

WALNE ZGROMADZENIE 2019

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
ul. Moniuszki 13
86-300 Grudziądz

UCHWAŁA

Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu
(27 maja 2019 r. - 31 maja 2019r.)

w sprawie **zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej
w Grudziądzu z działalności Spółdzielni za rok 2018**

Zgodnie z § 19 pkt. 2 Statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie

u c h w a ł a:

1. Zatwierdzić sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu z działalności za rok 2018.
2. Sprawozdanie, o którym mowa w ust.1 stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

Łącznie na wszystkich pięciu częściach za uchwałą głosowało 250 członków, głosów przeciwnych nie było.

Podpisy na oryginale



*Spółdzielnia Mieszkaniowa
w Grudziądzu*

KRS 0000100422

***SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
W GRUDZIĄDZU
ZA ROK 2018***

Grudziądz, dnia 27.03.2019 r.

SPIS TREŚCI

	<i>strona</i>
I. Wstęp	3
II. Charakterystyka Spółdzielni	4
2.1. Zasoby zarządzane przez Spółdzielnię Mieszkaniową na dzień 31.12.2018 r.	4
2.2. Ilość członków w Spółdzielni Mieszkaniowej	5
2.3. Realizacja postanowień Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie ustanawiania odrębnej własności lokali oraz działania dotyczące przekształcania prawa wieczystego użytkowania gruntów w prawo własności	5
III. Koszty i przychody Spółdzielni	7
3.1. Utrzymanie nieruchomości - lokale mieszkalne łącznie z wynikiem z tytułu utrzymania dźwigów oraz pożytkami z części wspólnej nieruchomości	8
3.1.1. Utrzymanie nieruchomości - lokale mieszkalne	9
3.1.2. Utrzymanie urządzeń dźwigowych	10
3.2. Utrzymanie nieruchomości - garaże	10
3.3. Utrzymanie nieruchomości - lokale użytkowe na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz odrębnej własności	11
3.3.1. Utrzymanie nieruchomości - lokale użytkowe z własnościowym prawem do lokalu	11
3.3.2. Utrzymanie nieruchomości - lokale użytkowe w odrębnej własności	11
IV. Utrzymanie nieruchomości - najem lokali użytkowych i inne dochody z tytułu najmu	12
4.1. Utrzymanie nieruchomości - najem lokali użytkowych wolnostojących stanowiących własność Spółdzielni oraz inne dochody z tytułu najmu	12
4.2. Utrzymanie nieruchomości - najem lokali użytkowych wydzielonych stanowiących własność Spółdzielni usytuowanych w budynkach mieszkalnych	12
4.3. Pożytki z części wspólnej nieruchomości	12
4.4. Działalność telewizji kablowej	13
4.5. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna	18
V. Podział nadwyżki bilansowej Spółdzielni za rok 2017 oraz planowany podział nadwyżki bilansowej za rok 2018	18
VI. Media – koszty i przychody	19
6.1. Zużycie wody i odprowadzanie ścieków w lokalach mieszkalnych i użytkowych	19
6.2. Zużycie gazu w budynkach mieszkalnych wyposażonych w zbiorcze gazomierze	19
6.3. Energia cieplna w lokalach mieszkalnych i użytkowych	20
6.4. Gospodarowanie odpadami komunalnymi - lokale mieszkalne, użytkowe i garaże	21
6.5. Energia elektryczna w garażach	22
VII. Remonty zasobów Spółdzielni	22
7.1. Remonty bieżące budynków mieszkalnych i budynków mieszkalno-handlowo-usługowych	23
7.2. Remonty bieżące dźwigów	25
7.3. Remonty bieżące lokali użytkowych (pawilonów)	26
7.4. Fundusz celowy	26
VIII. Zatrudnienie i fundusz płac	27
IX. Wykonawstwo własne	27
X. Kredyty mieszkaniowe	28
XI. Zadłużenia z tytułu nie wnoszenia opłat za lokale, reklamy, tereny i usługi telekomunikacyjne	29
XII. Kontynuacja szczegółowej analizy rozliczeń kosztów eksploatacji i remontów na nieruchomości	33
XIII. Działania Zarządu w zakresie pozyskiwania dodatkowych przychodów dla Spółdzielni w 2018 roku	33
XIV. Plan zadań Zarządu na 2019 rok.	33

I. WSTĘP

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Grudziądzu działa na podstawie Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej uchwalonego w dniu 12.06.2018 r. przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu, który następnie został wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 14.09.2018 r. Spółdzielnia funkcjonuje zgodnie z ustawą z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r., poz. 1222 z późn. zmianami) oraz ustawą z dnia 16.09.1982 r. prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1560 z późn. zmianami).

Przedkładamy sprawozdanie z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu za rok 2018.

Zadania realizowane przez Zarząd Spółdzielni w roku 2018 to przede wszystkim:

1. Bieżąca obsługa eksploatacyjna zasobów Spółdzielni.
2. Kontynuacja prac remontowych zasobów Spółdzielni oraz dalsza realizacja projektu dotyczącego poprawy bezpieczeństwa użytkowania mieszkań poprzez doposażenie kolejnych budynków w centralną ciepłą wodę, wykonanie instalacji ppoż tzw. pionów nawodnionych oraz wymianę dźwigów osobowych.
3. Realizacja zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą planu inwestycyjnego w zakresie rozwoju TVK.
4. Kontynuacja szczegółowej analizy rozliczeń kosztów eksploatacji i remontów na nieruchomości oraz urealnianie stawek do rzeczywistych kosztów. Doskonalenie zasad rozliczania kosztów.
5. Bieżąca współpraca z Gminą-Miasto Grudziądz w zakresie realizacji wyroków egsmisyjnych do lokali socjalnych.
6. Kontynuacja działań windykacyjnych dotyczących zadłużenia za lokale mieszkalne, użytkowe oraz usługi telekomunikacyjne.
7. Działania w zakresie pozyskiwania dodatkowych przychodów dla Spółdzielni.
8. Zwiększenie ilości nieruchomości korzystających z usługi odpłatnego sprzątnia klatek schodowych.
9. Dalszy rozwój Biura pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.
10. Kontynuacja działań zmierzających do cyfryzacji dokumentacji w Spółdzielni Mieszkaniowej.
11. Działania zmierzające do przekształcania prawa wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności.
12. Realizacja postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych art. 42 w zakresie ustanawiania odrębnej własności lokali wraz z przeniesieniem własności lokali.
13. Opracowanie i zarejestrowanie Statutu Spółdzielni.
14. Złożenie wniosku o umorzenie zobowiązań odsetkowych w oparciu o przepisy ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz.U. z 2016 r. poz. 1779).

II. CHARAKTERYSTYKA SPÓŁDZIELNI

2.1. ZASOBY ZARZĄDZANE PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ MIESZKANIOWĄ NA DZIEŃ 31.12.2018 R.

a) nieruchomości mieszkalne i nieruchomości mieszkalno-usługowe

WYSZCZEGÓLNIENIE	ILOŚĆ LOKALI (SZT)			POWIERZCHNIA UŻYTKOWA LOKALI (M ²)		
	WŁASNOŚĆ SM	ODRĘBNA WŁASNOŚĆ	RAZEM LOKALE ZARZĄDZANE PRZEZ SM	WŁASNOŚĆ SM	ODRĘBNA WŁASNOŚĆ	RAZEM LOKALE ZARZĄDZANE PRZEZ SM
Administracja Nr 1	1207	1172	2379	54 285,90	53 773,16	108 059,06
Administracja Nr 2	1555	1482	3037	68 456,68	68 404,57	136 861,25
Administracja Nr 3	1761	1957	3718	85 806,04	98 839,56	184 645,60
Administracja Nr 4	825	1987	2812	40 980,49	102 284,86	143 265,35
Administracja Nr 5	844	2064	2908	46 908,71	115 544,60	162 453,31
RAZEM	6 192	8 662	14 854	296 437,82	438 846,75	735 284,57
w tym lok. użyt. wydzielone	64	3	67	6 896,47	961,90	7 858,37

b) nieruchomości handlowo-usługowe (pawilony)

WYSZCZEGÓLNIENIE	ILOŚĆ LOKALI (SZT)			POWIERZCHNIA UŻYTKOWA LOKALI (M ²)		
	WŁASNOŚĆ SM	ODRĘBNA WŁASNOŚĆ	RAZEM LOKALE ZARZĄDZANE PRZEZ SM	WŁASNOŚĆ SM	ODRĘBNA WŁASNOŚĆ	RAZEM LOKALE ZARZĄDZANE PRZEZ SM
Administracja Nr 1	5		5	3 682,15		3 682,15
Administracja Nr 2	10	1	11	7 542,42	30,14	7 572,56
Administracja Nr 3	15		15	5 971,45		5 971,45
Administracja Nr 4	16		16	8 171,68		8 171,68
Administracja Nr 5	6		6	2 632,83		2 632,83
RAZEM	52	1	53	28 000,53	30,14	28 030,67

c) nieruchomości garażowe

WYSZCZEGÓLNIENIE	ILOŚĆ GARAŻY (SZT)			POWIERZCHNIA UŻYTKOWA GARAŻY (M ²)		
	WŁASNOŚĆ SM	ODRĘBNA WŁASNOŚĆ	RAZEM GARAŻE ZARZĄDZANE PRZEZ SM	WŁASNOŚĆ SM	ODRĘBNA WŁASNOŚĆ	RAZEM GARAŻE ZARZĄDZANE PRZEZ SM
Administracja Nr 1	149	40	189	2 324,55	628,69	2 953,24
Administracja Nr 2	146	69	215	2 330,69	1 123,64	3 454,33
Administracja Nr 3	279	40	319	4 362,61	623,89	4 986,50
RAZEM	574	149	723	9 017,85	2 376,22	11 394,07

Ilość budynków mieszkalnych oraz mieszkalno-usługowych	310
Ilość nieruchomości mieszkalnych	129
Ilość nieruchomości garażowych	30
Pozostałe nieruchomości	77

W skład pozostałych nieruchomości wchodzi obiekty administracyjne, pawilony, parkingi, targowiska, place rekreacyjne, drogi wewnętrzne oraz nieruchomości niezabudowane.

W 2018 roku kontynuowano także obowiązki nałożone na Zarząd SM w zakresie zawierania umów w formie aktów notarialnych dotyczących ustanawiania odrębnych własności lokali i przenoszenia ich własności.

Struktura lokali mieszkalnych według tytułu prawnego stan na 31.12.2018 r. (ilość mieszkań w sztukach):

- odrębna własność lokalu	8.659
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	5.680
- spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	447
- najem	1
razem	14.787

2.2. ILOŚĆ CZŁONKÓW W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Ilość członków w Spółdzielni Mieszkaniowej	Stan na 31.12.2017 r.	Stan na 31.12.2018 r.
RAZEM	14.718	14.657

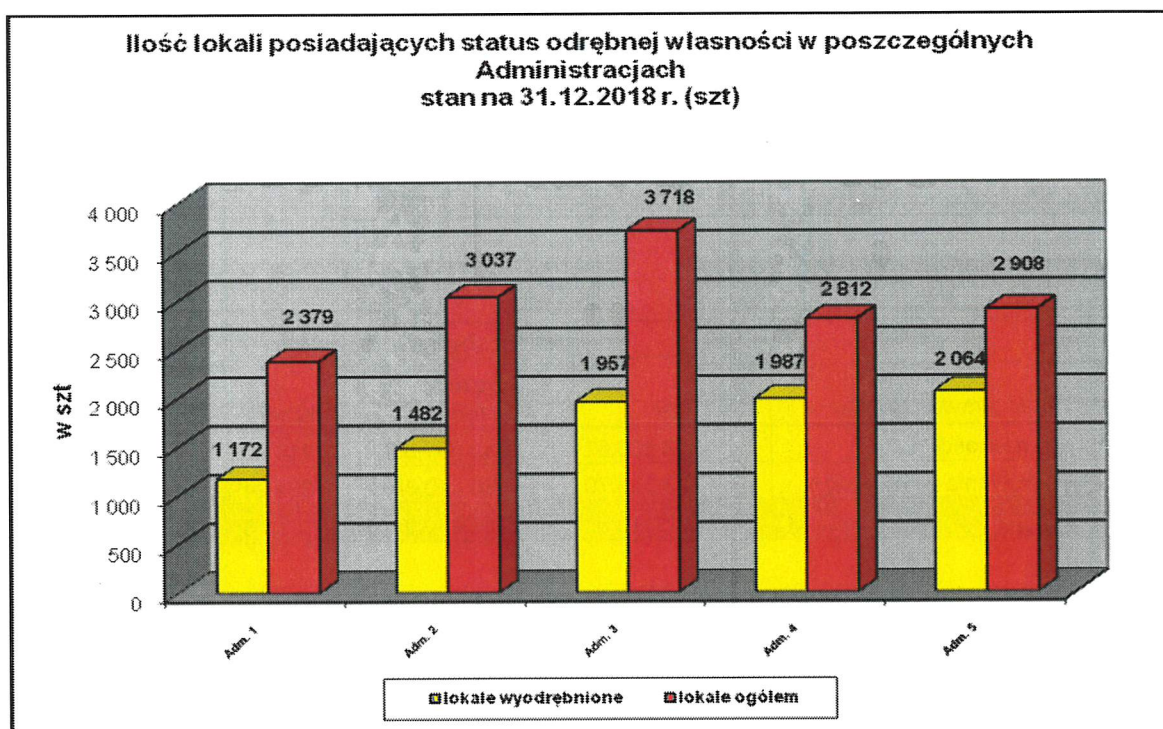
2.3. REALIZACJA POSTANOWIEŃ USTAWY O SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH W ZAKRESIE USTANAWIANIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI ORAZ DZIAŁANIA DOTYCZĄCE PRZEKSZTAŁCANIA PRAWA WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA GRUNTÓW W PRAWO WŁASNOŚCI

Status odrębnej własności na dzień 31.12.2018 r. posiadało 8.659 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 437.884,85 m², co stanowi 60,20% ogólnej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w Spółdzielni. Poza tym odrębną własność ustanowiono dla 149 garaży o łącznej powierzchni 2.376,22 m² i 4 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 992,04 m².

