

WALNE ZGROMADZENIE 2020
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W GRUDZIĄDZU
ul. Moniuszki 13
86-300 GRUDZIĄDZ

UCHWAŁA

Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu
z dnia 8 września 2020 r.

w sprawie **zatwierdzenia sprawozdania z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej
w Grudziądzu z działalności Spółdzielni za rok 2019**

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 Spółdzielni za rok 2019.
2. Sprawozdanie, o którym mowa w ust.1 stanowi załącznik niniejszej uchwały.

Łącznie na wszystkich pięciu częściach za uchwałą głosowało 161 członków, głosów przeciwnych nie było.

Podpisy na oryginale



***Spółdzielnia Mieszkaniowa
w Grudziądzu***

KRS 0000100422

***SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
W GRUDZIĄDZU
ZA ROK 2019***

28.02.2020 r.

SPIS TREŚCI

	strona
I. Wstęp	3
II. Charakterystyka Spółdzielni	3
2.1. Zasoby zarządzane przez Spółdzielnię Mieszkaniową na dzień 31.12.2019 r.	3
2.2. Ilość członków w Spółdzielni Mieszkaniowej	4
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	8
3.1. Utrzymanie nieruchomości - lokale mieszkalne łącznie z wynikiem z tytułu utrzymania dźwigów oraz pożytkami z części wspólnej nieruchomości	9
3.1.1. Utrzymanie nieruchomości - lokale mieszkalne	10
3.1.2. Utrzymanie urządzeń dźwigowych	11
3.2. Utrzymanie nieruchomości - garaże	11
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	12
3.3.2. Utrzymanie nieruchomości - lokale użytkowe w odrębnej własności	12
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	13
4.3. Pożytki z części wspólnej nieruchomości	13
4.4. Działalność telewizji kablowej	14
4.5. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna	20
V. Podział nadwyżki bilansowej Spółdzielni za rok 2018 oraz planowany podział nadwyżki bilansowej za rok 2019	20
VI. Media – koszty i przychody	20
6.1. Zużycie wody i odprowadzanie ścieków w lokalach mieszkalnych i użytkowych	20
6.2. Zużycie gazu w budynkach mieszkalnych wyposażonych w zbiorcze gazomierze	21
6.3. Energia cieplna w lokalach mieszkalnych i użytkowych	21
6.4. Gospodarowanie odpadami komunalnymi - lokale mieszkalne, użytkowe i garaże	23
6.5. Energia elektryczna w garażach	24
VII. Remonty zasobów Spółdzielni	24
7.1. Remonty bieżące budynków mieszkalnych i budynków mieszkalno-usługowych	25
7.2. Remonty bieżące dźwigów	26
7.3. Remonty bieżące lokali użytkowych (pawilonów)	26
7.4. Fundusz celowy	27
VIII. Zatrudnienie i fundusz płac	28
IX. Wykonawstwo własne	28
X. Kredyty mieszkaniowe	29
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 2019 roku	34
XIV. Plan zadań Zarządu na 2020 rok	34

I. WSTĘP

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Grudziądzu działa na podstawie Statutu Spółdzielni 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 2019. Zadania realizowane przez Zarząd Spółdzielni w 2019 roku to przede wszystkim:

- Bieżąca obsługa eksploatacyjna zasobów Spółdzielni.
- Kontynuacja prac remontowych zasobów Spółdzielni oraz dalsza realizacja wykonania instalacji ppoż. tzw. pionów nawodnionych i wymiany dźwigów osobowych.
- Realizacja zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą planu inwestycyjnego w zakresie rozwoju TVK.
- Kontynuacja szczegółowej analizy rozliczeń kosztów eksploatacji i remontów na nieruchomości oraz urealnianie stawek do rzeczywistych kosztów. Doskonalenie zasad rozliczania kosztów.
- Kontynuacja działań windykacyjnych dotyczących zadłużenia za lokale mieszkalne, użytkowe oraz usługi telekomunikacyjne.
- Działania w zakresie pozyskiwania dodatkowych przychodów dla Spółdzielni.
- Kontynuacja działań zmierzających do cyfryzacji dokumentacji w Spółdzielni.
- Uruchomienie systemu E-BOK umożliwiającego sprawdzenie za pośrednictwem Internetu indywidualnego stanu konta z tytułu opłat za używanie lokalu.

II. CHARAKTERYSTYKA SPÓŁDZIELNI

2.1. ZASOBY ZARZĄDZANE PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ MIESZKANIOWĄ NA DZIEŃ 31.12.2019 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	1199	1180	2379	53 886,00	54 173,06	108 059,06
Administracja Nr 2	1532	1505	3037	67 430,49	69 430,76	136 861,25
Administracja Nr 3	1739	1979	3718	84 747,78	99 897,82	184 645,60
Administracja Nr 4	802	2010	2812	39 691,95	103 573,40	143 265,35
Administracja Nr 5	825	2083	2908	45 968,70	116 484,61	162 453,31
RAZEM	6 097	8 757	14 854	291 724,92	443 559,65	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 (M²)		
	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 (M²)		
	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 wchodziły obiekty administracyjne, pawilony, parkingi, targowiska, place rekreacyjne, drogi wewnętrzne oraz nieruchomości niezabudowane.

W 2019 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 31.12.2019 r. (ilość mieszkań w sztukach):

- odrębna własność lokalu	8.753
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	5.638
- spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	395
- najem	1
razem	14.787

2.2. ILOŚĆ CZŁONKÓW W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Ilość członków w Spółdzielni Mieszkaniowej	Stan na 31.12.2018 r.	Stan na 31.12.2019 r.
RAZEM	14.657	14.426

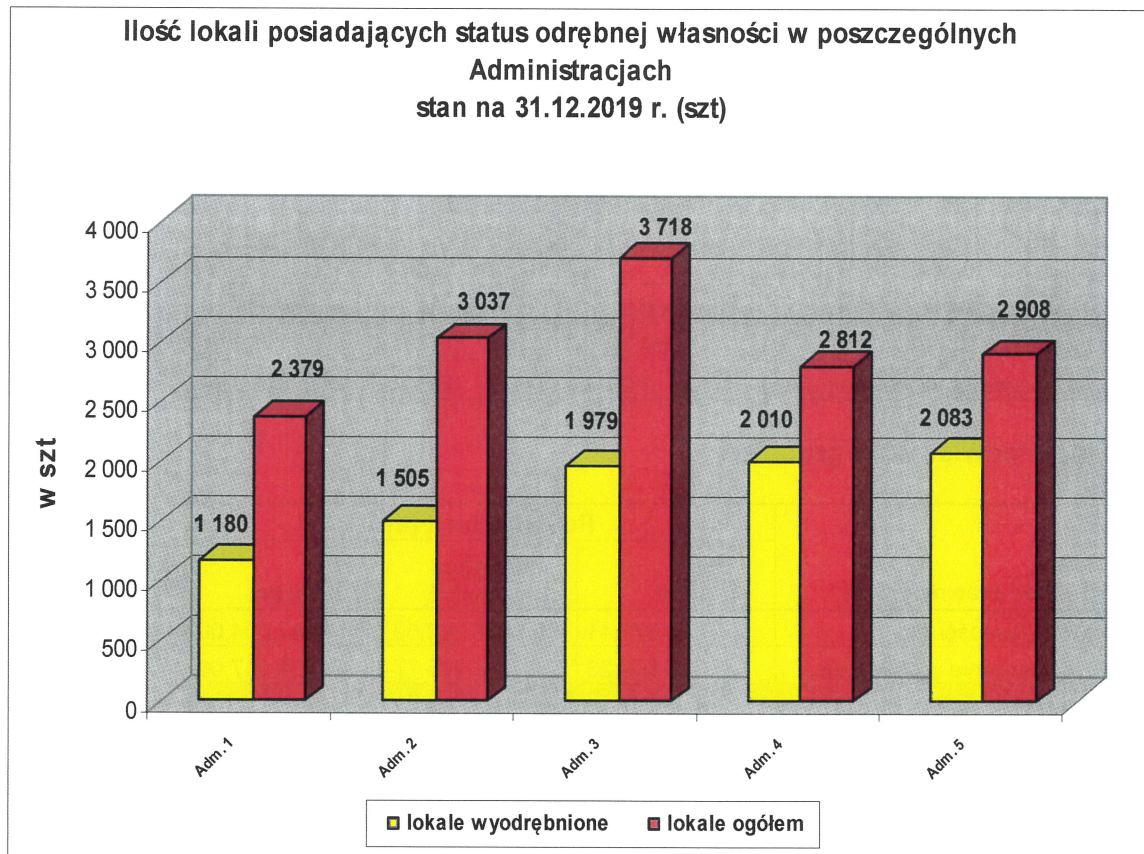
2.3. REALIZACJA POSTANOWIEŃ USTAWY O SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH W ZAKRESIE USTANAWIANIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI ORAZ DZIAŁANIA DOTYCZĄCE PRZEKSZTAŁCANIA PRAWA WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA GRUNTÓW W PRAWO WŁASNOŚCI

Status odrębnej własności na dzień 31.12.2019 r. posiadało 8.754 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 442.597,75 m², co stanowi 60,84% 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 – 1.180 lokali wyodrębnionych (udział do lokali ogółem 49,60%)
- Administracja nr 2 – 1.505 lokali wyodrębnionych (udział do lokali ogółem 49,56%)
- Administracja nr 3 – 1.979 lokali wyodrębnionych (udział do lokali ogółem 53,23%)
- Administracja nr 4 – 2.010 lokali wyodrębnionych (udział do lokali ogółem 71,48%)
- Administracja nr 5 – 2.083 lokale wyodrębnione (udział do lokali ogółem 71,63%).

