

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

Na zasoby KSM na dzień 31 grudnia 2006 roku składa się : 143 budynki, w tym 141 wielorodzinnych, z 9154 mieszkańami, 577 garaży, 237 lokali użytkowych. Stanowią one 7 osiedli wyodrębnionych organizacyjnie i ekonomicznie.

Strukturę zasobów oraz ilość mieszkań i budynków w poszczególnych osiedlach przedstawiają się jak niżej:

Koszty Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi

obejmujące utrzymanie lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży poniesione przez Spółdzielnię w roku 2006 kształtowały się następująco:

1. Koszty rzeczowe i osobowe	9.006.393 zł 30,6%
w tym: lokale użytkowe	2.111.524 zł
2. Odpis na fundusz remontowy	3.632.180 zł 12,3%
3. Podatki i wieczyste użytkowanie terenu	1.417.800 zł 4,8%
4. Woda i ścieki	4.873.602 zł 16,6%
5. Śmieci	871.961 zł 3,0%
6. Anteny „Azart”	58.109 zł 0,2%
7. Dźwigi	314.509 zł 0,1%
8. Centralne ogrzewanie	9.258.424 zł 31,5%
Ogółem	29.432.978 zł 100 %

Źródła finansowania kosztów GZM za rok 2006

I. Należne wpłaty od użytkowników mieszkań i garaży (przypisane należności) ogółem: **25.782.124 zł**

1. na eksploatację i konserwację	5.886.554 zł
2. remonty	3.082.562 zł
3. podatki i wieczyste użytkowanie terenu	1.418.408 zł
4 woda i ścieki	4.873.602 zł
7. śmieci	871.253 zł
8. anteny „Azart”	61.491 zł
9. dźwigi	329.830 zł
10. centralne ogrzewanie	9.258.424 zł
II. Nadwyżki z lat ubiegłych	409.063 zł
III. Dodatkowe dochody (działalność zarobkowa w mieszkaniach, dodatkowe pomieszczenia, legalizacja i odczyty wodomierzy)	423.617 zł
IV. Przychody z wynajmu lokali użytkowych	3.103.898 zł
w tym : dofinansowanie eksploatacji i remontów mieszkań	1.398.804 zł
Ogółem	29.718.702

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wysokości 29.432.978 zł zostały pokryte opłatami od użytkowników

mieszkań i garaży w wysokości 25.782.124 zł, nadwyżką z roku 2005 w wysokości 409.063 zł oraz przytkami z nieruchomości wspólnych i przychodami z wynajmu lokali użytkowych w łącznej kwocie 3.527.515 zł.

Należy dodać, że po raz pierwszy od kilku lat należne przychody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi zostały w całości opłacone. Zmniejszył się bowiem stan nie opłaconych należności czynszowych na koniec roku 2006 r. o 437.338 zł w stosunku do 31 grudnia 2005 roku.

Wynik z gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku 2006 stanowi nadwyżkę przychodów nad kosztami w kwocie 285.724 zł (29.718.702 – 29.432.978 zł).

Pozostałe źródła przychodów tj. działalność Zakładu Energetyki Ciepłej, Osiedlowych Klubów Kultury, usługi odpłatne na rzecz członków i instytucji zewnętrznych oraz pozostałe przychody i koszty operacyjne przyniosły zysk brutto w kwocie 605.262 zł, a po uwzględnieniu podatku dochodowego zysk netto w wysokości 587.630 zł. Zarówno zysk netto jak i nadwyżka z gospodarki zasobami mieszkaniowymi za rok 2006 w łącznej kwocie 873.354 zł zasilą przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku 2007.

W 2006 r. **fundusz remontowy** został zasilony kwotą 4.032.064 zł z czego:

- z wpłat od użytkowników mieszkań: 0,65 zł/m ² /p.u./m-c	3.082.562 zł
- z wynajmu lokali użytkowych: 0,10 zł/m ² /p.u./m-c	469.618 zł
- dodatkowy odpis sfinansowany wynikiem z lat ubiegłych	80.000 zł
- środki z przekształcenia praw do mieszkań ze spółdzielczych lokatorskich na spółdzielcze własnościowe oraz wpłat z amortyzacji:	399.884 zł
Razem	4.032.064 zł

Wydatki na **remonty** zasobów mieszkaniowych wyniosły ogółem 3.760.298 zł z czego:

1. remonty budynków	3.092.857 zł
2. remonty dźwigów osobowych	579.192 zł
3. usuwanie ksyłamitu	88.249 zł

Ponadto dokonano remontów w lokalach użytkowych na kwotę 529.452 zł. Natomiast zasilenie funduszu remontowego środkami innymi niż wpłaty użytkowników mieszkań wyniosło łącznie 949.502 zł, tj. 0,20 zł/m² powierzchni użytkowej mieszkania na miesiąc. Oznacza to, że na mieszkanie o powierzchni 50 m² przypada rocznie 120 zł dofinansowania na cele remontowe ze środków innych niż wpłaty od użytkowników lokali mieszkalnych.

Struktura zasobów oraz ilości mieszkań i budynków w poszczególnych osiedlach

Osiedle	Powierzchnia mieszkań m ²	Ilość mieszkań szt	Ilość budynków szt	Powierzchnia garaży m ²	Ilość garaży szt	Powierzchnia lok. użytkowych m ²	Ilość lok. użytkowych szt
Zagórska –Północ	112 375	2 859	53	3 217	195	6564	60
Zagórska – Płd	103 178	2 491	45	5 013	298	4 034	36
Bieliny	1 371	26	2	x	x	x	x
Sady	85 262	1 846	17	169	10	7 845	54
Sandomierskie	91 019	1 912	23	1 207	73	8 530	87
Bodzentyń	987	20	1	x	x	x	x
Domki jednorodz.	217	2	2	34	2	x	x
Razem	394 409	9 156	143	9 640	578	26 973	237