Udział lokali o statusie odrębnej własności w budynkach mieszkalnych i budynkach mieszkalno-usługowych przedstawia się następująco:

- Administracja nr 1 – 1.172 lokale wyodrębnionych (udział do lokali ogółem 49,26%)
- Administracja nr 2 – 1.482 lokale wyodrębnionych (udział do lokali ogółem 48,80%)
- Administracja nr 3 – 1.957 lokali wyodrębnionych (udział do lokali ogółem 52,64%)
- Administracja nr 4 – 1.987 lokali wyodrębnionych (udział do lokali ogółem 70,66%)
- Administracja nr 5 – 2.064 lokale wyodrębnionych (udział do lokali ogółem 70,98%).

Poniższy wykres przedstawia ilość lokali posiadających status odrębnej własności na dzień 31.12.2018 r. w podziale na administracje.



W całym okresie obowiązywania ustawy „uwłaszczeniowej” wg stanu na 31.12.2018 r. wpłynęło do Spółdzielni Mieszkaniowej 9.057 wniosków o przekształcenie w odrębną własność, z czego 5.564 dotyczyły lokali z lokatorskim spółdzielczym prawem do lokalu, a 3.493 lokale z własnościowym spółdzielczym prawem do lokalu. Z ogólnej liczby złożonych wniosków na dzień 31.12.2018 r. zrealizowanych zostało 8.812 wniosków.

Wnioski składane o przekształcenie w odrębną własność są realizowane na bieżąco, natomiast niezrealizowane pozostają te sprawy, które nie mają uregulowanego stanu prawnego do lokalu przez wnioskodawcę.

W zakresie spraw terenowo-prawnych:

Stan prawny nieruchomości określają dane zawarte w poniższych tabelach:

Stan prawny nieruchomości (zestawienie ilości nieruchomości)

	Stan prawny gruntu	Nieruchomości (szt)		
		mieszkalne	garażowe	mienie SM
SM	prawo własności	120	7	8
	pr. użytkowania wieczystego	9	23	69
	Razem	129	30	77

Stan prawny nieruchomości

(nieruchomości będące w zarządzaniu SM – zestawienie wg powierzchni)

	Stan prawny gruntu	Nieruchomości (m ²)		
		mieszkalne	garażowe	mienie SM
SM	prawo własności	899 104,00	2 339,00	13 059,00
	pr. użytkowania wieczystego	133 002,00	38 347,00	192 900,00
	Razem	1 032 106,00	40 686,00	205 959,00

Stan prawny nieruchomości (zestawienie procentowe)

	Stan prawny gruntu	Nieruchomości		
		mieszkalne	garażowe	mienie SM
SM	prawo własności	70,31%	0,18%	1,02%
	pr. użytkowania wieczystego	10,40%	3,00%	15,09%

Zestawienie powierzchni gruntów

	Stan prawny gruntu	Powierzchnia (m ²)		
		SM	Odrębna własność	Razem
SM	prawo własności	368 620,62	545 881,38	914 502,00
	pr. użytkowania wieczystego	278 238,70	86 010,30	364 249,00
	Razem	646 859,32	631 891,68	1 278 751,00

Ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2018 r. poz. 1716 ze zm.) usankcjonowała rodzaj uwłaszczenia, tzn. z dniem **1 stycznia 2019 r.** prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształca się w prawo własności tych gruntów. Ustawa reguluje przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe. W zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu, na dzień 31.12.2018 r. w użytkowaniu wieczystym pozostawało 8 nieruchomości zabudowanych budynkami wielorodzinnymi.

Nowy właściciel gruntu zobowiązany będzie do uiszczenia na rzecz gminy-miasto Grudziądz **rocznej opłaty przekształceniowej**, równej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, która obowiązywałaby w dniu 1 stycznia 2019 r. Opłatę wnosi się przez okres 20 lat, licząc od dnia przekształcenia.

Właściciel gruntu (dotąd użytkownik wieczysty) w każdym czasie trwania obowiązku wnoszenia opłaty przekształceniowej będzie mógł dokonać jej spłaty jednorazowo (opłata jednorazowa). Wysokość opłaty jednorazowej odpowiadać będzie iloczynowi wysokości opłaty obowiązującej w roku, w którym zgłoszono zamiar wniesienia opłaty jednorazowej, oraz liczby lat pozostałych do upływu 20-letniego okresu ponoszenia opłaty.

W dniu 28 grudnia 2018 r. **Rada Miejska Grudziądza podjęła uchwałę** w sprawie udzielenia bonifikaty osobom fizycznym będącym właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych lub spółdzielniom mieszkaniowym od opłat jednorazowych za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntów stanowiących własność gminy - miasto Grudziądz. Zgodnie z jej treścią wysokość bonifikaty wynosić będzie **90 %** niezależnie od tego, w którym roku po przekształceniu opłata jednorazowa zostanie wniesiona.

III. KOSZTY I PRZYCHODY SPÓŁDZIELNI ZA ROK 2018

Koszty poniesione za rok 2018 łącznie z wynikiem roku poprzedniego wyniosły 97.094.512,39 złotych, natomiast pozycja przychodów zamknęła się kwotą 104.990.470,28 złotych.

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2018 r. (w zł)
1.	Koszty danego roku	97 077 470,27
	Wynik z roku poprzedniego niedobór	17 042,12
	Koszty z wynikiem	97 094 512,39
2.	Przychody danego roku	102 787 237,11
	Wynik z roku poprzedniego nadwyżka	2 203 233,17
	Przychody z wynikiem	104 990 470,28
3.	Wynik brutto	7 895 957,89
	- wynik do przeniesienia (lok. mieszk., garaże, lok. użytk. własn. i odr. własn.)	2 202 876,50
	- wynik z pozostałej działalności	5 692 127,89
	- koszty zakupu rozliczone w czasie	953,50

Spółdzielnia Mieszkaniowa z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych za 2018 r. zobowiązana jest wpłacić do urzędu skarbowego 1.337.182 zł.

Dodatkowo wynik finansowy podlega korekcie „in minus” o wartość odroczonego podatku dochodowego od osób prawnych w kwocie 5.874 zł oraz podlega zwiększeniu o wartość podatku dochodowego z tytułu dywidendy w kwocie 245 zł. Łączne obciążenie wyniku finansowego podatkiem wynosi: 1.343.301 zł.

Łączna nadwyżka przychodów nad kosztami w wysokości: **7.895.957,89 zł** po potrąceniach z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych rozliczona zostaje w następujący sposób:

- kwota: **2.202.876,50 zł** – zgodnie art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 z późn. zm.),
- kwota: **953,50 zł** – koszty zakupu rozliczane w czasie,
- kwota: **4.348.826,89 zł** – podlega podziałowi przez Walne Zgromadzenie zgodnie z § 49 ust. 7 Statutu Spółdzielni (zysk netto).

3.1. UTRZYMANIE NIERUCHOMOŚCI - LOKALE MIESZKALNE ŁĄCZNIE Z WYNIKIEM Z TYTUŁU UTRZYMANIA DŹWIGÓW ORAZ POŻYTKAMI Z CZĘŚCI WSPÓLNEJ NIERUCHOMOŚCI

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2018 r. (w zł)
1.	Koszty z tyt. ekspl. danego roku	34 182 322,93
	Wynik z roku poprzedniego niedobór	9 266,57
	Koszty z wynikiem	34 191 589,50
2.	Przychody z tyt. ekspl. danego roku	34 022 338,11
	Wynik z roku poprzedniego nadwyżka	2 114 003,89
	Przychody z wynikiem	36 136 342,00
3.	- wynik za rok 2017	2 104 737,32
	- wynik za rok 2018	-159 984,82
	Wynik	1 944 752,50
4.	Pożytki z części wspólnej nieruchomości netto	265 472,07
5.	Wynik z tyt. utrzymania urządzeń dźwigowych	-77 457,66
6.	Wynik ogółem (3+4+5)	2 132 766,91
	- niedobory	-27 160,00
	- nadwyżki	2 159 926,91

Przychody dotyczące utrzymania nieruchomości w zakresie lokali mieszkalnych za rok 2018 w stosunku do założeń rocznych osiągnęły poziom 34.022.338,11 zł, tj. 100,00%. Natomiast wykonanie kosztów w stosunku do planu na rok 2018 stanowiło kwotę 34.182.322,93 zł, tj. 97,99%.

Wynik z tytułu utrzymania nieruchomości w zakresie lokali mieszkalnych za rok 2018 roku zamknął się kwotą 2.132.766,91 zł, która uwzględnia pożytki z części wspólnej nieruchomości w wysokości 265.472,07 zł oraz wynik z eksploatacji dźwigów osobowych -77.457,66 zł. Niedobór w wysokości 27.160,00 zł dotyczył 5 nieruchomości, natomiast nadwyżka w kwocie 2.159.926,91 zł dotyczyła 124 nieruchomości.

Wyniki za rok 2018 roku dotyczące utrzymania nieruchomości - lokali mieszkalnych i dźwigów łącznie z pożytkami części nieruchomości wspólnej oraz z wynikami z roku 2017, w podziale na Administracje

Lp.	Wyszczególnienie	Wynik z roku 2017	Wynik na ekspl. lok. mieszk.	Pożytki z części wspólnej nieruch.	Wynik na ekspl. dźwigów	Wynik ogółem za 2018 r.	Wynik na 1m ² /12 m-cy
1.	Administracja nr 1	460 489,85	-233 940,69	56 484,50	2 668,56	285 702,22	0,23
2.	Administracja nr 2	198 023,34	108 133,78	6 490,29	403,14	313 050,55	0,19
3.	Administracja nr 3	337 512,41	-6 170,67	88 160,18	-19 653,55	399 848,37	0,18
4.	Administracja nr 4	507 900,70	-42 974,86	52 689,86	10 961,07	528 576,77	0,31
5.	Administracja nr 5	600 811,02	14 967,62	61 647,24	-71 836,88	605 589,00	0,31
6.	Razem	2 104 737,32	-159 984,82	265 472,07	-77 457,66	2 132 766,91	0,24

3.1.1. Utrzymanie nieruchomości - lokale mieszkalne

Poniższa tabela zawiera faktycznie poniesione koszty utrzymania nieruchomości w zakresie lokali mieszkalnych za rok 2018 (bez kosztów: utrzymania dźwigów i wynajmowanej części nieruchomości wspólnej) liczone jako średnia ze wszystkich nieruchomości.

Lp.	Wyszczególnienie	Średnioroczne koszty za rok 2018 (w zł/m ²)
I.	EKSPLOATACJA (1+2+3+4)	1,82
1.	Koszty utrzymania nieruchomości	0,96
	Ubezpieczenie majątku	0,02
	Energia elektryczna	0,05
	Utrzym. czystości i porządku na nieruch.	0,30
	Konserwacja zasobów	0,23
	Pogotowie techniczne	0,08
	Utrzymanie zieleni	0,11
	Przeglądy techniczne	0,05
	Rozliczenie niedoboru zużycia wody	0,04
	Pozostałe koszty utrzymania nieruchomości	0,08
2.	Obsługa rozliczenia c.o.	0,07
3.	Koszty zarządzania	0,74
4.	Koszty utrzymania mienia na wspóln. korzystania	0,05
II.	FUNDUSZ REMONTOWY	1,93
III.	PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI	0,11
IV.	UŻYTKOWANIE WIECZYSTE	0,04
V.	OGÓŁEM (I+II+III+IV)	3,90

Średnie koszty utrzymania nieruchomości w zakresie lokali mieszkalnych za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 roku wyniosły 3,90 zł/m².

Niższe koszty od planowanych dotyczyły:

- konserwacji zasobów,
- pogotowia technicznego,
- przeglądów technicznych,
- rozliczenia niedoboru zużycia wody,
- pozostałych kosztów utrzymania nieruchomości,
- kosztów zarządzania.

Natomiast przekroczenia w stosunku do planu nie wystąpiły.

3.1.2. Utrzymanie urządzeń dźwigowych

Na dzień 31.12.2018 roku niedobór z tytułu utrzymania urządzeń dźwigowych osiągnął poziom 77.472,81 zł. Wynik w każdej nieruchomości rozliczono na lokale mieszkalne oraz na położone w tych nieruchomościach lokale użytkowe wydzielone. Powodem powstania niedoboru w zakresie eksploatacji dźwigów były znacznie wyższe niż planowano zakupy materiałów oraz koszty konserwacji.