Poniższy wykres przedstawia ilość lokali posiadających status odrębnej własności na dzień 31.12.2019 r. w podziale na administracje.



W całym okresie obowiązywania ustawy „uwłaszczeniowej” wg stanu na 31.12.2019 r. wpłynęło do Spółdzielni Mieszkaniowej 9.151 wniosków o przekształcenie w odrębną własność, z czego 5.606 dotyczyło lokali z lokatorskim spółdzielczym prawem do lokalu, a 3.545 lokali z własnościowym spółdzielczym prawem do lokalu. Z ogólnej liczby złożonych wniosków na dzień 31.12.2019 r. zrealizowanych zostało 8.907 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
prawo własności	129	7	8
pr. użytkowania wieczystego	0	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
	prawo własności	1 032 106,00	2 339,00	13 059,00
	pr. użytkowania wieczystego	0,00	38 347,00	192 900,00
SM	Razem	1 032 106,00	40 686,00	205 959,00

Stan prawny nieruchomości (zestawienie procentowe)

	Stan prawny gruntu	Nieruchomości		
		mieszkalne	garażowe	mienie SM
	prawo własności	80,71%	0,18%	1,02%
SM	pr. użytkowania wieczystego	0,00%	3,00%	15,09%

Zestawienie powierzchni gruntów

	Stan prawny gruntu	Powierzchnia (m ²)		
		SM	Odrębna własność	Razem
	prawo własności	417 321,41	630 182,59	1 047 504,00
	pr. użytkowania wieczystego	222 868,23	8 378,77	231 247,00
SM	Razem	640 189,64	638 561,36	1 278 751,00

Na mocy ustawy 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 z późn. zmianami) z dniem 1 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształciło

się w prawo własności tych gruntów. Ustawą zostało objętych 9 nieruchomości mieszkaniowych:

- 01/026 - Tczewska 2,6,8
- 02/026 - Chopina 13,15,17,19
- 03/002 - Śniadeckich 5,7,9
- 03/006 - Śniadeckich 27,29,31,33,35
- 03/007 - Śniadeckich 28,34,36
- 03/011 - Śniadeckich 58,60,62,64,66
- 03/018 - Korczaka 15,17
- 05/002 - Nauczycielska 12,14,16,18, Ikara 1
- 06/002 - Sujkowskiego 2,3,4,5,6, Sobieskiego 3.

Prezydent Grudziądz do dnia 31.12.2019 r. wydał dla wszystkich w/w nieruchomości mieszkaniowych zaświadczenia potwierdzające przekształcenie użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

- Nieruchomość 03/002 Śniadeckich 5,7,9 (data wydania zaświadczenia – 17.06.2019 r.)
- Nieruchomość 06/002 Sujkowskiego 2,3,4,5,6; Sobieskiego 3 (data wydania zaświadczenia – 26.06.2019 r.)
- Nieruchomość 02/026 Chopina 13,15,17,19 (data wydania zaświadczenia – 18.09.2019 r.)
- Nieruchomość 03/007 Śniadeckich 28,34,36 (data wydania zaświadczenia – 20.09.2019 r.)
- Nieruchomość 03/006 Śniadeckich 27,29,31,33,35 (data wydania zaświadczenia – 11.10.2019 r.)
- Nieruchomość 03/011 Śniadeckich 58,60,62,64,66 (data wydania zaświadczenia – 14.11.2019 r.)
- Nieruchomość 01/026 Tczewska 2,6,8 (data wydania zaświadczenia – 21.11.2019 r.)
- Nieruchomość 03/018 Korczaka 15,17 (data wydania zaświadczenia – 26.11.2019 r.)
- Nieruchomość 05/002 Nauczycielska 12,14,16,18; Ikara 1 (data wydania zaświadczenia – 13.12.2019 r.)

Zgodnie ze złożonymi przez Spółdzielnię Mieszkaniową oświadczeniami w sprawie zamiaru wniesienia opłaty jednorazowej z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności udziału przysługującego SM, Prezydent

Grudziądz udzielił 90% bonifikaty od tej opłaty. Dotyczy wszystkich w/w nieruchomości mieszkaniowych.

Spółdzielnia Mieszkaniowa złożyła wnioski do Sądu Rejonowego w Grudziądzu o wykreślenie z ksiąg wieczystych roszczenia o roczną opłatę przekształceniową.

W związku z umorzeniem przez Bank PKO BP SA zadłużenia z tytułu przejściowego wykupienia odsetek oraz zmniejszeniem zadłużenia z tytułu skapitalizowanych odsetek na nieruchomości 02/024 Pruszyńskiego 1, Piotra Skargi 3, Spółdzielnia uzyskała zgodę Banku na wykreślenie hipotek wpisanych do ksiąg wieczystych nr TO1U/00017480/1 obciążającej Mienie SM nieruchomość 02/103 – Piotra Skargi 1 oraz TO1U/00000953/6 obciążającej nieruchomość mieszkaniową 02/024 – Pruszyńskiego 1, Piotra Skargi 3.

W dniu 31.07.2019 r. wpisy hipotek w księgach wieczystych dot. w/w nieruchomości zostały wykreślone.

Zgodnie z zapisem art. 72 ust. 3b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 z późn. zm.) została zmieniona stawka opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego za nieruchomości gruntowe, na których położone są garaże lub stanowiska postojowe niewykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej albo nieruchomości przeznaczone na te cele - na 1%. W zasobach SM zmiana ta dotyczyła 19 nieruchomości garażowych, na których stawka za wieczyste użytkowanie wynosiła więcej niż 1%. Zmniejszenie opłaty za użytkowanie wieczyste za rok 2019 wynikające ze zmiany stawki wyniosło **33.649,99 zł**. Kwota ta została zwrócona przez Urząd Miejski na konto SM, a następnie dokonano rozliczenia powyższej opłaty z użytkownikami garaży. Nieruchomość garażowa nr 02/450 nie została objęta zmianą stawki, z uwagi na prowadzoną na nieruchomości działalność gospodarczą. Na chwilę obecną trwa korespondencja z UM w tej sprawie.

III. KOSZTY I PRZYCHODY SPÓŁDZIELNI

Koszty poniesione za rok 2019 łącznie z wynikiem roku poprzedniego wyniosły 98.996.201,64 złotych, natomiast pozycja przychodów zamknęła się kwotą 107.224.991,13 złotych.

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2019 r. (w zł)
1.	Koszty danego roku	98 967 523,51
	Wynik z roku poprzedniego niedobór	28 678,13
	Koszty z wynikiem	98 996 201,64
2.	Przychody danego roku	104 993 436,50
	Wynik z roku poprzedniego nadwyżka	2 231 554,63
	Przychody z wynikiem	107 224 991,13
3.	Wynik brutto	8 228 789,49
	- wynik do przeniesienia (lok. mieszk., garaże, lok. użytk. własn. i odr. własn.)	2 203 456,00
	- wynik z pozostałej działalności	6 025 333,49

Spółdzielnia Mieszkaniowa z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych za 2019 r. zobowiązana jest wpłacić do urzędu skarbowego 1.447.848 zł.

Dodatkowo wynik finansowy podlega korekcie „in minus” o wartość odroczonego podatku dochodowego od osób prawnych w kwocie 11.069 zł oraz podlega zwiększeniu o wartość podatku dochodowego z tytułu dywidendy w kwocie 355 zł. Łączne obciążenie wyniku finansowego podatkiem wynosi: 1.437.134 zł.

Łączna nadwyżka przychodów nad kosztami w wysokości: **8.228.789,49 zł** po potrąceniach z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych rozliczona zostaje w następujący sposób:

- kwota: **2.203.456,00 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: - **59,26 zł** – koszty zakupu rozliczane w czasie,
- kwota: **4.588.258,75 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 2019 r. (w zł)
1.	Koszty z tyt. ekspl. danego roku	35 594 833,67
	Wynik z roku poprzedniego niedobór	27 160,00
	Koszty z wynikiem	35 621 993,67
2.	Przychody z tyt. ekspl. danego roku	35 348 638,66
	Wynik z roku poprzedniego nadwyżka	2 159 926,91
	Przychody z wynikiem	37 508 565,57
3.	- wynik za rok 2018	2 132 766,91
	- wynik za rok 2019	-246 195,01
	Wynik	1 886 571,90
4.	Pożytki z części wspólnej nieruchomości netto	314 528,23
5.	Wynik z tyt. utrzymania urządzeń dźwigowych	-37 984,13
6.	Wynik ogółem (3+4+5)	2 163 116,00
	- niedobory	-33 688,00
	- nadwyżki	2 196 804,00

Przychody dotyczące utrzymania nieruchomości w zakresie lokali mieszkalnych za rok 2019 (bez wyniku) w stosunku do założeń rocznych osiągnęły poziom 35.348.638,66 zł, tj. 100,06%. Natomiast wykonanie kosztów w stosunku do planu na rok 2019 stanowiło kwotę 35.594.833,67 zł, tj. 98,03%.

Wynik z tytułu utrzymania nieruchomości w zakresie lokali mieszkalnych za rok 2019 zamknął się kwotą 2.163.116,00 zł, która uwzględnia pożytki z części wspólnej nieruchomości w wysokości 314.528,23 zł oraz wynik z eksploatacji dźwigów osobowych -37.984,13 zł. Niedobór w wysokości 33.688,00 zł dotyczył 7 nieruchomości, natomiast nadwyżka w kwocie 2.196.804,00 zł dotyczyła 122 nieruchomości.

