



Echo RSM „URSUS”

Biuletyn nr 25

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*

Budynki z podzielnikami kosztów c. o. znów płacą mniej za energię ciepłą

Kolejny rok pokazuje, że przy racjonalnej gospodarce ciepłem przez mieszkańców danej nieruchomości można osiągnąć **znacząco 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.

Ciepły I-szy i IV-ty kwartał 2014r. nie zachęcał wielu mieszkańców do zakręcania głowic termostatycznych przy wietrzeniu ich lokali mieszkalnych. Wielokrotnie służby eksploatacyjne Spółdzielni obserwowały wielogodzinne otwarte okna – szczególnie w godzinach pracy.

Podajemy do Państwa oceny następujące dane liczbowe:

- na osiedlu „Niedźwiadek” najniższe w 2014r. koszty energii ciepłej zakupionej na potrzeby c.o. po raz kolejny uzyskano w budynku przy ul. Orłąt Lwowskich 30 (bud. 5-ciokondygnacyjny, 2-klatkowy, w 100% wyposażony w podzielniki kosztów c.o.) – **wyniosły one 1,52 zł/m². Dla budynku zakupiono na potrzeby c.o. energię ciepłą w ilości 257 GJ.**
- najwyższe w tej grupie budynków koszty energii ciepłej zakupionej na potrzeby c.o. uzyskano w budynku przy ul. Orłąt Lwowskich 34 – budynek nie wyposażony w podzielniki kosztów. W 2014r. koszty zużycia energii ciepłej wyniosły **2,35 zł/m². Dla budynku zakupiono na potrzeby c.o. energię ciepłą w ilości 474 GJ.**

Łączne koszty centralnego ogrzewania w budynku przy ul. Orłąt Lwowskich 34 (opłata stała i zakupiona energia) były aż o 46% wyższe niż w budynku przy ul. Orłąt Lwowskich 30.

Dobry wynik finansowy Spółdzielni

Sprawozdanie finansowe za rok 2014 zostało zbadane przez biegłego rewidenta i Spółdzielnia uzyskała pozytywną opinię (bez zastrzeżeń).

W roku 2014 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) wynosił:

2012 rok - 2,2; 2013 rok - 2,0; 2014 rok - 1,85

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

za 2012r. – 20 dni, za 2013r. – 21 dni, a za 2014r. – 19 dni

Podział wypracowanego przez Spółdzielnię zysku netto przedstawia się następująco:

	2012 rok	2013 rok	2014 rok
Zysk brutto (w zł)	4 311 534,28	4 057 765,64	4 341 419,21
minus podatek dochodowy (w zł)	798 940,00	782 942,00	759 712,00
Zysk netto (w zł)	3 512 594,28	3 274 823,64	3 581 707,21
GZM (nadwyżka kosztów nad przychodami - w zł)	1 773 316,28	1 590 399,48	1 692 357,41
Zysk netto do podziału (w zł)	1 739 278,00	1 684 424,16	1 889 349,80
Z zysku netto zasilono:			
fundusz remontowy budynków mieszkalnych	1 197 240,95	1 382 659,94	
Zasilenie funduszu remontowego w przeliczeniu na 1m ² pow. użytkowej	4,34	5,04	

Poszczególne osiedla za ostatnie trzy lata uzyskały 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 ²)	157 898,15 zł (2,50 zł/m ²)	467 899,20 zł (7,50 zł/m ²)
osiedle Niedźwiadek	903 221,26 zł (4,40 zł/m ²)	1 015 963,80 zł (5,00 zł/m ²)	911 029,90 zł (4,50 zł/m ²)
osiedle Sobieskiego	37 173,24 zł (3,90 zł/m ²)	23 379,00 zł (2,50 zł/m ²)	3 730,84 zł (0,40 zł/m ²)

Zysk netto za 2014r. zostanie podzielony przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni, które odbędzie się w czerwcu br.

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 kolejne mieszkania...

W IV-tym kwartale 2014r. i I-szym kwartale bieżącego roku wyznaczonych zostało przez komornika sądowego 6 licytacji własnościowych praw do lokali mieszkalnych, prowadzonych pod nadzorem Sądu Rejonowego m. st. Warszawy.

Z wykonanych 4-ech licytacji lokali 3 z nich znajdowały się na os. „Niedźwiadek”, 1 lokal na os. „Kolorowa”. Trzy licytowane lokale znalazły nowych nabywców, natomiast czwarta licytacja okazała się nieskuteczna. W związku z tym Zarząd Spółdzielni, w imieniu RSM „Ursus” jako wierzyciela, wystąpił do Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy z wnioskiem o przejęcie tego lokalu na własność.

Dwie z wyznaczonych licytacji nie odbyły się, ponieważ dłużnicy dokonali całkowitej spłaty zadłużenia i komornicy prowadzący sprawy umorzyli postępowania egzekucyjne. Uchroniło to dwie rodziny przed utratą mieszkania.

Zarząd Spółdzielni zaprasza dłużników do działu windykacji w celu zawarcia ugody ratalnej spłaty zadłużenia. W wielu przypadkach może to pozwolić na uniknięcie licytacji komorniczej, odbywającej się bez woli i zgody dłużników... Nie warto ryzykować utraty mieszkania z powodu zaległości w opłatach.

Zadłużenia lokali w Spółdzielni

Zadłużenie lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2014r. wynosiło 1.827.314 zł i stanowiło to w stosunku do rocznego naliczenia opłat za 2014 rok wartość 5,13 % (dla przypomnienia na koniec 2013r. zadłużenie wynosiło 2.139.771 zł, co stanowiło 6,15 % naliczeń opłat).

W związku z kontynuowaniem wcześniej podjętych działań windykacyjnych wraz z zewnętrznym windykatorem możemy zaobserwować spadek zadłużeń. Wskaźnik 5,13% jest najniższy od kilku lat (dla porównania przedstawiamy poniższy wykres).