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2018 r. (w zł)
1.	Koszty	1 239 092,16
2.	Przychody	1 161 619,35
3.	Wynik	-77 472,81

3.2. UTRZYMANIE NIERUCHOMOŚCI – GARAŻE

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2018 r. (w zł)
1.	Koszty z tyt. ekspl. danego roku	242 092,01
	Wynik z roku poprzedniego niedobór	250,80
	Koszty z wynikiem	242 342,81
2.	Przychody z tyt. ekspl. danego roku	231 488,76
	Wynik z roku poprzedniego nadwyżka	55 378,77
	Przychody z wynikiem	286 867,53
3.	- wynik za rok 2017	55 127,97
	- wynik za rok 2018	-10 603,25
	Wynik	44 524,72
4.	Pożytki z części wspólnej nieruch. netto	2 074,57
5.	Wynik ogółem (3+4)	46 599,29
	- niedobory	0,00
	- nadwyżki	46 599,29

Wynik z tytułu utrzymania nieruchomości garażowych za rok 2018 osiągnął poziom 46.599,29 zł, który uwzględnia pożytki z części wspólnej nieruchomości w kwocie 2.074,57 zł.

3.3. UTRZYMANIE NIERUCHOMOŚCI - LOKALE UŻYTKOWE NA ZASADZIE SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU ORAZ ODREBNEJ WŁASNOŚCI

3.3.1. Utrzymanie nieruchomości - lokale użytkowe z własnościowym prawem do lokalu

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2018 r. (w zł)
1.	Koszty z tyt. ekspl. danego roku	101 128,71
	Wynik z roku poprzedniego niedobór	7 422,37
	Koszty z wynikiem	108 551,08
2.	Przychody z tyt. ekspl. danego roku	107 189,70
	Wynik z roku poprzedniego nadwyżka	59,40
	Przychody z wynikiem	107 249,10
3.	- wynik za rok 2017	-7 362,97
	- wynik za rok 2018	6 060,99
	Wynik	-1 301,98
4.	Pożytki z części wspólnej nieruch. netto	43,98
5.	Wynik ogółem (3+4)	-1 258,00
	- niedobory	-1 476,14
	- nadwyżki	218,14

3.3.2. Utrzymanie nieruchomości - lokale użytkowe w odrębnej własności

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2018 r. (w zł)
1.	Koszty z tyt. ekspl. danego roku	39 483,66
	Wynik z roku poprzedniego niedobór	102,38
	Koszty z wynikiem	39 586,04
2.	Przychody z tyt. ekspl. danego roku	29 788,25
	Wynik z roku poprzedniego nadwyżka	33 791,11
	Przychody z wynikiem	63 579,36
3.	- wynik za rok 2017	33 688,73
	- wynik za rok 2018	-9 695,41
	Wynik	23 993,32
4.	Pożytki z części wspólnej nieruch. netto	774,98
5.	Wynik ogółem (3+4)	24 768,30
	- niedobory	-41,99
	- nadwyżki	24 810,29

IV. UTRZYMANIE NIERUCHOMOŚCI - NAJEM LOKALI UŻYTKOWYCH I INNE DOCHODY Z TYTUŁU NAJMU

4.1. UTRZYMANIE NIERUCHOMOŚCI - NAJEM LOKALI UŻYTKOWYCH WOLNOSTOJĄCYCH STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ SPÓŁDZIELNI ORAZ INNE DOCHODY Z TYTUŁU NAJMU

W kosztach utrzymania nieruchomości w zakresie lokali użytkowych wolnostojących (pawilonów) bez części administracyjnej ewidencjonowane są wydatki na remonty, które za rok 2018 wyniosły 282.327,71 zł. Dla tych obiektów nalicza się odpisy amortyzacyjne w ciężar kosztów eksploatacji, natomiast nie dokonuje się odpisów na fundusz remontowy.

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2018 r. (w zł)
1.	Koszty	2 365 233,35
2.	Przychody	3 613 548,71
3.	Wynik brutto	1 248 315,36

4.2. UTRZYMANIE NIERUCHOMOŚCI - NAJEM LOKALI UŻYTKOWYCH WYDZIELONYCH STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ SPÓŁDZIELNI USYTUOWANYCH W BUDYNKACH MIESZKALNYCH

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2018 r. (w zł)
1.	Koszty	499 015,56
2.	Przychody	676 045,05
3.	Wynik	177 029,49
4.	Pożytki netto	1 524,42
5.	Udział w wyniku na dźwigach	-15,15
6.	Wynik brutto	178 538,76

4.3. POŻYTKI Z CZĘŚCI WSPÓLNEJ NIERUCHOMOŚCI

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2018 r. (w zł)
1.	Koszty	131 152,54
2.	Przychody	464 517,78
3.	Wynik brutto	333 365,24

Rozliczenie pożytków netto z części wspólnej nieruchomości dokonuje się według struktury powierzchniowej grup lokali w nieruchomości i kształtuje się następująco:

- lokale mieszkalne 265.472,07 zł
- lokale użytkowe wydzielone wynajmowane 1.524,42 zł
- lokale użytkowe wydzielone na potrzeby własne SM 135,84 zł
- lokale użytkowe własnościowe i odrębna własność 818,96 zł
- garaże 2.074,57 zł
- razem pożytki netto 270.025,86 zł.

Pożytki dla danej nieruchomości stanowią dochody z tytułu najmu lokali w części wspólnej nieruchomości, udostępniania miejsc pod reklamy oraz anteny telefonii komórkowej. Pożytki z części nieruchomości wspólnej uwzględniane są przy kalkulacji stawek opłat eksploatacyjnych dla danej nieruchomości.

Wyniki na działalności związanej z najmem lokali, reklam, terenów podlegają opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.

4.4. DZIAŁALNOŚĆ TELEWIZJI KABLOWEJ

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Grudziądzu prowadzi działalność telekomunikacyjną w zakresie świadczenia następujących usług:

- telewizji kablowej,
- telefonii stacjonarnej
- transmisji danych z dostępem do Internetu.

Ponadto nadaje własny program lokalny TVSM oraz program planszowy.

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2018 r. (w zł)
1.	Koszty	13 745 195,60
2.	Przychody, w tym:	16 541 176,19
	- program lokalny	173 367,10
	- telewizja analogowa	846 994,67
	- telewizja cyfrowa	9 475 887,02
	- Internet	5 298 094,23
	- telefonia	616 455,04
	- program planszowy	129 839,06
	- inne	539,07
3.	Wynik brutto	2 795 980,59

Działalność Telewizji Kablowej za 2018 r. osiągnęła nadwyżkę brutto w kwocie 2.795.980,59 zł. Na łączną nadwyżkę składa się:

	Przychody	Koszty	Wynik
- telewizja analogowa	846.994,67 zł	520.964,26 zł	326.030,41 zł
- program lokalny	173.367,10 zł	1.056.938,57 zł	-883.571,47 zł
- telewizja cyfrowa	9.475.887,02 zł	8.581.072,01 zł	894.815,01 zł
- Internet	5.298.094,23 zł	3.029.592,49 zł	2.268.501,74 zł
- program planszowy	129.839,06 zł	102.819,04 zł	27.020,02 zł
- telefonia	616.455,04 zł	453.477,73 zł	162.977,31 zł
- inne przychody	539,07 zł	331,50 zł	207,57 zł

Przychody z działalności telewizji kablowej za rok 2018 osiągnęły poziom 16.541.176,19 zł i stanowiły 104,11% planu, natomiast koszty kształtowały się na poziomie 13.745.195,60 zł i osiągnęły 94,92% zaplanowanych kosztów na rok 2018.

Ilość abonentów usług telekomunikacyjnych:

Rodzaj usługi	Stan na 31.12.2018 r.
Telewizja kablowa	18.380
- w tym telewizja cyfrowa	15.962
- w tym telewizja analogowa	2.418
Internet	10.469
- w tym Internet z dodatkowym dostępem mobilnym	571
Telefonia	2.626

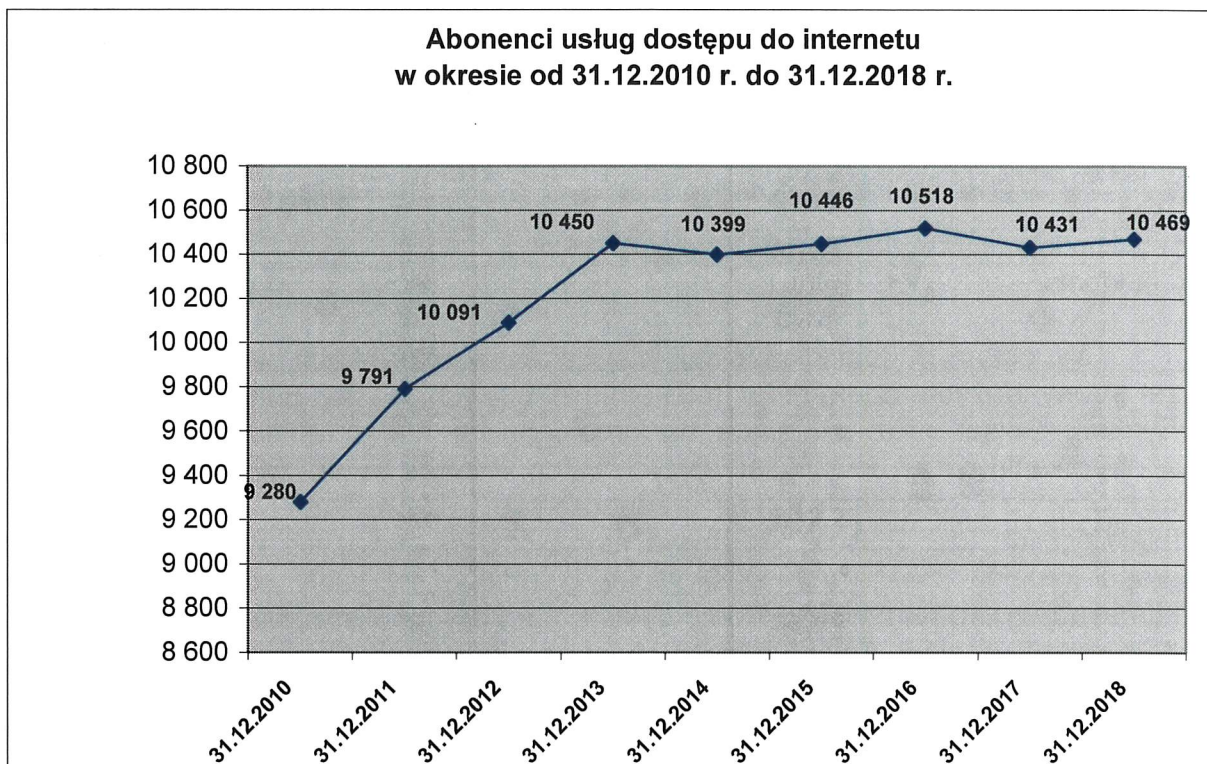
W ostatnich latach Spółdzielnia działa w warunkach wzmożonej konkurencji ze strony dużych operatorów telekomunikacyjnych. Firmy takie jak Orange, Netia, Cyfrowy Polsat oraz istniejące na grudziądzkim rynku Multimedia prześcigają się w oferowaniu coraz nowocześniejszych usług w coraz to niższych cenach. Dodatkowo niektórzy z konkurentów są jednocześnie dostawcami kontentu programów telewizyjnych (np. Polsat). Przybywa nadawców skupiających w swoich rękach dużą grupę kanałów cieszących się wysoką oglądalnością. Cały czas następuje proces komasacji rynku nadawców, którzy dyktują nam monopolistyczne warunki zakupu praw do reemisji kanałów. Poza tym w ostatnim czasie zachodzi zjawisko przejść mniejszych operatorów przez większe podmioty. Spółkę Multimedia Polska ma zamiar przejąć Vectra, realizacja tej transakcji może mieć istotny wpływ na zwiększenie konkurencji również na rynku grudziądzkim.

Szczególnie niepokojące są również działania innych operatorów telekomunikacyjnych, którzy w oparciu o zapisy „Ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych” zgłaszają się do Spółdzielni w celu uzyskania dostępu do zasobów mieszkaniowych zarządzanych przez SM, aby budować w nich własną sieć i świadczyć usługi. Spółdzielnia pozbawiona jest możliwości odmowy dostępu, jednocześnie sama będąc operatorem telekomunikacyjnym zostaje postawiona w trudnej sytuacji osłabiającej jej pozycję konkurencyjną na lokalnym rynku. Aktualnie Spółdzielnia zmuszona była już podpisać umowy dostępowe z Orange oraz Netią, natomiast firma Geckonet uzyskała stosowną decyzję Prezesa UKE określającą warunki dostępu do nieruchomości SM.