Wyniki za rok 2019 dotyczące utrzymania nieruchomości - lokali mieszkalnych i dźwigów łącznie z pożytkami części nieruchomości wspólnej oraz z wynikami z roku 2018, w podziale na Administracje

Lp.	Wyszczególnienie	Wynik z roku 2018	Wynik na ekspl. lok. mieszk.	Pożytki z części wspólnej nieruch.	Wynik na ekspl. dźwigów	Wynik ogółem za 2019 r.	Wynik na 1m ² /12 m-cy
1.	Administracja nr 1	285 702,22	-134 903,31	56 589,01	6 792,13	214 180,05	0,17
2.	Administracja nr 2	313 050,55	-19 832,63	17 126,95	10 337,48	320 682,35	0,20
3.	Administracja nr 3	399 848,37	-91 947,30	85 133,01	-13 089,18	379 944,90	0,17
4.	Administracja nr 4	528 576,77	35 015,61	52 331,34	10 839,02	626 762,74	0,37
5.	Administracja nr 5	605 589,00	-34 527,38	103 347,92	-52 863,58	621 545,96	0,32
6.	Razem	2 132 766,91	-246 195,01	314 528,23	-37 984,13	2 163 116,00	0,25

3.1.1. Utrzymanie nieruchomości - lokale mieszkalne

Poniższa tabela zawiera faktycznie poniesione koszty utrzymania nieruchomości w zakresie lokali mieszkalnych za rok 2019 z kosztami planowanymi na rok 2019 (bez kosztów: utrzymania dźwigów i wynajmowanej części nieruchomości wspólnej) liczone jako średnia ze wszystkich nieruchomości.

Średnie koszty utrzymania nieruchomości w zakresie lokali mieszkalnych za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 roku wyniosły 3,97 zł/m².

Niższe koszty od planowanych dotyczyły:

- energii elektrycznej,
- konserwacji zasobów,
- utrzymania zieleni,
- rozliczenia niedoboru zużycia wody,
- pozostałych kosztów utrzymania nieruchomości,
- obsługi rozliczenia c.o.,
- kosztów zarządzania.

Przekroczenie w stosunku do planu wystąpiło w zakresie pogotowia technicznego.

Lp.	Wyszczególnienie	Średnioroczne koszty za 2019 r. (w zł/m ²)
I.	EKSPLLOATACJA (1+2+3+4)	1,90
1.	Koszty utrzymania nieruchomości	1,01
	Ubezpieczenie majątku	0,02
	Energia elektryczna	0,04
	Utrzym. czystości i porządku na nieruch.	0,32
	Konserwacja zasobów	0,23
	Pogotowie techniczne	0,10
	Utrzymanie zieleni	0,11
	Przeglądy techniczne	0,06
	Rozliczenie niedoboru zużycia wody	0,04
	Pozostałe koszty utrzymania nieruchomości	0,09
2.	Obsługa rozliczenia c.o.	0,06
3.	Koszty zarządzania	0,78
4.	Koszty utrzymania mienia do wspóln. korzystania	0,05
II.	FUNDUSZ REMONTOWY	1,96
III.	PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI	0,11
V.	OGÓŁEM (I+II+III)	3,97

3.1.2. Utrzymanie urządzeń dźwigowych

Na dzień 31.12.2019 roku niedobór z tytułu utrzymania urządzeń dźwigowych osiągnął poziom 38.001,63 zł. Wynik w każdej nieruchomości rozliczono na lokale mieszkalne oraz na położone w tych nieruchomościach lokale użytkowe wydzielone.

W 2019 roku dokonano aktualizacji kosztów związanych z konserwacją i energią elektryczną stanowiących koszt zmienny. Powyższa zmiana spowodowała zwiększenie opłaty miesięcznej o 1,30 zł/osobę od 01.04.2019 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2019 r. (w zł)
1.	Koszty	1 254 966,98
2.	Przychody	1 216 965,35
3.	Wynik	-38 001,63

3.2. UTRZYMANIE NIERUCHOMOŚCI – GARAŻE

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2019 r. (w zł)
1.	Koszty z tyt. ekspl. danego roku	243 972,31
	Wynik z roku poprzedniego niedobór	0,00
	Koszty z wynikiem	243 972,31
2.	Przychody z tyt. ekspl. danego roku	216 769,55
	Wynik z roku poprzedniego nadwyżka	46 599,29
	Przychody z wynikiem	263 368,84
3.	- wynik za rok 2018	46 599,29
	- wynik za rok 2019	-27 202,76
	Wynik	19 396,53
4.	Pożytki z części wspólnej nieruch. netto	3 512,32
5.	Wynik ogółem (3+4)	22 908,85
	- niedobory	-204,62
	- nadwyżki	23 113,47

Wynik z tytułu utrzymania nieruchomości garażowych za rok 2019 osiągnął poziom 22.908,85 zł, który uwzględnia pożytki z części wspólnej nieruchomości w kwocie 3.512,32 zł.

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

3.3.1. Utrzymanie nieruchomości - lokale użytkowe ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2019 r. (w zł)
1.	Koszty z tyt. ekspl. danego roku	104 329,90
	Wynik z roku poprzedniego niedobór	1 476,14
	Koszty z wynikiem	105 806,04
2.	Przychody z tyt. ekspl. danego roku	107 401,53
	Wynik z roku poprzedniego nadwyżka	218,14
	Przychody z wynikiem	107 619,67
3.	- wynik za rok 2018	-1 258,00
	- wynik za rok 2019	3 071,63
	Wynik	1 813,63
4.	Pożytki z części wspólnej nieruch. netto	40,73
5.	Wynik ogółem (3+4)	1 854,36
	- niedobory	0,00
	- nadwyżki	1 854,36

3.3.2. Utrzymanie nieruchomości - lokale użytkowe w odrębnej własności

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2019 r. (w zł)
1.	Koszty z tyt. ekspl. danego roku	39 647,95
	Wynik z roku poprzedniego niedobór	41,99
	Koszty z wynikiem	39 689,94
2.	Przychody z tyt. ekspl. danego roku	29 693,43
	Wynik z roku poprzedniego nadwyżka	24 810,29
	Przychody z wynikiem	54 503,72
3.	- wynik za rok 2018	24 768,30
	- wynik za rok 2019	-9 954,52
	Wynik	14 813,78
4.	Pożytki z części wspólnej nieruch. netto	763,01
5.	Wynik ogółem (3+4)	15 576,79
	- niedobory	0,00
	- nadwyżki	15 576,79

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 2019 wyniosły 387.397,02 zł. Dla tych obiektów nalicza się odpisy amortyzacyjne w ciężar kosztów eksploatacji, natomiast nie dokonuje się odpisów na fundusz remontowy.

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2019 r. (w zł)
1.	Koszty	2 524 684,13
2.	Przychody	3 759 175,78
3.	Wynik brutto	1 234 491,65

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

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2019 r. (w zł)
1.	Koszty	520 158,66
2.	Przychody	741 062,35
3.	Wynik	220 903,69
4.	Pożytki netto	829,44
5.	Udział w wyniku na dźwigach	-17,50
6.	Wynik brutto	221 715,63

4.3. POŻYTKI Z CZĘŚCI WSPÓLNEJ NIERUCHOMOŚCI

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2019 r. (w zł)
1.	Koszty	142 781,73
2.	Przychody	537 601,51
3.	Wynik brutto	394 819,78

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

- lokale mieszkalne	314.528,23 zł
- lokale użytkowe wydzielone wynajmowane	829,44 zł
- lokale użytkowe wydzielone na potrzeby własne SM	130,26 zł
- lokale użytkowe społ. własnościowe i odrębna własność	803,74 zł
- garaże	3.512,32 zł
razem pożytki netto	319.803,99 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 jest operatorem telekomunikacyjnym świadczącym usługi dostępu do Internetu, telewizji kablowej oraz telefonii stacjonarnej, nadawcą własnego programu lokalnego TVSM, a także programu planszowego.

