niż analogiczne budynki na osiedlu (przy ul. Orłąt Lwowskich 24, 34, 42, 48 – nie wyposażone w podzielniki kosztów). Tam roczny koszt przedstawiał się następująco:

ul. Orłąt Lwowskich 30 – 1,44 zł/m<sup>2</sup>

ul. Orłąt Lwowskich 24, 34, 42, 48 – średnio 2,19 zł/m<sup>2</sup>

Wnioski nasuwają się same – budynki w naszych zasobach, wyposażone w podzielniki kosztów – w każdym przypadku płać za centralne ogrzewanie mniej niż takie same budynki w osiedlu... Sytuację podobną co do mechanizmu działania przeżywaliliśmy w Spółdzielni kilkanaście lat temu, gdy wyposażyliśmy nasze instalacje wody ciepłej i zimnej w wodomierze... Zużycie wody zmalało wówczas o ok. 30 -40%. Czy dziś kogokolwiek z nas dziwi wodomierz w mieszkaniu? Czy chcielibyśmy powrotu do opłaty za wodę ze średniego zużycia wody ( czyli ryczałtu ) w budynku?

**Zastanówmy się więc, dlaczego chcemy płacić ryczałtem za ciepło na potrzeby centralnego ogrzewania – skoro koszt jego dostawy stanowi największy składnik kosztów, związanych z użytkowaniem lokalu? Przecież drugi składnik energii cieplnej dostarczanej do naszego lokalu – czyli ciepłą wodę – mamy opomiarowany od lat...**

# Jest nadzieja dla os. „Kolorowa” na ciepło z sieci miejskiej

Wiadomość z ostatniej chwili – SPEC SA potwierdził, że w dalszym ciągu trwają prace nad dokumentacją techniczną magistrali sieci ciepłej przeznaczonej do zasilania w ciepło sieciowe istniejących gazowych systemów ciepłowniczych. Istniały uzasadnione obawy, że po wykupie Spółki przez francuskiego inwestora inwestycja może być albo zaniechana, albo odłożona w czasie... Trwające jednak dalsze prace koncepcyjne pozwalają mieć nadzieję, że w niedalekiej przyszłości znikną z naszego krajobrazu kominy kotłowni gazowych, a z naszych mieszkań – po przebudowaniu (na koszt poszczególnych nieruchomości) instalacji wewnętrznych – utrudniające nam życie piecyki gazowe.

## Bardzo dobry wynik finansowy Spółdzielni za 2011 rok

Kryzys gospodarczy, o którym tak głośno było w mediach w 2011 roku, nie wpłynął na wyniki finansowe naszej Spółdzielni za ostatni rok. Po raz kolejny odnieśliśmy sukces na tym polu, a korzyści z wypracowanego zysku odczują Członkowie Spółdzielni...

Sprawozdanie finansowe za rok 2011 zostało zbadane przez biegłego rewidenta wybranego przez Radę Nadzorczą RSM „URSUS” i Spółdzielnia po raz kolejny uzyskała pozytywną opinię w zakresie gospodarki finansowo – księgowej.

W roku 2011 wskaźniki płynności wykazywały wartości uznawane za optymalne. Świadczy to o bardzo dobrej kondycji finansowej Spółdzielni, jak również o pełnej wypłacalności wobec naszych kontrahentów, wskazuje też na brak przesłanek zagrażających kontynuacji działalności Spółdzielni w dającej się przewidzieć przyszłości.

Dla przykładu **wskaźnik płynności I-ego stopnia** za 2011 rok (majątek obrotowy ogółem/ zobowiązania krótkoterminowe) wyniósł 2,4 %, a **okres odzyskiwania w 2011 roku przez Spółdzielnię należności** wyniósł 18 dni.

Wypracowany przez Spółdzielnię zysk przedstawia się następująco:

	2009r.	2010r.	2011r.
Zysk brutto (w zł)	3.717.874,25	3.865.417,04	3.885.361,09
minus podatek dochodowy (w zł)	703.501,00	703.325,00	738.268,00
Zysk netto (w zł)	3.014.373,25	3.162.092,04	3.147.093,09
<b>GZM</b>			
(nadwyżka kosztów nad przychodami - w zł)	1.716.950,99	2.067.470,97	1.813.711,48
Zysk netto do podziału (w zł)	1.297.422,26	1.094.583,52	1.333.381,61*
Z zysku netto zasilono			
fundusz remontowy budynków mieszkalnych	1.117.056,00	1.086.229,00	
Zasilenie funduszu remontowego (średnio) w przeliczeniu na 1m <sup>2</sup> pow. użytkowej	3,63	3,53	

\* środki te mogą zasilić fundusz remontowy poszczególnych budynków mieszkalnych na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia w czerwcu br. zatwierdzającej podział zysku za rok 2011 (zakładane jest średnio około 4,00 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej).

Od 2007r. wprowadzono dla Spółdzielni obowiązek naliczania i odprowadzania podatku dochodowego od osób prawnych, który bezpośrednio wpływa na zmniejszenie zysku z tytułu najmu lokali użytkowych oraz przychodów finansowych (odsetek z lokat bankowych).

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 pożytki z działalności gospodarczej Spółdzielni.

### Zadłużenia lokali w Spółdzielni

Wg stanu na 31.12.2011r. łączne zadłużenie mieszkańców wynosiło 1.943.223 zł – zadłużenie w stosunku do rocznego naliczenia wynosiło 5,97 % ( w 2009r. wynosiło 6,29 %).