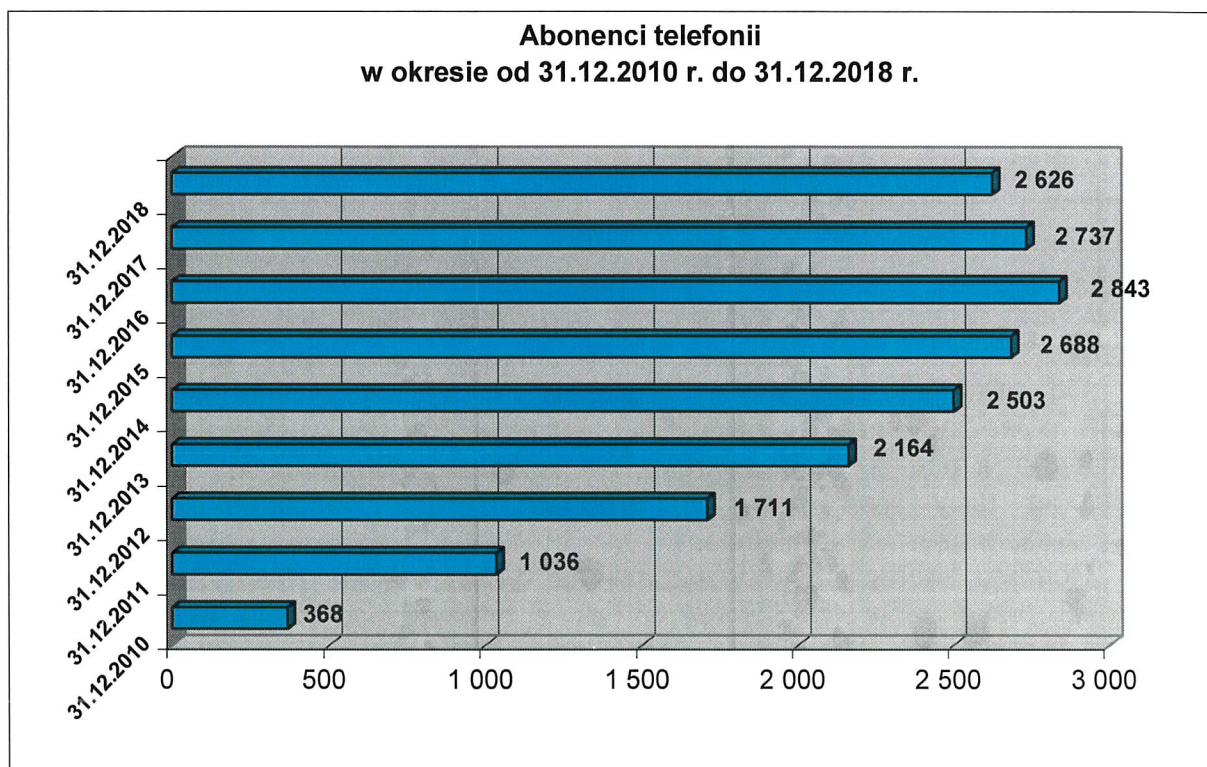
Spółdzielnia prowadzi ciągły proces inwestycji w infrastrukturę techniczną oraz wyposażenie cyfrowej stacji czołowej w urządzenia zarządzające usługami internetową i telefoniczną. Wymieniono między innymi system telefonii stacjonarnej, rozbudowano kontroler kablowy E6000 oraz zakupiono oddzielną jednostkę zarządzającą dla sieci GPON do obsługi południowej części miasta. Dzięki temu możliwe jest świadczenie usług na tym samym lub zbliżonym do dużych telekomów poziomie.

Od kilku lat trwa proces modernizacji sieci telekomunikacyjnej należącej do SM polegający na doprowadzeniu światłowodów do budynków. W 2018 roku zakończono prace z tego zakresu na osiedlach Strzemięcín oraz Śródmieście (w rejonie ulicy Moniuszki). Do zmodernizowania pozostało osiedle Kopernik oraz pozostała część Śródmieścia.

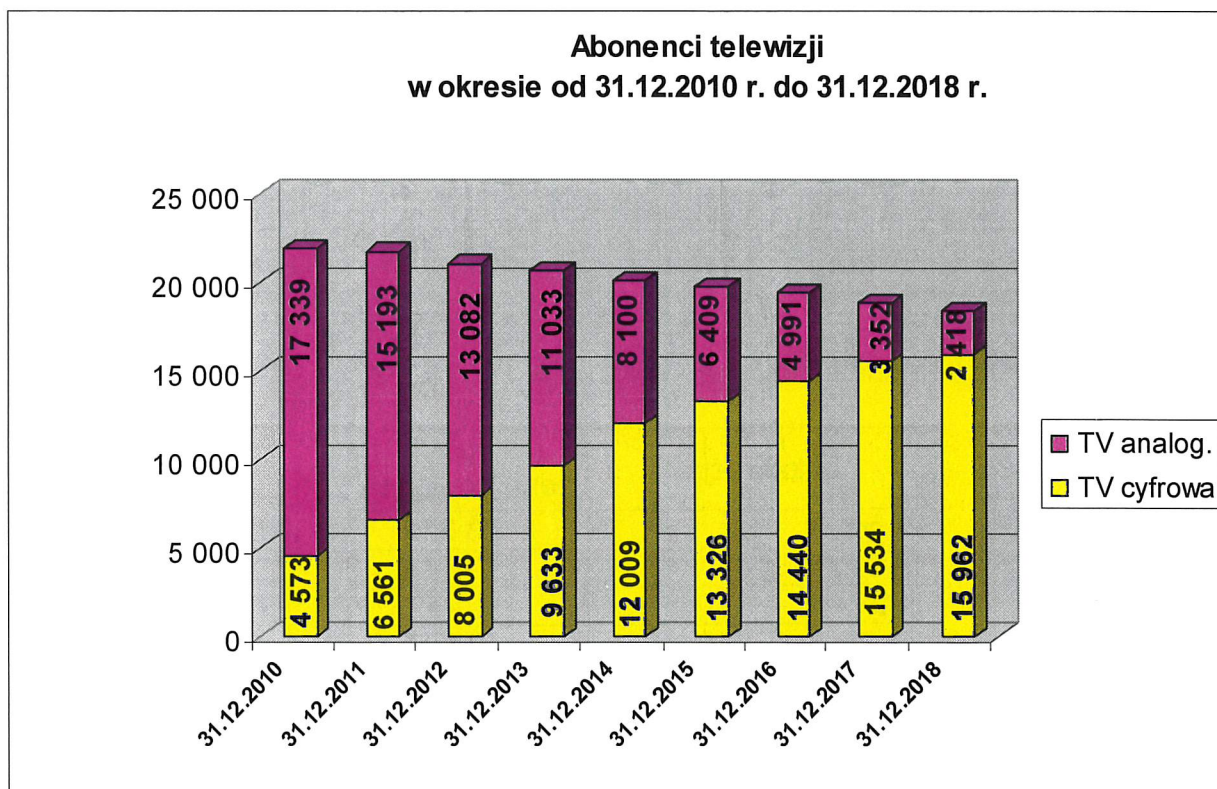
Pomimo skomplikowanej sytuacji na rynku w roku 2018 zanotowano wzrost wielkości przychodów (o 229 022,05 zł) z tytułu świadczenia usługi internetowej przy jednoczesnym utrzymaniu ilości abonentów (wzrost o 38 osób, podczas, gdy w roku poprzednim tj. 2017 ilość abonentów tej usługi zmalała o 87 osób). Wydaje się, że internauci bardzo pozytywnie odebrali fakt wprowadzenia pod koniec 2017 r. wyższych przepustowości, nawet do 500 Mb/s.



Według stanu na koniec roku 2018 r. z usługi internetowej korzystało ogółem 10.469 abonentów (w tym 571 osób wykupiło dodatkowo dostęp mobilny), z telefonii stacjonarnej natomiast 2.626 osób.



W sferze usług telewizyjnych w 2018 r., pomimo utrzymującej się od kilku lat tendencji spadkowej dotyczącej ilości abonentów, również zanotowano bardzo wyraźny wzrost przychodu (o 539 149,50 zł). Jednym z powodów wzrostu wolumenu przychodów jest długofalowy rezultat wprowadzenia w lutym 2017 nowych pakietów cyfrowych. Według stanu na 31.12.2018 r. z usługi telewizyjnej korzystało ogółem 18 380 osób, z czego prawie 87 % stanowią odbiorcy telewizji cyfrowej.



Dział Telewizji Kablowej prowadzi stałe działania ukierunkowane na uatrakcyjnienie oferty telewizyjnej i sprostanie konkurencji na rynku. W 2018 paleta programów wzbogaciła się o następujące kanały: SkyNews, MusicBoxUA HD, Discovery Historia, Discovery Life HD, POWER TV, NOBOX TV oraz TBN Polska. Kanały France 24 HD, Polsat Viasat Nature HD, Discovery Science HD, Kino Polska HD oraz History HD zastąpiły ich wcześniejsze odpowiedniki w wersji SD. Abonenci mieli okazję zapoznać się z niektórymi programami w ramach tzw. okna otwartego. Czasowo odkodowywano kanały z grupy Polsat, kanał FOX HD, National Geographic HD, Canal+ HD, NatGeoWild HD, Fox Comedy HD, kanały bajkowe oraz mające na stałe trafić do oferty w 2019 r. kanały Eleven Sports 3 HD, Eleven Sports 4 HD oraz Epic Drama. Aktualnie oferta TVK SM obejmuje dostęp do blisko 160 kanałów, w tym 99 w jakości HD.

Niestety, wciąż rosną koszty usługi telewizyjnej, wśród nich najbardziej dotkliwe są ogromne kwoty opłat licencyjnych z tytułu reemisji kanałów oraz wysokie wynagrodzenia na rzecz organizacji zbiorowego zarządzania prawami autorskimi.

Zakres podejmowanych przez Spółdzielnię inwestycji w sieć telekomunikacyjną jest w ostatnich latach ograniczony z powodu bardzo wysokich opłat z tytułu umieszczenia infrastruktury w pasie drogowym oraz związanych z udostępnieniem gruntu miejskiego w celu realizacji inwestycji.

W 2018 wybudowano przyłącze optyczne do nowego budynku wielorodzinnego przy ul. Mieszka I 7E oraz do budynków Mazurska 11, Łyskowskiego 8. W związku z planami rozbudowy osiedla Dębowe Wzgórze o szereg nowych budynków, przygotowano projekt kanalizacji teletechnicznej i przyłączy do planowanych obiektów i na jego podstawie wybudowano część kanalizacji, pozostałe prace będą realizowane w miarę postępu robót budowlanych na osiedlu. Sporządzono również projekt oraz wybudowano rurociąg kablowy do domków szeregowych powstających w rejonie ul. Miłosza. W tej lokalizacji sukcesywnie podłączani są kolejni abonenci. Wybudowano sieć światłowodową abonencką w budynkach Nadgórna 47, Modrzewskiego 4 i 6, Malinowskiego 3, Droga Mazurska 8.

Wykonano przyłącza optyczne do siedziby Miejskiego Ośrodka Rekreacji i Wypoczynku przy ul. Za Basenem oraz do obiektu przepompowni Miejskich Wodociągów i Oczyszczalni Sp. z o.o. przy ul. Jackowskiego. Wybudowano rurociąg teletechniczny i przyłącze optyczne do siedziby firmy Solgrud przy ul. Olchowej 4. W ramach budowy ringu Kalinkowa 24 – Tczewska 2 – Kalinkowa 24 zaciągnięto kabel optyczny 144J na odcinku Tczewska 2 – Piłsudskiego 34, a następnie od Piłsudskiego do Batorego.

Własna kanalizacja teletechniczna – stan na 31.12.2018 r.

Lokalizacja	Długość kanalizacji(mb)
Rządź	28 275
Strzemięcín	9 548
Lotnisko	10 492
Kopernik	14 427
Śródmieście	30 684
Razem	93 426

Kanalizacja dzierżawiona odpłatnie od innych operatorów:

- od Netii S.A. 1 382 mb
- od Orange Polska S.A. 3 045 mb.

W 2018 na potrzeby redakcji Programu Lokalnego TVSM zakupiono nowy aparat Canon 6D wraz z osprzętem do produkcji magazynów tematycznych i spotów reklamowych oraz komputer marki Apple ze specjalistycznym oprogramowaniem do obróbki materiałów filmowych oraz tworzenia animacji.

Znacznie poprawiono akustykę pomieszczeń montażowych poprzez wygłuszenie części ścian oraz zrealizowano kolejny etap zmian aranżacji i wyposażenia studia. W ramach modernizacji studia zamieniono przestarzałe elementy oświetlenia na nowoczesne lampy panelowe Kinoflo, obniżono studyjny podest oraz zamontowano nowe tło dla magazynu publicystycznego „Uwagi Warte”.

ZAMIERZENIA NA ROK 2019

1. Realizacja modernizacji sieci telekomunikacyjnej w rejonie osiedla Kopernik oraz przygotowanie do przeprowadzenia prac w części Śródmieścia.
2. Realizacja procesu budowy sieci światłowodowej w budynkach.
3. Wprowadzenie do sprzedaży usługi internetowej świadczonej w oparciu o technologię GPON (światłowód doprowadzony do lokalu).

4. Kontynuowanie działań zmierzających do uwalniania kolejnych częstotliwości w celu umożliwienia dalszego rozwoju świadczonych usług.
5. Prowadzenie działań marketingowych wzmacniających korzystny wizerunek TVK SM jako solidnego, lokalnego podmiotu dostarczającego usługi telekomunikacyjne.
6. Dalsze działania sprzedażowe zapobiegające niekorzystnemu zjawisku odpływu abonentów oraz przeciwdziałające konkurencji ze strony innych operatorów.
7. Dalsza migracja abonentów analogowych do telewizji cyfrowej.

4.5. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2018 r. (w zł)
1.	Koszty	316 523,97
2.	Przychody	383 577,87
3.	Wynik	67 053,90

Z tytułu działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 roku osiągnęliśmy nadwyżkę w wysokości 67.053,90 zł. Wykonanie w zakresie przychodów kształtowało się na poziomie 99,30%, natomiast koszty w stosunku do planu stanowiły 88,12%.

V. PODZIAŁ NADWYŻKI BILANSOWEJ SPÓŁDZIELNI ZA ROK 2017 ORAZ PLANOWANY PODZIAŁ NADWYŻKI BILANSOWEJ ZA ROK 2018

W czerwcu 2018 roku zgodnie z § 60 pkt 4 Statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie uchwaliło, że nadwyżkę bilansową za rok 2017 w kwocie **4.520.051,11 zł netto** należy przeznaczyć w następujący sposób:

- część nadwyżki w kwocie **1.952.802,31 zł** stanowiącą dochód netto z najmu lokali użytkowych oraz z tytułu sprzedaży świadectw efektywności energetycznej, tzw. „białych certyfikatów” na fundusz remontowy lokali użytkowych w zasobach Spółdzielni,
- część nadwyżki w kwocie **1.723.787,40 zł** pochodzącą z działalności telekomunikacyjnej na fundusz zasobowy,
- natomiast nadwyżkę w kwocie **843.461,40 zł** pochodzącą z pozostałej działalności Spółdzielni na fundusz remontowy celowy.