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2019 r. (w zł)
1.	Koszty	13 425 656,05
2.	Przychody, w tym:	16 670 653,51
	- program lokalny	126 942,82
	- telewizja analogowa	649 774,38
	- telewizja cyfrowa	9 772 272,99
	- Internet	5 434 093,63
	- telefonia	586 033,62
	- program planszowy	100 711,61
	- inne usługi	824,46
3.	Wynik brutto	3 244 997,46

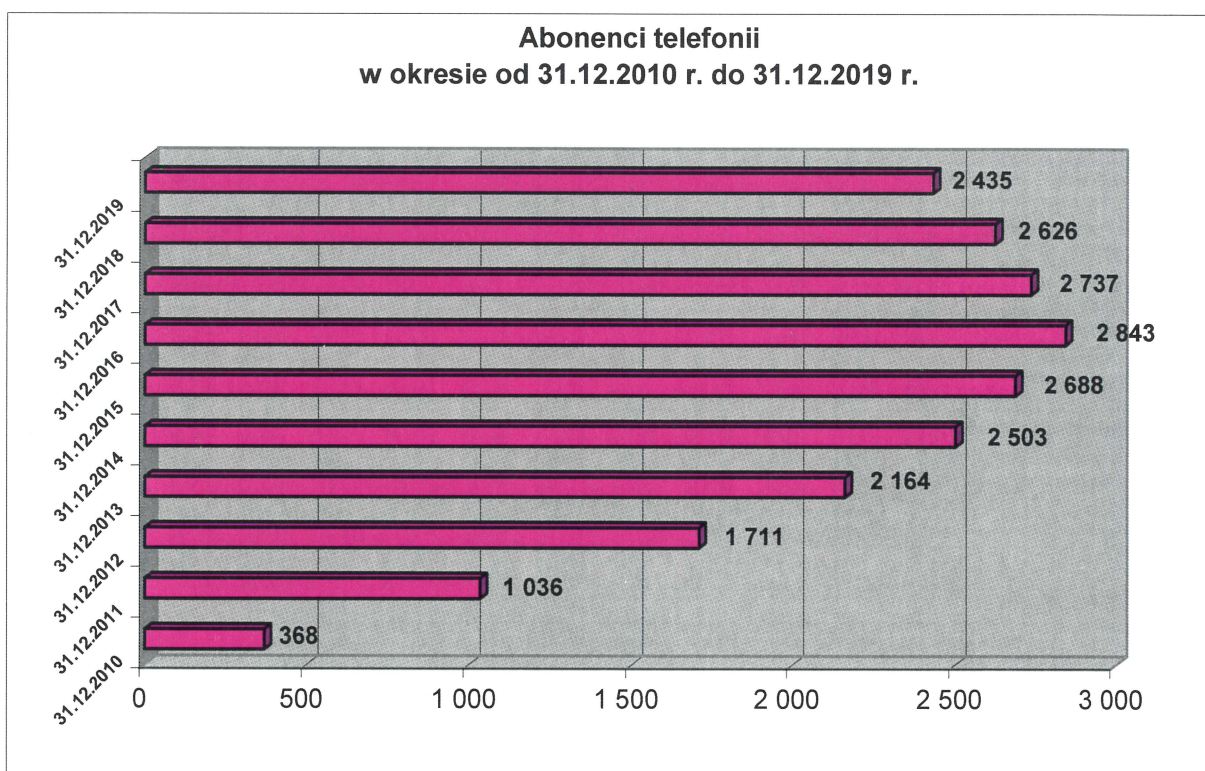
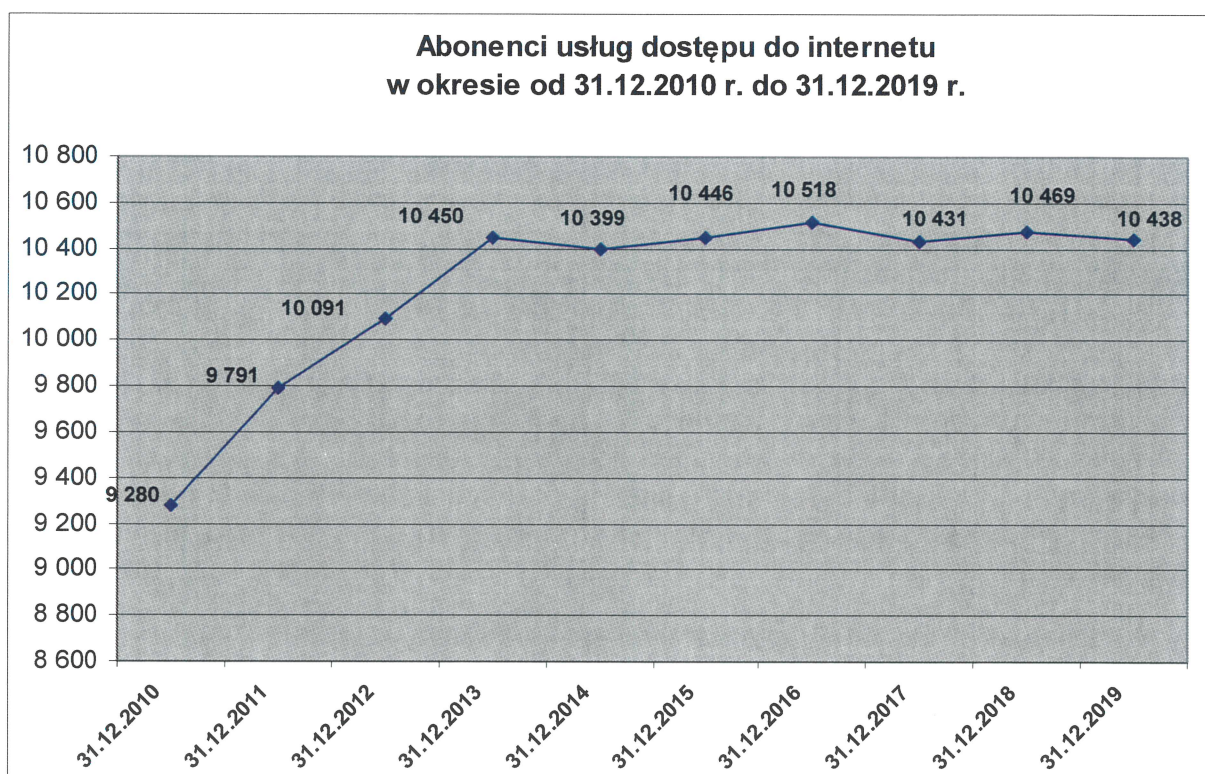
Działalność Telewizji Kablowej za rok 2019 osiągnęła nadwyżkę brutto w kwocie 3.244.997,46 zł. Na łączną nadwyżkę składa się:

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Wynik brutto
1.	Program lokalny	126 942,82	1 156 233,93	-1 029 291,11
2.	Telewizja analogowa	649 774,38	339 130,36	310 644,02
3.	Telewizja cyfrowa	9 772 272,99	8 137 128,93	1 635 144,06
4.	Internet	5 434 093,63	3 243 228,74	2 190 864,89
5.	Telefonia	586 033,62	480 922,01	105 111,61
6.	Program planszowy	100 711,61	68 505,08	32 206,53
7.	Inne usługi	824,46	507,00	317,46
	Wynik brutto	16 670 653,51	13 425 656,05	3 244 997,46

Przychody z działalności telewizji kablowej za rok 2019 osiągnęły poziom 16.670.653,51 zł i stanowiły 101,98% planu, natomiast koszty kształtowały się na poziomie 13.425.656,05 zł i osiągnęły 91,56% zaplanowanych kosztów na rok 2019.

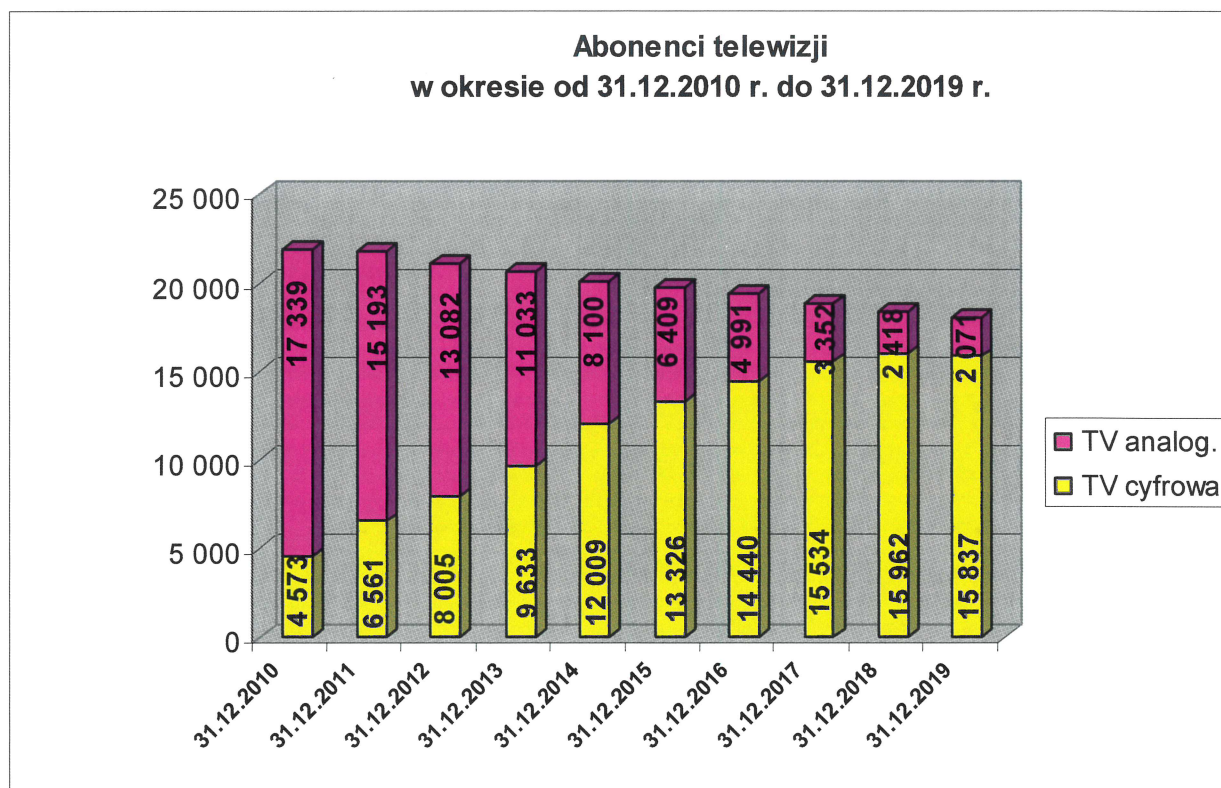
Ilość abonentów usług telekomunikacyjnych:

Rodzaj usługi	Stan na 31.12.2019 r.
Telewizja kablowa	17.908
- w tym telewizja cyfrowa	15.837
- w tym telewizja analogowa	2.071
Internet	10.438
- w tym Internet z dodatkowym dostępem mobilnym	539
Telefonia	2.435



Według stanu na 31 grudnia 2019 r. z usługi internetowej korzystało ogółem 10.438 abonentów (w tym 539 osób wykupiło dodatkowo dostęp mobilny), natomiast 2.435 osób korzystało z usługi telefonii stacjonarnej. Liczba abonentów internetowych w roku 2019 nieznacznie spadła w porównaniu z poziomem z końca 2018 roku (o 31 abonentów).

W zakresie usług telewizyjnych w roku 2019 wszelkie działania koncentrowały się na złagodzeniu tendencji ciągłego zmniejszania się liczby abonentów. Kontynuowano akcje promocyjne skierowane do nowych i obecnych abonentów usług telekomunikacyjnych. Przygotowano dwie specjalne promocje dla abonentów analogowych zachęcające do skorzystania z oferty cyfrowej. Jednym z ważniejszych działań mających na celu przeciwdziałanie konkurencji, było wzmacnianie korzystnego wizerunku Spółdzielni jako lokalnego podmiotu podczas różnego rodzaju wydarzeń lokalnych. Należy wyszczególnić tu obecność stoiska TVK SM na „Majówce na trawie” organizowanej przez Urząd Miasta oraz na „Żółto-niebieskim początku lata” organizowanym przez GKM, a także przygotowanie dnia otwartego w siedzibie TVK w dniu 23 listopada 2019 z okazji Światowego Dnia Telewizji. Ponadto przeprowadzano liczne konkursy dla abonentów na stronie www oraz antenie programu lokalnego (bilety do kina, na żużel) we współpracy z nadawcami i firmami z Grudziądza. Kontynuowano produkcję magazynu „Strefa abonenta” informującego o aktualnych promocjach i działaniach TVK SM. Prowadzone były także działania mające na celu podnoszenie umiejętności pracowników sekcji BOA, co w bezpośredni sposób wpłynęło na poziom obsługi abonentów. W roku 2019 miały miejsca bezpłatne szkolenia produktowe prowadzone przez nadawców: Canal+, FOX, MTV, Viacom. Z Krajowego Funduszu Szkoleniowego, w ramach kształcenia ustawicznego pracowników, otrzymaliśmy 80 % dofinansowanie kosztów szkolenia dla 14 pracowników Działu Telewizji Kablowej.



Według stanu na dzień 31.12.2019 r. z usługi telewizyjnej korzystało 17.908 abonentów, z czego 89 % stanowią odbiorcy telewizji cyfrowej (15.837 abonentów). Mimo spadku ogólnej liczby abonentów telewizyjnych, od roku utrzymuje się tendencja wzrostu przychodów z tytułu sprzedaży tej usługi. Związane jest to z tym, że nasi odbiorcy decydują się na zakup bardziej atrakcyjnych, ale jednocześnie droższych pakietów oraz wprowadzeniem pakietów a'la carte, które pozwalają dobierać niektóre programy w zależności od upodobań abonenta. W dalszym ciągu rosną jednak koszty

usługi telewizyjnej, przede wszystkim te związane z opłatami licencyjnymi z tytułu reemisji kanałów oraz wynagrodzeniem na rzecz organizacji zbiorowego zarządzania prawami autorskimi. Po długich negocjacjach doszło do ustalenia warunków dalszej współpracy z grupą Polsat, która podwyższyła opłaty za reemisję programów o ponad 130%. Konsekwencją tego była konieczność weryfikacji cen promocyjnych w planowanych na 2020 rok ofertach pakietów telewizyjnych.

W 2019 roku oferta telewizyjna wzbogaciła się o dwa kanały sportowe Eleven Sports 3 i Eleven Sports 4, a także o kanał filmowy Epic Drama oraz dwa kanały e-sportowe Polsat Games i Game Toon. Abonenci mieli okazję zapoznać się z niektórymi programami w ramach tzw. okna otwartego. Czasowo odkodowywano kanał National Geographic, Canal+, Epic Drama, kanały z grupy FOX oraz kanały bajkowe. Aktualnie oferta TVK SM obejmuje dostęp do 155 kanałów, w tym 105 w jakości HD. Na początku roku 2019 wprowadzono możliwość zakupu w systemie a'la carte programów Eleven Sports 1,2,3 i 4 oraz programu Epic Drama. Spotkało się to z zainteresowaniem ze strony abonentów. Na dzień 31 grudnia 2019 r. dostęp do programów Eleven Sports w systemie a'la carte posiadało 169 abonentów, a dostęp do programu Epic Drama w systemie a'la carte posiadało 45 abonentów.

W maju 2019 r. wprowadzono zmiany w cenniku usług telekomunikacyjnych w zakresie połączeń międzynarodowych, które konieczne były ze względu na wejście w życie rozporządzenia unijnego regulującego wysokość opłat za połączenia telefoniczne w ramach państw UE. Dodatkowo zgodnie z wymogami ustawodawcy wdrożony został mechanizm stosowania ograniczeń na połączenia o podwyższonej opłacie - PRL (Premium Rate Limit).

Pod koniec roku 2019, w celu zminimalizowania ryzyka związanego z egzekwowaniem płatności, wprowadzono procedurę weryfikacji wiarygodności finansowej najemców lokali, chcących zawrzeć umowę na usługi telekomunikacyjne. Najemca o złej historii odnotowanej w bazie KRD, nie ma możliwości zawarcia umowy ze Spółdzielnią Mieszkaniową.

W roku 2019 na osiedlu Kopernik i Kawalerii Polskiej została przeprowadzona modernizacja sieci telewizji kablowej, polegająca na doprowadzeniu do każdego budynku światłowodu. Projekt ten wpisuje się w kolejny etap modernizacji sieci telewizji kablowej w technologii Fiber Deep. Wcześniej przebudowano już w ten sposób sieć optyczną w rejonie Rządza, Mniszka, osiedla Lotnisko i Strzemięcina, oraz części osiedla Śródmieście (rejon ul. Moniuszki). Wyżej wymienione działania służą ciągłej poprawie parametrów świadczenia usługi internetowej, pozwalają nadążać za wymaganiami i trendami technologicznymi na rynku telekomunikacyjnym oraz konkurować z ogólnopolskimi dostawcami Internetu, posiadającymi sieć światłowodową w całym mieście.

Posiadając własne przyłącze światłowodowe w budynku, przed TVK SM otwiera się możliwość wprowadzenia nowoczesnego medium transmisyjnego do mieszkania i zaoferowania usług w technologii GPON, do niedawna dostępnej tylko dla biznesu.

Obecnie TVK SM posiada dwa punkty zarządzania i zasilania dla GPON-a, jeden przy ul. Kalinkowej 24, a drugi punkt zbiorczy w serwerowni na Strzemięcinie. To z drugiego urządzenia OLT zasilana będzie południowa część miasta.

Na początku roku została przebudowana siłownia zapewniająca zasilanie dla stacji cyfrowej przy ul. Piotra Skargi 1. Uszkodzony system zasilania awaryjnego został zastąpiony nowoczesnym urządzeniem o większej mocy oraz posiadającym wewnętrzną redundancję. Ponadto, by uniknąć awarii podobnej do tej, jaka miała miejsce w siłowni przy ul. Piotra Skargi 1, wymieniono wyeksploatowany UPS w serwerowni przy ul. Kalinkowej 24.

W roku 2019 czyniono starania w przyłączaniu do sieci TVK nowych nieruchomości. Sieć telewizji kablowej SM pojawiła się między innymi w apartamentowcu przy ul. Wiślanej 12, Mieszka I 4 i 7g, Malinowej 1, Jagodowej 2. W budynkach tych usługi TVK SM oferowane są w technologii GPON – światłowód do mieszkania. Ponadto wybudowano przyłącze do nowo powstałego osiedla przy ulicy Rapackiego. Dodatkowo przygotowano projekty na budowę kanalizacji dla nowego osiedla przy ul. Warszawskiej 50.

MPGN jako zarządca budynków przy Legionów 73, 75, 77 wykonując remont instalacji elektrycznych, a co za tym idzie klatek schodowych, wymusił na Spółdzielni budowę nowej sieci w tych budynkach. W roku 2019 została przeprowadzona modernizacja w budynku przy ul. Legionów 77, gdzie wszyscy abonenci zostali przełączeni z sieci HFC na GPON.

Długość własnej kanalizacji teletechnicznej – stan na 31.12.2019 r.

Lokalizacja	Długość kanalizacji (mb)
Rządź	28 275
Strzemięcín	9 548
Lotnisko	10 492
Kopernik	14 508
Śródmieście	30 819
Razem	93 642

Kanalizacja dzierżawiona od innych operatorów:

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

Plany na rok 2020:

W roku 2020 planowane jest rozpoczęcie modernizacji sieci w rejonie Śródmieścia. Niestety ze względu na układ i rozległość sieci oraz prace w budynkach niebędących w zasobach SM, jest to trudne zadanie i może ono objąć również 2021 rok.