Zarząd Spółdzielni w związku z wypracowaną nadwyżką bilansową za rok 2018 w kwocie **4.348.826,89 zł netto** zwróci się do Walnego Zgromadzenia z wnioskiem o jej podział w następujący sposób:

- część nadwyżki w kwocie **3.419.273,61** stanowiącą dochód netto z działalności telekomunikacyjnej oraz z najmu lokali użytkowych na fundusz zasobowy,
- natomiast nadwyżkę w kwocie **929.553,28 zł** pochodzącą z pozostałej działalności finansowej i pozostałej działalności operacyjnej Spółdzielni na fundusz remontowy bieżący budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych.

VI. MEDIA – KOSZTY I PRZYCHODY ZA ROK 2018

6.1. ZUŻYCIE WODY I ODPROWADZANIE ŚCIEKÓW W LOKALACH MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2018 r. (w zł)
1.	Koszty	8 071 438,03
2.	Przychody, w tym:	8 373 871,81
	- lokale mieszkalne	8 299 290,48
	- lokale użytk. część wspólna	2 825,19
	- lokale użytk. własn. I odr. własn.	3 235,34
	- lokale użytkowe wydzielone	16 587,17
	- lokale użytk. wolnostojące	51 933,63
3.	Wynik	302 433,78

W skład pozycji koszty wchodzi:

Koszty pokryte wpłatami mieszkańców	7.629.457,46 zł
Koszty pokryte wpłatami najemców	74.185,85 zł
Koszty pokryte z eksploatacji z tyt. różnic w odczytach wodomierzy	367.794,72 zł

Niedobór w wysokości 367.794,72 zł (tj. 46.956 m³) wynikający z rozbieżności między wskazaniem wodomierzy głównych w budynkach a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych za rok 2018 roku w porównaniu do roku 2017 – 428.988,19 zł (tj. 54.718 m³) kształtuje się na niższym poziomie.

W skład pozycji przychody wchodzi:

Przychody z wpłat mieszkańców	7.629.457,46 zł
Przychody z wpłat najemców	74.581,33 zł
nadwyżka przychodów do rozliczenia z mieszkańcami	669.833,02 zł
w tym: nadpłaty do zwrotu mieszkańcom	1.113.398,05 zł
niedopłaty	443.565,03 zł

Miejskie Wodociągi i Oczyszczalnia sp. z o.o. wprowadziły od dnia 11 czerwca 2018 roku nową taryfę za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków.

Taryfa została zatwierdzona Decyzją GD.RET.070/144/D/2018.KR z dnia 21.05.2018 r. przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z siedzibą w Gdańsku. Obecna stawka za wodę wynosi 2,67 zł/m³ brutto, natomiast za odprowadzanie ścieków 5,16 zł/m³ brutto.

6.2. ZUŻYCIE GAZU W BUDYNKACH MIESZKALNYCH WYPOSAŻONYCH W ZBIORCZE GAZOMIERZE

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2018 r. (w zł)
1.	Koszty	1 537 426,52
2.	Przychody	1 617 804,46
3.	Wynik	80 377,94

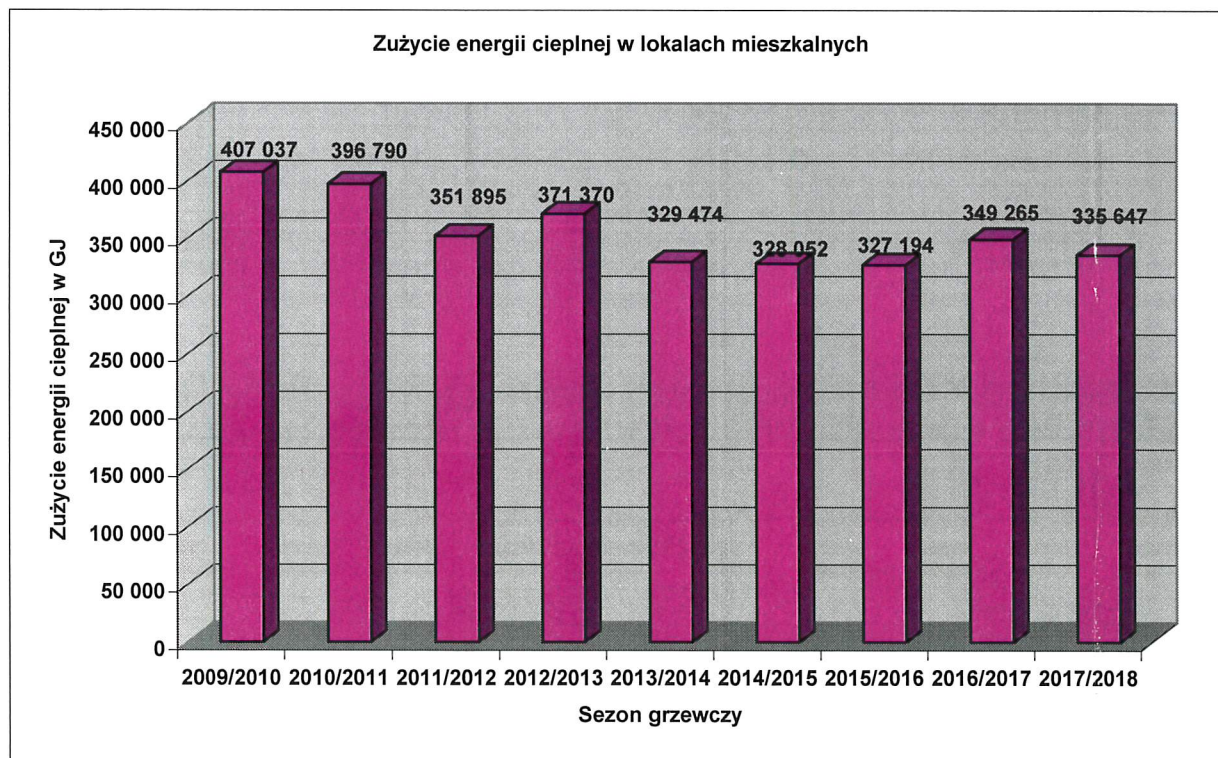
W marcu 2019 r. dokonano rozliczenia zużycia gazu za rok 2018 oraz dokonano urealnienia zaliczek w tym zakresie.

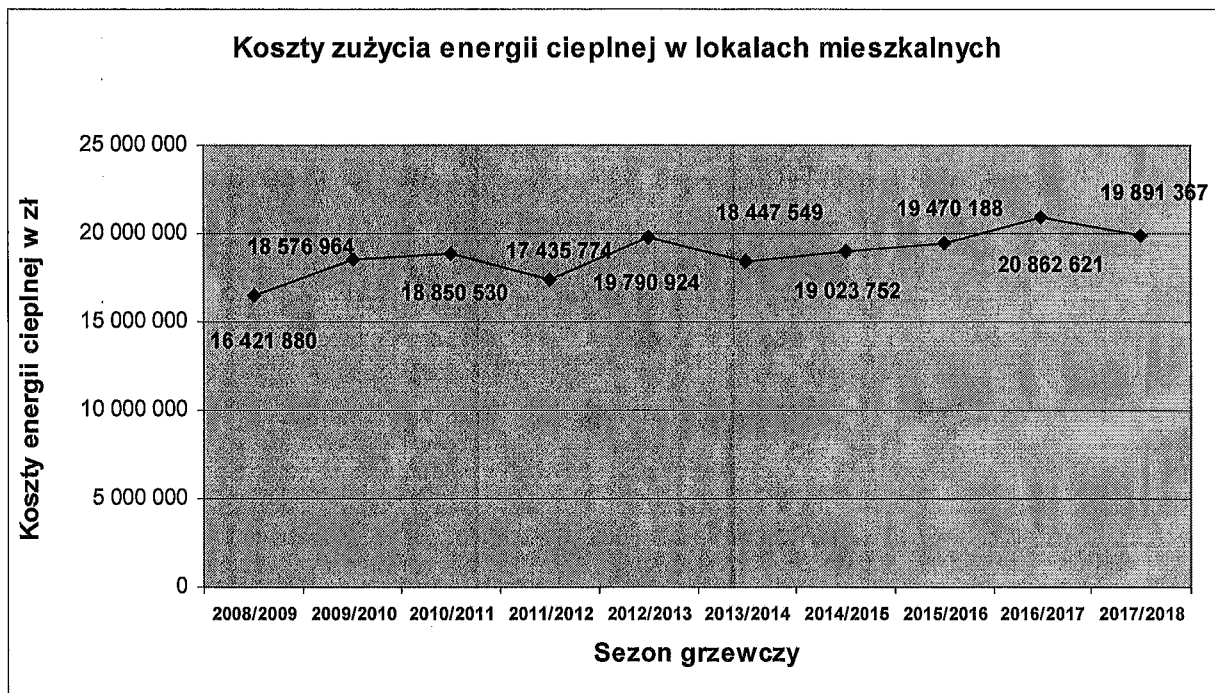
6.3. ENERGIA CIEPLNA W LOKALACH MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH

Rozliczenie energii cieplnej za okres od 01.07.2017 r. do 30.06.2018 r. w zakresie lokali mieszkalnych miało miejsce w opłatach czynszowych za październik 2018 r. Natomiast w przypadku lokali użytkowych rozliczenie kosztów energii cieplnej odbywa się dwa razy w roku. Rozliczenie za II półrocze 2018 r. zostało ujęte w fakturach za luty 2019 roku.

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2018 r. (w zł)
1.	Koszty	27 940 534,66
2.	Przychody	30 436 738,61
3.	Wynik ogółem, w tym:	2 496 203,95
	- w lokalach mieszkalnych	2 430 294,86
	- w lokalach użytkowych	65 909,09

Sezon ciepły 2017/2018 zakończył się niższym zużyciem energii cieplnej w porównaniu do sezonu poprzedniego, tj. o 13.618 GJ, co stanowiło 3,90 %. Koszty energii cieplnej za sezon 2017/2018 osiągnęły poziom 19.891.367 zł i były niższe od ubiegłorocznych o 971.254 zł (tj. 4,66 %).





Zużycie energii ciepłej w lokalach mieszkalnych na przestrzeni kilkunastu lat kształtowało się następująco:

Sezon grzewczy	Zużycie energii ciepłej	Koszty energii ciepłej
2006/2007	356.569 GJ	13.954.284 ZŁ
2007/2008	390.185 GJ	15.595.223 ZŁ
2008/2009	387.046 GJ	16.421.880 ZŁ
2009/2010	407.037 GJ	18.576.964 ZŁ
2010/2011	396.790 GJ	18.850.530 ZŁ
2011/2012	351.895 GJ	17.435.774 ZŁ
2012/2013	371.370 GJ	19.790.924 ZŁ
2013/2014	329.474 GJ	18.447.549 ZŁ
2014/2015	328.052 GJ	19.023.752 ZŁ
2015/2016	327.194 GJ	19.470.188 ZŁ
2016/2017	349.265 GJ	20.862.621 ZŁ
2017/2018	335.647 GJ	19.891.367 ZŁ

6.4. GOSPODAROWANIE ODPADAMI KOMUNALNYMI I WYWÓZ NIECZYSTOŚCI STAŁYCH W LOKALACH MIESZKALNYCH, UŻYTKOWYCH I GARAŻACH

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2018 r. (w zł)
1.	Koszty, w tym:	6 077 515,07
	- lokale mieszkalne	5 991 925,50
	- lokale użytkowe	78 347,93
	- garaże	7 241,64
2.	Przychody, w tym:	6 074 620,41
	- lokale mieszkalne	5 991 925,50
	- lokale użytkowe	75 453,27
	- garaże	7 241,64
3.	Wynik	-2 894,66

Uchwała nr L/41/18 Rady Miejskiej Grudziądza z dnia 25 kwietnia 2018 r. zmieniająca uchwałę w sprawie wyboru metody ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz ustalenia wysokości stawek tej opłaty na terenie gminy-miasto Grudziądz wprowadziła z dniem 1 czerwca 2018 roku zmianę w zakresie ustalania opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, a mianowicie: w zależności od liczby mieszkańców tworzących gospodarstwo domowe prowadzone na nieruchomości, określa się odrębną stawkę opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla gospodarstw domowych jednoosobowych, gospodarstw domowych dwuosobowych, gospodarstw domowych trzyosobowych, gospodarstw domowych czterosobowych oraz dla gospodarstw domowych pięciosobowych i większych, w wysokości:

- 19,50 zł miesięcznie od gospodarstwa domowego jednoosobowego,
 - 39,00 zł miesięcznie od gospodarstwa domowego dwuosobowego,
 - 45,00 zł miesięcznie od gospodarstwa domowego trzyosobowego,
 - 57,00 zł miesięcznie od gospodarstwa domowego czterosobowego,
 - 67,00 zł miesięcznie od gospodarstwa domowego pięciosobowego i powyżej
- jeżeli odpady komunalne są zbierane i odbierane w sposób selektywny.

Dla gospodarstw, w których odpady komunalne są zbierane i odbierane w sposób nieselektywny opłaty ustala się w dwukrotnej wysokości.