Przewiduje się dalsze podłączanie nowopowstałych budynków wielorodzinnych do sieci TVKSM. W planach jest budowa sieci na osiedlu w rejonie przy ul. Warszawskiej 50 oraz dokończenie projektu i wybudowanie sieci w rejonie ulic Sosnkowskiego i Konstytucji 3 Maja. W pierwszej połowie roku wybudowana zostanie sieć w rejonie ulicy Nałkowskiej i Długosza. Przyłączone do sieci zostaną też budynki

przy ul. Sybiraków 15 i 17. Ponadto przygotowywany jest projekt budowy sieci na osiedlu domków przy ul. Miłoleśnej.

Po zakupie i uruchomieniu oprogramowania ułatwiającego zarządzanie terminalami abonenckimi GPON planuje się wprowadzić do oferty nowe prędkości dostępne po światłowodzie.

W 2020 roku ze względu na duże zużycie, Spółdzielnia zmuszona będzie dokonać wymiany akumulatorów służących jako awaryjne podtrzymanie zasilania stacji przy ul. Kalinkowej.

Dynamicznie zwiększające się zapotrzebowanie na pasmo internetowe wymusza rozbudowę traktów łączących sieć TVKSM z punktem wymiany ruchu umiejscowionym w Warszawie. Obecne 2 trakty 10G zostaną rozbudowane do łącznej przepływności 40G. W samym punkcie wymiany ruchu trzeba będzie również wykupić kolejny link 10G. Większy popyt na pasmo internetowe (zwłaszcza na transmisję video dostarczaną przez Internet) może wymusić konieczność rozbudowy, czy też przebudowy obecnego systemu routingu w serwerowni.

Jednym z zadań stojących przed Spółdzielnią będzie dalsze poszukiwanie partnera technologicznego oraz rozwiązania technicznego, by móc zaoferować telewizję poprzez sieć internetową, tzw. OTT.

W roku 2020 Spółdzielnia zamierza w dalszym ciągu promować lokalność Telewizji Kablowej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz podkreślać rolę programu lokalnego dla mieszkańców Grudziądza. Jest to atut, który wyróżnia TVK SM na tle konkurencji i może zadecydować o wyborze Telewizji Kablowej Spółdzielni Mieszkaniowej jako dostawcy usług telekomunikacyjnych. Planuje się kontynuowanie dalszych działań promocyjnych skierowanych do nowych, jak i obecnych abonentów poprzez nowe promocje i konkursy z nagrodami.

W planach jest włączenie do oferty programowej TV nowych kanałów w ramach obecnej opłaty licencyjnej oraz zamiana niektórych programów w wersji SD na HD.

W zakresie relacji z nadawcami w roku 2020 pewna jest podwyżka opłat licencyjnych za kanały z grupy TVN Discovery. Obecna umowa została wypowiedziana przez nadawcę i trwają negocjacje co do wysokości przyszłych opłat.

Niewątpliwie podwyżka opłat przez TVN Discovery i Polsat, wymusi na SM zmianę wysokości cen „starych” pakietów TV, które od wielu lat nie były zmieniane.

W roku 2020 Spółdzielnia jako operator, będzie musiała zmierzyć się ze stanowiskiem Stowarzyszenia Filmowców Polskich, które zakwestionowało pod koniec 2019 roku wysokość odprowadzanych miesięcznych opłat z tytułu praw autorskich.

4.5. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2019 r. (w zł)
1.	Koszty	365 847,73
2.	Przychody	379 238,02
3.	Wynik	13 390,29

Z tytułu działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 roku osiągnęliśmy nadwyżkę w wysokości 13.390,29 zł. Wykonanie w zakresie przychodów kształtowało się na poziomie 98,93%, natomiast koszty w stosunku do planu stanowiły 98,35%.

V. PODZIAŁ NADWYŻKI BILANSOWEJ SPÓŁDZIELNI ZA ROK 2018 ORAZ PLANOWANY PODZIAŁ NADWYŻKI BILANSOWEJ ZA ROK 2019

W maju 2019 roku zgodnie z § 19 pkt 4 Statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie uchwaliło, że nadwyżkę bilansową za rok 2018 w kwocie **4.348.826,89 zł netto** należy podzielić w następujący sposób:

- kwotę **3.419.273,61** stanowiącą dochód netto z działalności telekomunikacyjnej oraz z najmu lokali użytkowych przeznaczyć na fundusz zasobowy,
- natomiast część nadwyżki w kwocie **929.553,28 zł** pochodzącą z pozostałej działalności finansowej i pozostałej działalności operacyjnej Spółdzielni przeznaczyć na zasilenie funduszu remontowego bieżącego budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych. Podział środków należy dokonać proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych.

Zarząd Spółdzielni w związku z wypracowaną nadwyżką bilansową za rok 2019 w kwocie **4.588.258,75 zł netto** zwróci się do Walnego Zgromadzenia z wnioskiem o jej podział w następujący sposób:

- część nadwyżki w kwocie **3.807.318,17** stanowiącą dochód netto z działalności telekomunikacyjnej oraz z najmu lokali użytkowych na fundusz zasobowy,
- natomiast nadwyżkę w kwocie **780.940,58 zł** pochodzącą z pozostałej działalności finansowej i pozostałej działalności operacyjnej Spółdzielni na fundusz remontowy bieżący budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych. Podział środków proponujemy dokonać proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych.

VI. MEDIA – KOSZTY I PRZYCHODY

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

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2019 r. (w zł)
1.	Koszty	8 010 011,38
2.	Przychody, w tym:	8 425 083,18
	- lokale mieszkalne	8 346 097,26
	- lokale użytk. część wspólna	2 412,74
	- lokale użytk. własn. i odr. własn.	5 587,45
	- lokale użytkowe wydzielone	18 677,41
	- lokale użytk. wolnostojące	52 308,32
3.	Wynik	415 071,80

W skład pozycji koszty wchodzi:

Koszty pokryte wpłatami mieszkańców	7.559.906,89 zł
Koszty pokryte wpłatami najemców	79.470,91 zł
Koszty pokryte z eksploatacji z tyt. różnic w odczytach wodomierzy	370.633,58 zł

Niedobór w wysokości 370.633,58 zł (tj. 46.387 m³) wynikający z rozbieżności między wskazaniami wodomierzy głównych w budynkach a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych za rok 2019 w porównaniu do roku 2018 – 367.794,72 zł (tj. 46.956 m³) kształtuje się na podobnym poziomie.

W skład pozycji przychody wchodzi:

Przychody z wpłat mieszkańców	7.559.906,89 zł
Przychody z wpłat najemców	78.985,92 zł
nadwyżka przychodów do rozliczenia z mieszkańcami	786.190,37 zł
w tym: nadpłaty do zwrotu mieszkańcom	1.203.053,35 zł
niedopłaty	416.862,98 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, która przez okres 3 lat od 11 czerwca każdego roku wprowadza nową stawkę opłat.

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 2,73 zł/m³ brutto, natomiast za odprowadzanie ścieków 5,26 zł/m³ brutto.

6.2. ZUŻYCIE GAZU W BUDYNKACH MIESZKALNYCH WYPOSAŻONYCH W ZBIORCZE GAZOMIERZE

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2019 r. (w zł)
1.	Koszty	1 692 075,57
2.	Przychody	2 103 779,81
3.	Wynik	411 704,24