Mieszkańcy Spółdzielni Mieszkaniowej segregują odpady komunalne, w związku z tym opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi wynoszą 19,50 zł, 39 zł, 45 zł, 57 zł i 67 zł miesięcznie w zależności od ilości osób w gospodarstwie domowym.

Informujemy, że w zakresie wyposażenia punktów gromadzenia odpadów komunalnych w pojemniki oraz odbiór i wywóz odpadów komunalnych dotyczących nieruchomości niemieszkalnych, Spółdzielnia realizuje usługę na podstawie umowy zawartej z Przedsiębiorstwem Usług Miejskich PUM Sp. z o.o.

6.5. ENERGIA ELEKTRYCZNA W GARAŻACH

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2018 r. (w zł)
1.	Koszty	16 397,35
2.	Przychody	22 379,50
3.	Wynik	5 982,15

Rozliczenie zużycia energii elektrycznej w garażach za rok 2018 miało miejsce w miesiącu marcu 2019 r.

VII. REMONTY ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI

Podobnie jak w latach ubiegłych prace remontowe w zasobach Spółdzielni w okresie od 01.01.2018 do 31.12.2018 roku realizowano na bazie opracowanych przez administrację szczegółowych planów remontowych, które zatwierdzane są przez Zarząd Spółdzielni.

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2018 r. (w zł)
1.	Stan na początek okresu	11 496 786,76
2.	Nakłady na remonty	23 225 249,50
3.	Dofinansowanie do nakładów z f. celowego	2 719 572,00
4.	Przychody ogółem, w tym:	23 189 008,78
	- odpisy na rem. bież. bud. mieszk.	17 061 740,16
	- przeks. śr. na f. rem. dźwigów	-266 200,00
	- przeksięgowanie na fundusz celowy	-955 129,00
	- spłata funduszu celowego	-1 035 713,04
	- odpisy od lokali użyt. rem. bież.	84 313,68
	- odpisy od dźwigów	431 376,00
	- przeks. śr. z f. rem. bież. bud. mieszk.	266 200,00
	- przeksięgowanie na fund. celowy	-317 100,00
	- przeksięgowanie na fund. celowy	-98 110,08
	- inne wpływy	95 743,23
	- spł. z f. rem. bież. (wym. dźwig.) na f. cel.	1 035 713,04
	- spłata z f. dźwig. (wym. dźwig.) na f. cel.	98 110,08
	- przeks. śr. na fundusz celowy	3 991 801,00
	- przeksięgowanie nadwyżki z dział. SM za rok 2017 na fundusz celowy	843 461,40
	- przeksięgowanie nadwyżki z dział. SM za rok 2017 na f.rem. lok. użytkowych	1 952 802,31
5.	Stan środków na koniec okresu	8 740 974,04

Nakłady na remonty ogółem za rok 2018 wyniosły 23.225.249,50 zł, z tego:

- nakłady na remonty bieżące - budynki mieszk. i mieszk. usług.	18.305.375,29 zł
- nakłady na remonty bieżące - lokale użytkowe	548.614,89 zł
- nakłady na remonty dźwigów	482.284,68 zł
- nakłady na remonty finansowane z f. rem. bież. bud. mieszk. i mieszk.-usług. korzystające ze środków f. celowego	3.888.974,64 zł.
Dofinansowanie do nakładów funduszu celowego	2.719.572,00 zł.

W dalszej części analizy przedstawiono strukturę przychodów i wydatków funduszu remontowego w poszczególnych grupach zasobów.

7.1. REMONTY BIEŻĄCE BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I BUDYNKÓW MIESZKALNO-USŁUGOWYCH

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2018 r. (w zł)
1.	Stan na początek okresu	9 854 583,50
2.	Nakłady na remonty	18 305 375,29
3.	Przychody ogółem, w tym:	14 886 024,18
	- odpisy na rem. od lokali mieszkalnych	16 881 353,28
	- przeks. śr. na f. rem. dźwigów	-266 200,00
	- przeksięgowanie na fundusz celowy	-955 129,00
	- spłata funduszu celowego	-1 035 713,04
	- odpisy od lokali użyt. własn. I odr. własn.	29 225,16
	- odpisy od lokali użyt. wydzielonych	151 161,72
	- inne wpływy	81 326,06
4.	Stan środków na koniec okresu	6 435 232,39

Nakłady na remonty bieżące budynków mieszkalnych oraz budynków mieszkalno-usługowych wyniosły 18.305.375,29 zł. Realizacja planu remontów dotycząca części wspólnej nieruchomości budynków mieszkalnych oraz mieszkalno-usługowych za rok 2018 ukształtowała się na poziomie 88,23%.

W 2018 roku Spółdzielnia zakończyła prace w zakresie realizacji programu „Bezpieczna ciepła woda”, na podstawie zawartego porozumienia z Grupą OPEC.

Celem powyższego programu była likwidacja gazowych przepływowych podgrzewaczy wody (term gazowych) i zastępowanie ich ciepłą wodą przygotowywaną centralnie w węźle cieplnym. Mając na uwadze znaczny stopień zużycia instalacji wewnątrz budynkowych Spółdzielnia w ramach powyższego programu zrealizowała następujące prace:

- wykonanie wewnętrznej instalacji centralnej ciepłej wody i cyrkulacji,
- wymianę pionów instalacji zimnej wody,
- wymianę pionów kanalizacji sanitarnej,
- wymianę lub likwidacji części instalacji gazowej.

Ponadto Spółdzielnia, jako zarządca obiektów został zobowiązany do przystosowania pomieszczeń na budowę indywidualnego węzła cieplnego. Zakres prac dotyczył: wymiany okien, wymiany drzwi, budowy studni schładzających, wykonania nowych tynków na ścianach i sufitach, malowania, wykonania posadzek, doprowadzenia wentylacji, doprowadzenia instalacji elektrycznej wraz z indywidualnym licznikiem energii elektrycznej, wykonania szyn wyrównawczych.

Program „Bezpieczna ciepła woda” to inwestycja wieloletnia, kosztowna, wymagająca bardzo dużego zaangażowania pracowników Spółdzielni jak również pracowników firmy zewnętrznej. Dzięki wspólnemu zaangażowaniu w ramach całego programu udało się zrealizować doposażenie w 1.921 lokalach mieszkalnych. Poprawa bezpieczeństwa naszych mieszkańców, to najważniejszy cel tej inwestycji, który został zrealizowany.

Instalacji centralnej ciepłej wody nie wykonano tylko w jednym budynku ujętym w programie przy ul. Groblowej 15-17 (32 lokale mieszkalne), z uwagi na brak uzyskania wymaganej większości 70% głosów osób posiadających tytuł prawny do lokalu. Spółdzielnia Mieszkaniowa przeprowadziła dwukrotnie ankietę w sprawie doposażenia budynku w instalację centralnej ciepłej wody wraz z wymianą instalacji kanalizacji sanitarnej i gazowej, niestety bezskutecznie.

Nakłady oraz przychody na remonty bieżące budynków mieszkalnych i budynków mieszkalno-usługowych w poszczególnych administracjach osiedlowych za rok 2018 roku przedstawia poniższe zestawienie:

Lp.	Wyszczególnienie	Stan środków na 01.01.2018 r.	Nakłady	Przychody	Stan środków na 31.12.2018 r.
1.	Administracja nr 1	1 020 787,75	1 598 781,89	1 368 064,33	790 070,19
2.	Administracja nr 2	3 726 926,03	4 719 001,74	2 871 238,30	1 879 162,59
3.	Administracja nr 3	4 305 097,06	5 423 994,72	4 261 517,22	3 142 619,56
4.	Administracja nr 4	779 600,23	3 674 442,16	3 140 655,24	245 813,31
5.	Administracja nr 5	22 172,43	2 889 154,78	3 244 549,09	377 566,74
6.	Razem	9 854 583,50	18 305 375,29	14 886 024,18	6 435 232,39

Wykonanie remontów bieżących w budynkach mieszkalnych i budynkach mieszkalno-usługowych przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Rodzaj robót	Ogółem
		Wyk.za rok 2018 r.
1.	roboty dekarско-blacharskie	449 789,25
2.	remonty stropodachu	148 582,96
3.	roboty brukarskie (roboty drogowe)	2 130 436,16
4.	remonty instal. c.o.	214 841,13
5.	roboty elektryczne + odgromowe	1 553 743,98
6.	remonty instal.wodn.+przył.	3 168 213,76
7.	remonty instal. gazowej	377 886,75
8.	remonty instalacji domofon.	466 250,07
9.	roboty malarskie	2 905 489,29
10.	roboty murarskie, tynkarskie	852 217,34
11.	wymiana stolarki okiennej	1 318 591,49
12.	wymiana i naprawa stolarki drzwiowej	654 000,38
13.	remonty balkonów	1 479 495,06
14.	roboty inst.kanaliz.+przył.	756 406,41
15.	opaski wokół budynków	7 771,35
16.	przewody kominowe	79 836,94
17.	rem.posadzki na klatkach schodowych	1 179 777,09
18.	pozostałe remonty	562 045,88
	Razem	18 305 375,29

Przekroczenie nakładów w zakresie pozostałych remontów było spowodowane dodatkowymi pracami ślusarskimi oraz pracami towarzyszącymi przy doposażeniu budynków w centralną ciepłą wodę.

7.2. REMONTY BIEŻĄCE DŹWIGÓW

Przy pomocy środków finansowych z funduszu celowego w 2018 roku dokonano wymiany 10 urządzeń dźwigowych. Natomiast ze środków funduszu remontowego dźwigów wymieniono 3 urządzenia dźwigowe w nieruchomości przy ul. Bora-Komorowskiego 7-9-11. Obecnie posiadamy 104 wymienione dźwigi. Ponadto przeprowadzono drobne remonty dźwigów w budynkach przy ulicy: Korczaka 6, Stachonia 4, Warszawskiej 9 oraz Tczewskiej 6.

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2018 r. (w zł)
1.	Stan na początek okresu	-359 746,77
2.	Nakłady na remonty	482 284,68
3.	Przychody ogółem, w tym:	291 207,77
	- odpisy na f. remontowy	431 376,00
	- przeks. śr. na f. rem. dźwigów	266 200,00
	- przeksięgowanie na fundusz celowy	-317 100,00
	- spłata funduszu celowego	-98 110,08
	- inne wpływy	8 841,85
4.	Stan środków na koniec okresu	-550 823,68

7.3. REMONTY BIEŻĄCE LOKALI UŻYTKOWYCH (PAWILONÓW)

Ponadto w kosztach eksploatacji lokali użytkowych wolnostojących (pawilonów) bez części administracyjnej zostały zaewidencjonowane wydatki na remonty, które za rok 2018 wyniosły 282.327,71 zł. W ramach remontów lokali użytkowych wykonano m.in. roboty drogowe, elektryczne, malarskie, wymianę studni kanalizacji sanitarnej, remont posadzek i ścian oraz wymianę stolarki drzwiowej.

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2018 r. (w zł)
1.	Stan na początek okresu	-76 874,65
2.	Nakłady na remonty	548 614,89
3.	Przychody ogółem, w tym:	2 042 691,31
	- odpisy na f. remontowy	84 313,68
	- przeksięgowanie nadwyżki z dział. SM za rok 2017	1 952 802,31
	- inne wpływy	5 575,32
4.	Stan środków na koniec okresu	1 417 201,77

7.4. FUNDUSZ CELOWY

Przy pomocy środków finansowych z funduszu celowego w 2018 roku dokonano wymiany 10 urządzeń dźwigowych w niżej wymienionych nieruchomościach:

- Warszawska 15 - 4 szt.
- Skarżyńskiego 5 - 4 szt.
- Stachonia 8 - 2 szt.

Ze środków funduszu celowego sfinansowano również prace związane z remontem ścian zewnętrznych i wykonaniem kolorystyki elewacji nieruchomości przy ulicy Rapackiego 52 a-d.

Ponadto w 2018 roku sfinansowano prace remontowe związane z doposażeniem budynków w instalację centralnej ciepłej wody w następujących nieruchomościach:

- Tysiąclecia 3,
- Malinowskiego 1, 3, Modrzewskiego 2, 4, 6,
- Nadgórna 47,
- Sikorskiego 16,
- Sikorskiego 20.

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2018 r. (w zł)
1.	Stan na początek okresu	2 083 515,84
2.	Dofinansowanie do nakładów	2 719 572,00
3.	Przychody ogółem, w tym:	1 977 284,52
	- spłata z f. rem. bież. na f. cel.	1 035 713,04
	- spłata z f. dźwig. (wym. dźwig.) na f. cel.	98 110,08
	- przeksięgowanie nadwyżki z dział. SM za rok 2017	843 461,40
4.	Stan środków na koniec okresu	1 341 228,36

Poniżej przedstawiono szczegółowe przebiegania dotyczące funduszu celowego zarówno po stronie przychodów jak również kosztów.

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2018 r. (w zł)
1.	Stan na początek okresu	-4 691,16
2.	Nakłady na remonty	3 888 974,64
3.	Przychody ogółem, w tym:	3 991 801,00
	- przeks. dofinans. z f. celowego	2 719 572,00
	- przeks. śr. z f. dźwigów	317 100,00
	- przeks. śr. z f. bieżącego	955 129,00
4.	Stan środków na koniec okresu	98 135,20

VIII. ZATRUDNIENIE I FUNDUSZ PŁAC

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2018 r. (w zł)
1.	Ośobowy fundusz płac	13 374 658,54
2.	Bezosobowy fundusz płac	336 426,45
3.	Ogółem	13 711 084,99

Średnia płaca w Spółdzielni za rok 2018 w porównaniu ze średnią płacą krajową przedstawia się następująco:

	Wyk. za 2018 r.
- średnia płaca w Spółdzielni	4.064,75 zł
- średnia płaca w sektorze przedsiębiorstw w kraju	4.851,61 zł
- wskaźnik średniej płacy w Spółdzielni do krajowej	83,78 %

Przeciętne wynagrodzenie w Spółdzielni za rok 2018 ukształtowało się na poziomie 83,78 % przeciętnego wynagrodzenia w kraju.