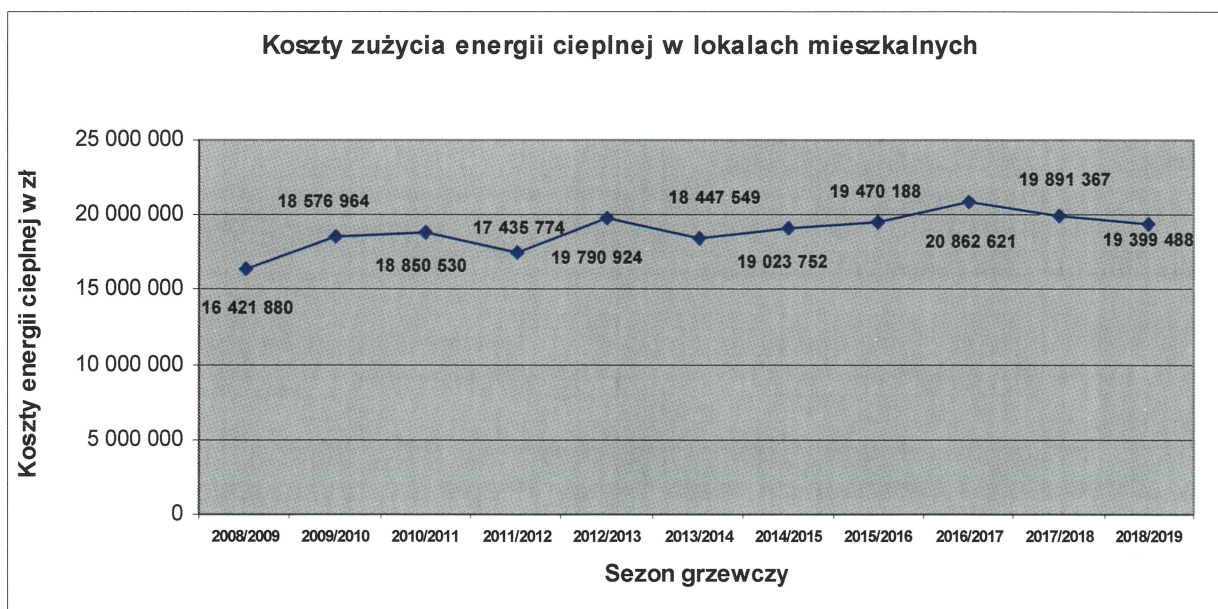
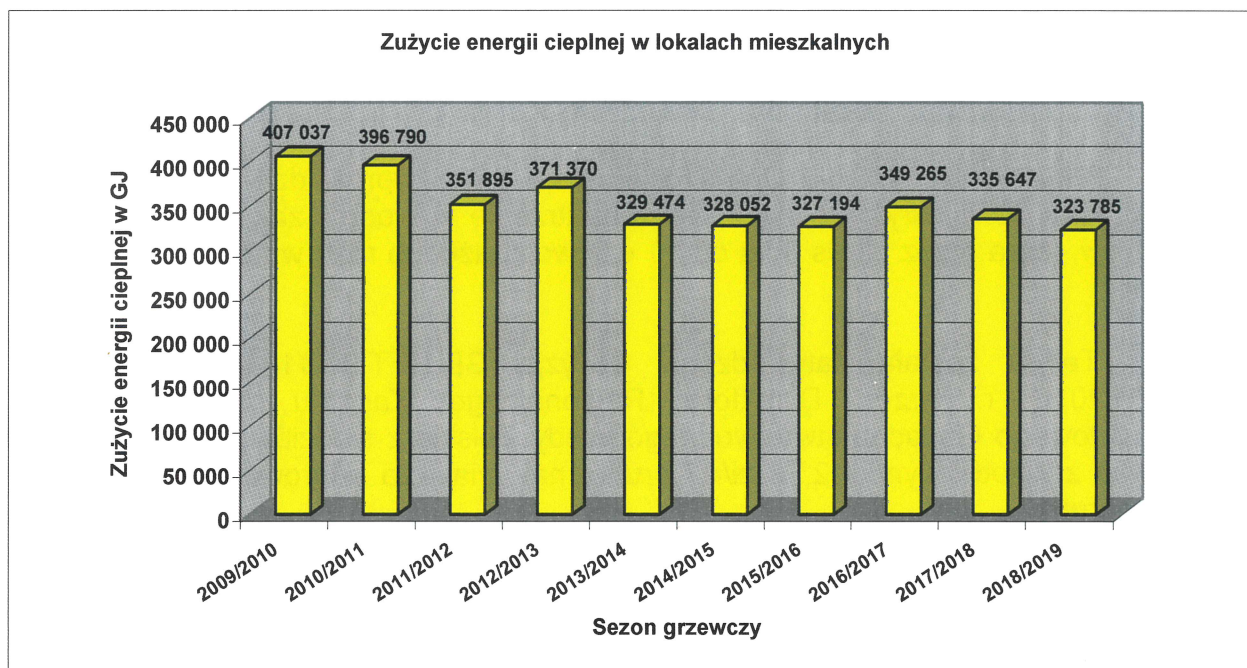
W marcu 2020 r. dokonano rozliczenia zużycia gazu za rok 2019 oraz dokonano urealnienia zaliczek w tym zakresie.

6.3. ENERGIA CIEPLNA W LOKALACH MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH

Rozliczenie energii cieplnej za okres od 01.07.2018 r. do 30.06.2019 r. w zakresie lokali mieszkalnych miało miejsce w opłatach czynszowych za październik 2019 r. Natomiast w przypadku lokali użytkowych rozliczenie kosztów energii cieplnej odbywa się dwa razy w roku. Rozliczenie za II półrocze 2019 r. zostało ujęte w fakturach za miesiąc luty 2020 roku.

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2019 r. (w zł)
1.	Koszty	28 072 304,91
2.	Przychody	30 771 581,41
3.	Wynik ogółem, w tym:	2 699 276,50
	- w lokalach mieszkalnych	2 641 631,25
	- w lokalach użytkowych	57 645,25

Sezon ciepły 2018/2019 zakończył się niższym zużyciem energii cieplnej w porównaniu do sezonu poprzedniego, tj. o 11.862 GJ, co stanowiło 3,53 %. Koszty energii cieplnej za sezon 2018/2019 osiągnęły poziom 19.399.488 zł i były niższe od ubiegłorocznych o 491.879 zł (tj. 2,47 %).



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

Sezon grzewczy	Zużycie energii cieplnej	Koszty energii cieplnej
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
2018/2019	323.785 GJ	19.399.488 ZŁ

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

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2019 r. (w zł)
1.	Koszty, w tym:	6 212 383,89
	- lokale mieszkalne	6 101 420,00
	- lokale użytkowe	102 153,36
	- garaże	8 810,53
2.	Przychody, w tym:	6 208 954,27
	- lokale mieszkalne	6 101 420,00
	- lokale użytkowe	98 723,74
	- garaże	8 810,53
3.	Wynik	-3 429,62

W 2019 roku opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi była na poziomie roku 2018. Dla gospodarstw, w których odpady komunalne są zbierane i odbierane w sposób selektywny opłaty wynosiły:

- 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 czteroosobowego,
- 67,00 zł miesięcznie od gospodarstwa domowego pięcioosobowego i powyżej.

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 wynosiły 19,50 zł, 39 zł, 45 zł, 57 zł i 67 zł miesięcznie w zależności od ilości osób w gospodarstwie domowym.

Na podstawie uchwały Rady Miejskiej Grudziądz nr XX/170/19 z dnia 27.11.2019 r. w sprawie wyboru metody ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz ustalenia wysokości stawek tej opłaty na terenie Gminy-Miasto Grudziądz nowa stawka opłaty z nieruchomości zamieszkałych od 01.01.2020 r. będzie wynosić:

- 20 zł miesięcznie za każdego mieszkańca zamieszkującego daną nieruchomość, jeżeli odpady komunalne są zbierane i odbierane w sposób selektywny,
- 60 zł miesięcznie za każdego mieszkańca zamieszkującego daną nieruchomość, jeżeli odpady komunalne są zbierane i odbierane w sposób nieselektywny.

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 2019 r. (w zł)
1.	Koszty	15 256,40
2.	Przychody	22 383,50
3.	Wynik	7 127,10

Rozliczenie zużycia energii elektrycznej w garażach za rok 2019 miało miejsce w miesiącu marcu 2020 r.

VII. REMONTY ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI

Podobnie jak w latach ubiegłych prace remontowe w zasobach Spółdzielni w okresie od 01.01.2019 do 31.12.2019 roku realizowano na bazie opracowanych przez administrację szczegółowych planów remontowych, które zatwierdzone są przez Zarząd Spółdzielni.

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2019 r. (w zł)
1.	Stan na początek okresu	8 740 974,04
2.	Nakłady na remonty	19 740 541,91
3.	Dofinansowanie do nakładów z f. celowego	1 244 723,00
4.	Przychody ogółem, w tym:	20 067 863,25
	- odpisy na rem. bież. bud. mieszk.	17 341 061,29
	- przebieganie na fundusz celowy	-409 450,00
	- spłata funduszu celowego	-1 465 091,83
	- odpisy od lokali użytk. rem. bież.	84 795,84
	- odpisy od dźwigów	445 101,40
	- przebieganie na fund. celowy	-274 200,00
	- przebieganie na fund. celowy	-120 582,24
	- inne wpływy	72 422,30
	- spł. z f. rem. bież. (wym. dźwig.) na f. cel.	1 465 091,83
	- spłata z f. dźwig. (wym. dźwig.) na f. cel.	120 582,24
	- przeks. śr. na fundusz celowy	1 878 579,14
	- przebieganie nadwyżki z dział. SM za rok 2018 na f.rem. bieżący budynków mieszkalnych	929 553,28
5.	Stan środków na koniec okresu	7 823 572,38

Nakłady na remonty ogółem za rok 2019 wyniosły 19.740.541,91 zł, z tego:

- nakłady na remonty bieżące - budynki mieszk. i mieszk. usług. 17.661.241,29 zł
- nakłady na remonty bieżące - lokale użytkowe 143.215,35 zł
- nakłady na remonty dźwigów 5.747,93 zł
- nakłady na remonty finansowane z f. rem. bież. bud. mieszk. i mieszk.-usług. korzystające ze środków f. celowego 1.930.337,34 zł.
- Dofinansowanie do nakładów funduszu celowego 1.244.723,00 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 2019 r. (w zł)
1.	Stan na początek okresu	6 481 609,39
2.	Nakłady na remonty	17 661 241,29
3.	Przychody ogółem, w tym:	16 463 054,14
	- odpisy na rem. od lokali mieszkalnych	17 154 451,90
	- przebieganie na fundusz celowy	-409 450,00
	- spłata funduszu celowego	-1 465 091,83
	- odpisy od lokali użytk. własn. i odr. własn.	29 936,16
	- odpisy od lokali użytk. wydzielonych	156 673,23
	- inne wpływy	66 981,40
	- przebieganie nadwyżki z dział. SM za rok 2018	929 553,28
4.	Stan środków na koniec okresu	5 283 422,24

Nakłady na remonty bieżące budynków mieszkalnych oraz budynków mieszkalno-usługowych wyniosły 17.661.241,29 zł. Realizacja planu remontów dotycząca części wspólnej nieruchomości budynków mieszkalnych oraz mieszkalno-usługowych za rok 2019 ukształtowała się na poziomie 85,08%.