Średnie zatrudnienie w Spółdzielni w przeliczeniu na pełne etaty na dzień 31 grudnia 2018 roku wynosiło 274,2 etaty, co w stosunku do planowanych etatów (279,75) stanowiło 98,02%. Wykonanie łącznego funduszu płac za rok 2018 ukształtowało się na poziomie 96,79%.

IX. WYKONAWSTWO WŁASNE

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2018 r. (w zł)
1.	Koszty ogółem	711 536,28
2.	Sprzedaż usług, w tym:	711 536,28
	- Działu Techniczno-Remontowego	180 148,83
	- konserwatorów administracji	531 311,80
	- transportu	0,00
	- koszty zakupu do mat. pobranych przez obcych wykon.	75,65
3.	Stan środków na koniec okresu	0,00

Przedstawione powyżej wykonawstwo własne uwzględnia prace remontowo-budowlane wykonywane przez grupy konserwatorów osiedlowych oraz DTR obciążające fundusz remontowy, natomiast nie obejmuje usług o charakterze bieżącej konserwacji i przeglądów znajdujących już pokrycie w przychodach operacyjnych (eksploatacyjnych).

Poniżej prezentujemy całkowite koszty funkcjonowania działów wykonawstwa własnego za rok 2018:

Koszty ogółem, z tego:	4.709.322,96
- Dział Techniczno-Remontowy	1.440.875,08
- Konserwatorzy administracji	2.985.480,62
- Transport	282.891,61
- Koszty zakupu do materiałów pobranych przez obcych wykonawców	75,65

X. KREDYTY MIESZKANIOWE

Według stanu na 31.12.2018 roku jeden lokal mieszkalny był obciążony kredytem i odsetkami spłacanymi do banku.

Spółdzielnia 21.03.2018 r. na podstawie art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz.U. z 2016 r. poz. 1779) złożyła wnioski o umorzenie pozostałego zadłużenia z tytułu przejściowego wykupienia odsetek oraz odsetek skapitalizowanych od kredytu mieszkaniowego według stanu na dzień 31.12.2017 r. Bank dokonał stosownego umorzenia zadłużenia z tytułu przejściowego wykupienia odsetek w kwocie 12.092.398,64 zł oraz zmniejszenia stanu zadłużenia z tytułu skapitalizowanych odsetek w kwocie 259.362,08 zł. Powyższe umorzenie dotyczyło łącznie 226 lokali.

Spłaty w 2018 roku w kwocie 16.942,38 zł obejmują:

- 12.472,09 zł - kwota przekazana przez Spółdzielnię, wynikająca z umów kredytowych zawartych z bankiem
- 4.470,29 zł - spłaty ponadnormatywne 10 mieszkań, które wnieśli lokatorzy uzyskując status mieszkania lokatorskiego ze spłaconym kredytem lub odrębną własność lokalu.

Zadłużenie w banku (w zł):

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2018 r.	Spłaty w 2018 r.	Per saldo*	Stan na 31.12.2018 r.
1.	Kredyt	14 642,65	14 642,65	0,00	0,00
2.	Skapitalizowane odsetki	284 080,56	2 299,73	-259 227,51	22 553,32
3.	Odsetki budżetowe	12 170 472,71	0,00	-12 089 961,64	80 511,07
4.	Saldo ods. wykup. IV kw. 2017	1 986,42	0,00	-1 986,42	0,00
5.	Saldo ods. wykup. IV kw. 2018	0,00	0,00	145,01	145,01
6.	Waloryzacja ods. budżet.	0,00	0,00	0,00	0,00
7.	Razem	12 471 182,34	16 942,38	-12 351 030,56	103 209,40

*na per saldo składają się:

- 259.227,51 zł zmniejszenie zadłużenia z tyt. skapitalizowanych odsetek ze stanu na 31.12.2017 r. zgodnie z art. 10a ust. 1 Ustawy 259.362,08 zł oraz odsetki bieżące od pozostałego zadłużenia z tyt. kredytu – 134,57 zł,
- 12.0089.961,64 – umorzenie zadłużenia z tyt. przejściowego wykupienia odsetek budżetowych zgodnie z art. 10a ust. 1 Ustawy – 12.092.398,64 zł, odsetki wykupione za III kwartały 2018 r. – 450,58, odsetki wykupione za IV kwartał 2017 r. – 1.986,42.

XI. ZADŁUŻENIA Z TYTUŁU NIE WNOSZENIA OPŁAT ZA LOKALE, REKLAMY, TERENY I USŁUGI TELEKOMUNIKACYJNE

Zadłużenie lokali mieszkalnych, użytkowych, reklam, terenów, garaży oraz usług telekomunikacyjnych na dzień 31.12.2018 r. w porównaniu ze stanem na 31.12.2017 r. przedstawia się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Na dzień 31.12.2017 r.	Na dzień 31.12.2018 r.
1.	Zadłużenia ogółem, w tym:	1 906 542,95	1 882 301,66
	- lokale mieszkalne	1 310 076,36	1 284 665,51
	- lokale usług.-handl., reklamy, tereny	337 868,56	342 127,63
	- garaże	652,07	791,37
	- usługi telekomunikacyjne	257 945,96	254 717,15

Łączne zadłużenie z tytułu nie wnoszenia opłat uległo zmniejszeniu w porównaniu do roku ubiegłego o kwotę 24.241,29 zł, tj. 1,27%. W okresie od 01.01.2018 roku do 31.12.2018 roku zanotowano zmniejszenie zadłużenia na lokalach mieszkalnych w kwocie 25.410,85 zł, w zakresie usług telekomunikacyjnych o kwotę 3.228,81 zł. Natomiast wzrost zadłużenia wystąpił w stosunku do lokali użytkowych, reklam, terenów o kwotę 4.259,07 zł oraz w zakresie garaży o kwotę 139,30 zł.

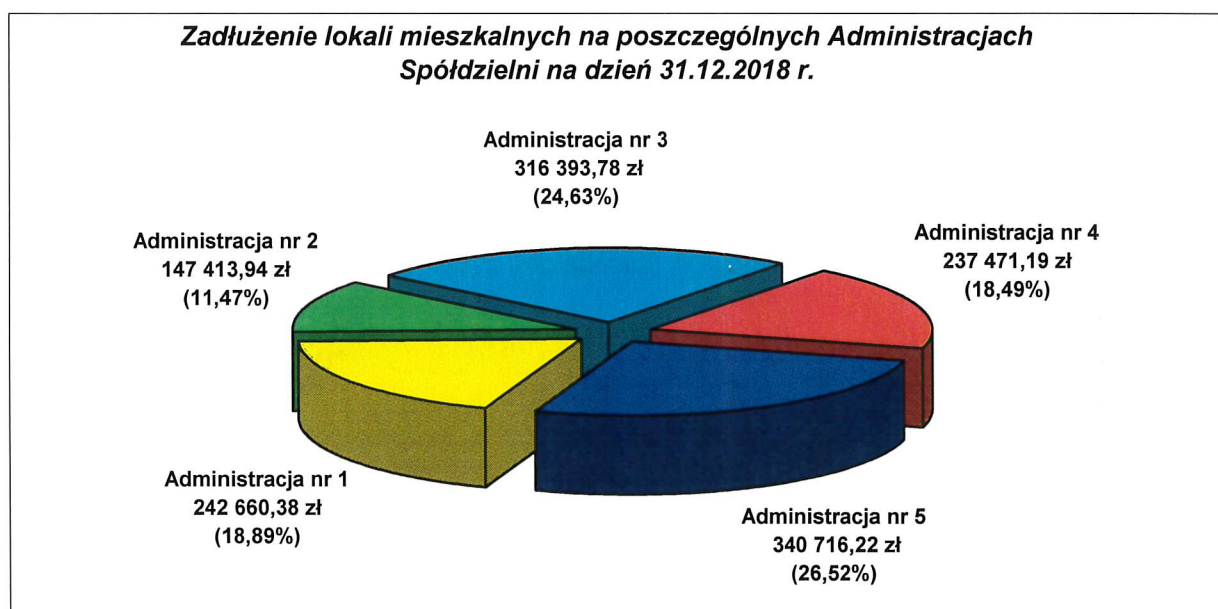
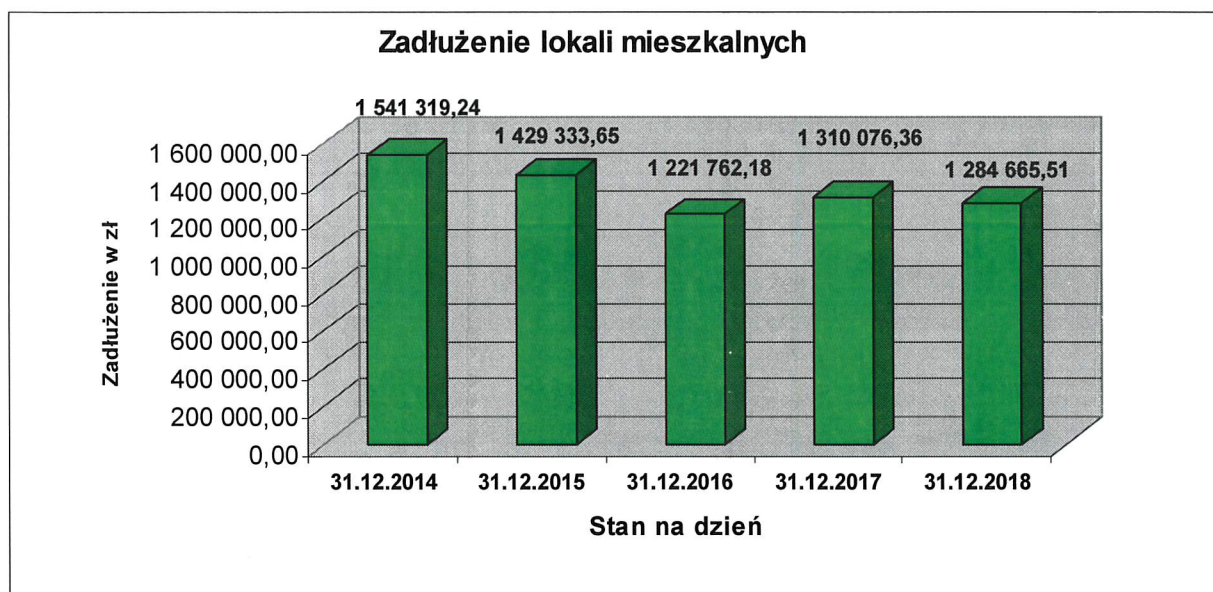
Kontynuacja działań windykacyjnych realizowanych poprzez wysyłanie dłużnikom wezwań do zapłaty, cykliczne (raz na kwartał) wywieszanie we wszystkich budynkach informacji o wysokości zadłużenia, a także umieszczanie informacji o wysokości zadłużenia w Biurze Informacji Gospodarczej. Wspomniane wcześniej postępowanie windykacyjne to również prowadzenie rozmów, zarówno w Spółdzielni jak i u dłużników, mających na celu zamianę, sprzedaż czy też zdanie mieszkania, informacji o możliwości uzyskania przez dłużnika dodatku mieszkaniowego. Istnieje również możliwość zawarcia przez osobę zalegającą w opłatach ugody pozasądowej na spłatę zadłużenia w systemie ratalnym. W sytuacji, gdy powyższe rozwiązania nie przynoszą zamierzonych efektów Spółdzielnia dochodzi swoich należności na drodze postępowania sądowego i w dalszej kolejności poprzez egzekucję komorniczą, czy to z wszelkich dochodów, czy też z prawa do lokalu (własnościowego lub odrębnej własności). Innymi skutecznymi i wymiernymi narzędziami odzyskiwania zadłużeń są: realizacja wyroków eksmisyjnych do lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego, kierowanie osób zalegających z opłatami na rozmowy do Rady Nadzorczej. W 2018 r. skierowano do sądu jeden wniosek o sprawę eksmisyjną.

Struktura zadłużenia z tytułu opłat czynszowych oraz kredytów za lokale mieszkalne na dzień 31.12.2018 r. w porównaniu do stanu na dzień 31.12.2017 r.

Lp.	Zadłużenie	Ilość mieszkań zadłużonych stan na 31.12.2017 r.	Kwota zadłużenia w zł stan na 31.12.2017 r.	Ilość mieszkań zadłużonych stan na 31.12.2018 r.	Kwota zadłużenia w zł stan na 31.12.2018 r.
1.	1-miesięczne	654	201 781,70	617	203 967,36
2.	2-miesięczne	257	204 454,48	202	158 304,74
3.	3-miesięczne i więcej	229	903 840,18	200	922 393,41
4.	Razem	1 140	1 310 076,36	1 019	1 284 665,51

Jak wynika z powyższego zestawienia zadłużenie na lokalach mieszkalnych (łącznie z kredytem) zmniejszyło się w ciągu roku o kwotę 25.410,85 zł, co stanowi spadek o 1,94%. Analizując okres zadłużenia można stwierdzić, że w przypadku zaległości 2-miesięcznych wystąpił największy spadek, tj. o kwotę 46.149,74 zł. Ogólna liczba zadłużonych mieszkańców zmniejszyła się z 1.140 na 1.019.

Kolejny wykres obrazuje poziom zadłużenia lokali mieszkalnych na przestrzeni od 31.12.2014 r. do 31.12.2018 r.

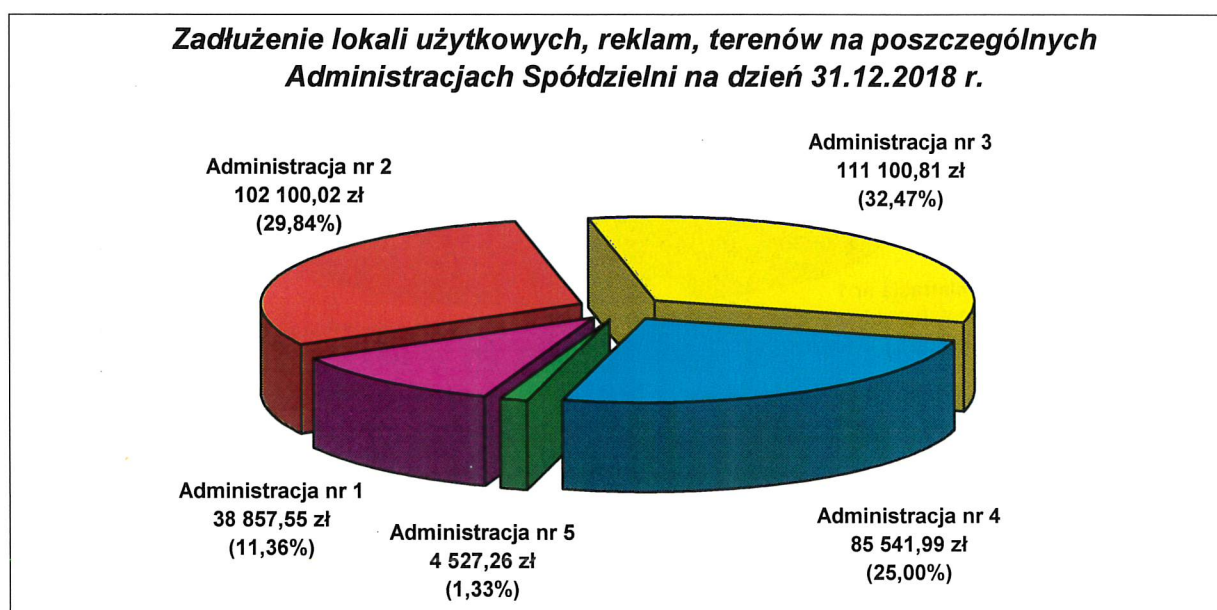
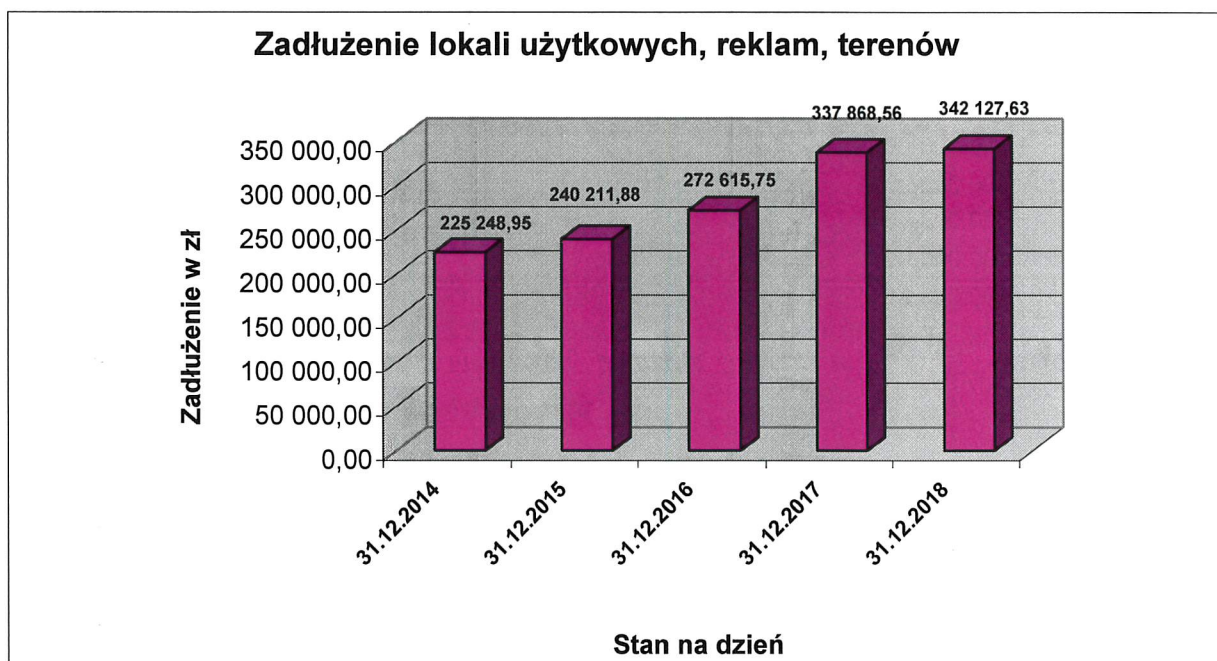


**Struktura zadłużenia lokali użytkowych
stan na 31.12.2018 r. w porównaniu do stanu 31.12.2017 r.**

Zadłużenie z tytułu lokali użytkowych, reklam i terenów na dzień 31.12.2018 roku wynosiło 342.127,63 zł i było wyższe od ubiegłorocznego o 4.259,07 zł, tj. 1,26%.

Analizując poziom zadłużenia można stwierdzić, że największy wzrost wystąpił w przypadku zadłużeń 3-miesięcznych i powyżej, tj. o kwotę 28.329,93 zł.

Lp.	Zadłużenie	Ilość lokali użytkowych, reklam, terenów zadłużonych stan na 31.12.2017 r.	Kwota zadłużenia w zł stan na 31.12.2017 r.	Ilość lokali użytkowych, reklam, terenów zadłużonych stan na 31.12.2018 r.	Kwota zadłużenia w zł stan na 31.12.2018 r.
1.	1-miesięczne	63	84 885,21	56	77 902,58
2.	2-miesięczne	20	73 445,45	17	56 357,22
3.	3-miesięczne i więcej	35	179 537,90	30	207 867,83
4.	Razem	118	337 868,56	103	342 127,63



Tabele ujęte w dalszej części sprawozdania przedstawiają szczegóły prowadzonych postępowań windykacyjnych.

Windykacja zaległości w opłatach za lokale mieszkalne w 2018 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość spraw	Kwota w zł (bez kosztów i odsetek)
1.	Sprawy skierowane do Działu Windykacji	224	629 614,16
2.	Sprawy skierowane do sądu, w tym:	171	499 898,22
	- uzyskano prawomocne orzeczenia sądu	111	315 360,35
	- w toku postępowania	60	184 537,87
3.	Sprawy skierowane do egzekucji komorniczej	84	215 473,45
4.	Zwrócone przez komornika (egzekucja bezskuteczna)	14	55 394,41
5.	Sprawy zakończone, w tym:	179	489 399,72
	- sprawy bez orzeczeń sądowych	53	129 715,94
	- sprawy skierowane do sądu w 2018 roku	50	131 470,44
	- sprawy skierowane do sądu przed 2018 r.	76	228 213,34

Windykacja zaległości w opłatach za lokale użytkowe w 2018 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość spraw	Kwota w zł (bez kosztów i odsetek)
1.	Sprawy skierowane do Działu Windykacji	2	4 874,37
2.	Sprawy skierowane do sądu, w tym:	2	4 874,37
	- uzyskano prawomocne orzeczenia sądu	0	0,00
	- w toku postępowania	2	4 874,37
3.	Sprawy skierowane do egzekucji komorniczej	13	25 014,11
4.	Zwrócone przez komornika (egzekucja bezskuteczna)	6	23 859,97
5.	Sprawy zakończone, w tym:	4	9 935,97
	- sprawy bez orzeczeń sądowych	1	0,00
	- sprawy skierowane do sądu w 2018 roku	0	0,00
	- sprawy skierowane do sądu przed 2018 r.	3	9 935,97

Windykacja zaległości w opłatach za usługi telekomunikacyjne w 2018 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość spraw	Kwota w zł (bez kosztów i odsetek)
1.	Sprawy skierowane do Działu Windykacji	53	36 500,47
2.	Sprawy skierowane do sądu, w tym:	48	34 650,82
	- uzyskano prawomocne orzeczenia sądu	16	20 176,92
	- w toku postępowania	32	14 473,90
3.	Sprawy skierowane do egzekucji komorniczej	70	6 831,53
4.	Zwrócone przez komornika (egzekucja bezskuteczna)	40	25 486,67
5.	Sprawy zakończone (abonament), w tym:	35	11 375,64
	- sprawy bez orzeczeń sądowych	5	1 849,65
	- sprawy skierowane do sądu w 2018 roku	7	1 890,89
	- sprawy skierowane do sądu przed 2018 r.	23	7 635,10
6.	Sprawy zakończone (sprzęt), w tym:	26	4 931,00
	- sprawy bez orzeczeń sądowych	0	0,00
	- sprawy skierowane do sądu w 2018 roku	6	503,00
	- sprawy skierowane do sądu przed 2018 r.	20	4 428,00

XII. KONTYNUACJA SZCZEGÓŁOWEJ ANALIZY ROZLICZEŃ KOSZTÓW EKSPLOATACJI I REMONTÓW NA NIERUCHOMOŚCI

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Grudziądzu od 2009 roku stosuje zróżnicowane stawki opłat dla poszczególnych nieruchomości, z uwzględnieniem wyników wygospodarowanych przez poszczególne nieruchomości oraz pożytków z części nieruchomości wspólnych. Na bieżąco analizujemy i kontrolujemy wysokość ponoszonych kosztów na poszczególnych nieruchomościach i w razie potrzeby będziemy również dokonywać weryfikacji opłat.

Od 01.04.2018 r. dokonano aktualizacji opłat dla lokali mieszkalnych, garaży oraz lokali użytkowych o statusie własnościowego prawa do lokalu i odrębnej własności.

XIII. DZIAŁANIA ZARZĄDU W ZAKRESIE POZYSKIWANIA DODATKOWYCH PRZYCHODÓW DLA SPÓŁDZIELNI W 2018 ROKU

Dodatkowymi przychodami dla Spółdzielni były środki finansowe pozyskane ze sprzedaży złomu. Ten surowiec otrzymujemy z tytułu demontażu zużytej stolarki drzwiowej i okiennej, wszelakich rur, rynien, grzejników, szafek elektrycznych, urządzeń zabawowych jak również w ramach modernizacji centralnego ogrzewania (wymiana zaworów podpionowych), modernizacji hydrofornii oraz z tytułu wymiany dźwigów.

Kolejnymi dodatkowymi przychodami były środki finansowe z tytułu odpłatności za zajęcie terenu przez firmy zewnętrzne wykonujące wszelkie prace na naszych gruntach.

Wynajem pomieszczeń pralni firmom zewnętrznym, które świadczą usługi remontowe stanowiły także dodatkowe źródło dochodu dla Spółdzielni.

Dodatkowe dochody uzyskaliśmy z tytułu świadczenia usług administracyjnych w zakresie ubezpieczenia lokali mieszkalnych przy „czynszu”.

Racjonalne gospodarowanie wolnymi środkami finansowymi – negocjacje oprocentowania lokat terminowych, to również działania, które prowadziły do osiągnięcia dodatkowych przychodów dla Spółdzielni.

Spółdzielnia w 2018 roku otrzymała z Powiatowego Urzędu Pracy w Grudziądzu refundację na dofinansowanie wynagrodzenia i składek na ubezpieczenia społeczne za zatrudnienie skierowanego bezrobotnego, który nie ukończył 30 roku życia oraz na dofinansowanie wynagrodzenia za zatrudnienie skierowanego bezrobotnego, który ukończył 50 rok życia, finansowaną ze środków Funduszu Pracy.

XIV. PLAN ZADAŃ ZARZĄDU NA 2019 ROK

1. Bieżąca obsługa eksploatacyjna zasobów Spółdzielni.
2. Kontynuacja prac remontowych zasobów Spółdzielni oraz dalsza realizacja wykonania instalacji ppoż tzw. pionów nawodnionych i wymiany dźwigów osobowych.
3. Realizacja zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą planu inwestycyjnego w zakresie rozwoju TVK.

4. Kontynuacja szczegółowej analizy rozliczeń kosztów eksploatacji i remontów na nieruchomości oraz urealnianie stawek do rzeczywistych kosztów.
Doskonalenie zasad rozliczania kosztów.
5. Kontynuacja działań windykacyjnych dotyczących zadłużenia za lokale mieszkalne, użytkowe oraz usługi telekomunikacyjne.
6. Działania w zakresie pozyskiwania dodatkowych przychodów dla Spółdzielni.
7. Kontynuacja działań zmierzających do cyfryzacji dokumentacji w Spółdzielni Mieszkaniowej.
8. Uruchomienie systemu E-BOK umożliwiającego sprawdzenie za pośrednictwem Internetu indywidualnego stanu konta z tytułu opłat za używanie lokalu.


CZŁONEK ZARZĄDU
Wojciech Kiciński


Z-ca PREZESA ZARZĄDU
Krzysztof Wiczorek


PREZES ZARZĄDU
Lucjan Zubrzycki