Nakłady oraz przychody na remonty bieżące budynków mieszkalnych i budynków mieszkalno-usługowych w poszczególnych administracjach osiedlowych za rok 2019 przedstawia poniższe zestawienie:

Lp.	Wyszczególnienie	Stan środków na 01.01.2019 r.	Nakłady	Przychody	Stan środków na 31.12.2019 r.
1.	Administracja nr 1	836 447,19	1 399 016,98	2 132 846,36	1 570 276,57
2.	Administracja nr 2	1 879 162,59	4 043 322,90	3 309 840,11	1 145 679,80
3.	Administracja nr 3	3 142 619,56	5 805 507,01	4 523 119,87	1 860 232,42
4.	Administracja nr 4	245 813,31	3 060 281,06	3 316 596,47	502 128,72
5.	Administracja nr 5	377 566,74	3 353 113,34	3 180 651,33	205 104,73
6.	Razem	6 481 609,39	17 661 241,29	16 463 054,14	5 283 422,24

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

Lp.	Rodzaj robót	Ogółem
		Wyk. za 2019 r.
1.	roboty dekarско-blacharskie	293 459,67
2.	remonty stropodachu	175 076,55
3.	roboty brukarskie (roboty drogowe)	2 164 800,51
4.	remonty instal. c.o.	162 067,16
5.	roboty elektryczne + odgromowe	1 555 101,08
6.	remonty instal.wodn.+przył.	3 971 826,80
7.	remonty instal. gazowej	103 061,62
8.	remonty instalacji domofon.	332 771,84
9.	roboty malarskie	3 064 798,93
10.	roboty murarskie, tynkarskie	483 950,52
11.	wymiana stolarki okiennej	548 247,13
12.	wymiana i naprawa stolarki drzwiowej	352 609,40
13.	remonty balkonów	2 018 107,26
14.	roboty inst. kanaliz.+przył.	909 810,84
15.	opaski wokół budynków	552,35
16.	przewody kominowe	102 623,36
17.	rem. posadzki na klatkach schodowych	871 415,30
18.	pozostałe remonty	550 960,97
	Razem	17 661 241,29

7.2. REMONTY BIEŻĄCE DŹWIGÓW

Przy pomocy środków z funduszu celowego w 2019 roku dokonano wymiany 8 urządzeń dźwigowych. Obecnie w zasobach Spółdzielni posiadamy 112 wymienionych dźwigów. W okresie 2019 roku przeprowadzono drobny remont dźwigów w budynku przy ulicy Śniadeckich 72.

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2019 r. (w zł)
1.	Stan na początek okresu	-550 823,68
2.	Nakłady na remonty	5 747,93
3.	Przychody ogółem, w tym:	50 319,16
	- odpisy na f. remontowy	445 101,40
	- przeksięgowanie na fundusz celowy	-274 200,00
	- spłata funduszu celowego	-120 582,24
	- inne wpływy	0,00
4.	Stan środków na koniec okresu	-506 252,45

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 2019 wyniosły 387.397,02 zł. W ramach remontów lokali użytkowych wykonano m.in. roboty drogowe, elektryczne, wymianę wewnętrznej instalacji kanalizacji sanitarnej, prace dotyczące likwidacji przecieków pokryć dachowych, roboty budowlano-

instalacyjne w węzłach ciepłych oraz wymianę stolarki drzwiowej. Ponadto wykonano dokumentację projektową na szeroki zakres remontu instalacji wod.-kan. c.w., c.o. pawilonu przy ul. Chełmińskiej 68.

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2019 r. (w zł)
1.	Stan na początek okresu	1 417 201,77
2.	Nakłady na remonty	143 215,35
3.	Przychody ogółem, w tym:	90 236,74
	- odpisy na f. remontowy	84 795,84
	- inne wpływy	5 440,90
4.	Stan środków na koniec okresu	1 364 223,16

7.4. FUNDUSZ CELOWY

Prace remontowe finansowane z funduszu celowego na rok 2019 dotyczyły remontu ścian zewnętrznych wraz z kolorystyką elewacji nieruchomości przy ul. Rapackiego 54a-c oraz wymiany 8 dźwigów w nieruchomości CWK 3, Stachonia 3.

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2019 r. (w zł)
1.	Stan na początek okresu	1 341 228,36
2.	Dofinansowanie do nakładów	1 244 723,00
3.	Przychody ogółem, w tym:	1 585 674,07
	- spłata z f. rem. bież. na f. cel.	1 465 091,83
	- spłata z f. dźwig. (wym. dźwig.) na f. cel.	120 582,24
4.	Stan środków na koniec okresu	1 682 179,43

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

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2019 r. (w zł)
1.	Stan na początek okresu	51 758,20
2.	Nakłady na remonty	1 930 337,34
3.	Przychody ogółem, w tym:	1 878 579,14
	- przeks. dofinans. z f. celowego	1 244 723,00
	- przeks. śr. z f. dźwigów	274 200,00
	- przeks. śr. z f. bieżącego	409 450,00
	- przeks. śr. zakończonych inwestycji	-49 793,86
4.	Stan środków na koniec okresu	0,00

W związku z zakończeniem prac remontowych realizowanych przy wykorzystaniu środków funduszu celowego, Zarząd podjął decyzję, że pozostałe środki zgromadzone na funduszu celowym poszczególnych nieruchomości należy przeksięgować na fundusz remontowy bieżący tych nieruchomości. Powstałe kwoty wynikały z różnicy pomiędzy planowaną, a faktycznie wykonaną inwestycją.

VIII. ZATRUDNIENIE I FUNDUSZ PŁAC

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2019 r. (w zł)
1.	Osobowy fundusz płac	14 348 573,36
2.	Bezosobowy fundusz płac	368 652,85
3.	Ogółem	14 717 226,21

Średnia płaca w Spółdzielni za rok 2019 w porównaniu ze średnią płacą krajową przedstawia się następująco:

	Plan na 2019 r.	Wyk. za 2019 r.	Plan na 2020 r.
- średnia płaca w Spółdzielni	4.433,00	4.396,01 zł	4.662,00
- średnia płaca w sektorze przedsiębiorstw w kraju		5.167,98 zł	
- wskaźnik średniej płacy w Spółdzielni do krajowej		85,06 %	

Przeciętne wynagrodzenie w Spółdzielni za rok 2019 ukształtowało się na poziomie 85,06 % przeciętnego wynagrodzenia w kraju.

Średnie zatrudnienie w Spółdzielni w przeliczeniu na pełne etaty na dzień 31 grudnia 2019 roku wynosiło 272,00 etaty, co w stosunku do planowanych etatów (278,25) stanowiło 97,75%. Wykonanie łącznego funduszu płac za rok 2019 ukształtowało się na poziomie 96,80%.

Plan funduszu płac na rok 2020 w stosunku do planowanego na rok 2019 wzrośnie o 6,57%.

IX. WYKONAWSTWO WŁASNE

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2019 r. (w zł)
1.	Koszty ogółem	675 110,60
2.	Sprzedaż usług, w tym:	675 110,60
	- Działu Techniczno-Remontowego	76 395,21
	- konserwatorów administracji	598 668,21
	- transportu	0,00
	- koszty zakupu do mat. pobranych przez obcych wykon.	47,18
3.	Wynik	0,00

Poniżej prezentujemy całkowite koszty funkcjonowania działów wykonawstwa własnego za rok 2019:

Koszty ogółem, z tego:	4.967.553,59
- Dział Techniczno-Remontowy	1.482.375,51
- Konserwatorzy administracji	3.174.306,83
- Transport	310.824,07
- Koszty zakupu do materiałów pobranych przez obcych wykonawców	47,18

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).

X. KREDYTY MIESZKANIOWE

Według stanu na 31.12.2019 roku Spółdzielnia nie posiadała lokali mieszkalnych obciążonych kredytem i odsetkami spłacanymi do banku.

Spółdzielnia 18.04.2019 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 wniosek o umorzenie pozostałego zadłużenia z tytułu przejściowego wykupienia odsetek oraz odsetek skapitalizowanych od kredytu mieszkaniowego według stanu na dzień 31.03.2019 r. Bank dokonał stosownego umorzenia zadłużenia z tytułu przejściowego wykupienia odsetek w kwocie 80.656,08 zł oraz zmniejszenia stanu zadłużenia z tytułu skapitalizowanych odsetek w kwocie 22.002,37 zł. Powyższe umorzenie dotyczyło jednego i jednocześnie ostatniego lokalu mieszkalnego.

Spłaty w roku 2019 w kwocie 550,95 zł obejmowały kwotę przekazaną przez Spółdzielnię, wynikającą z umów kredytowych zawartych z bankiem.

Zadłużenie w banku (w zł):

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2019 r.	Zwiększenia	Spłaty w 2019 r.	Per saldo*	Stan na 31.12.2019 r.
1.	Kredyt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Skapitalizowane odsetki	22 553,32	0,00	550,95	-22 002,37	0,00
3.	Odsetki budżetowe	80 511,07	0,00	0,00	-80 511,07	0,00
4.	Saldo ods. wykup. IV kw. 2018	145,01	0,00	0,00	-145,01	0,00
5.	Saldo ods. wykup. I kw. 2019	0,00	138,57	0,00	-138,57	0,00
6.	Waloryzacja ods. budżet.	0,00	497,06	0,00	-497,06	0,00
7.	Razem	103 209,40	635,63	550,95	-103 294,08	0,00

*na per saldo składają się:

- 22.002,37 zł zmniejszenie zadłużenia z tyt. skapitalizowanych odsetek ze stanu na 31.03.2019 r. zgodnie z art. 10a ust. 1 Ustawy.

- 80.794,65 zł umorzenie zadłużenia z tyt. przejściowego wykupienia odsetek budżetowych zgodnie z art. 10a ust. 1 Ustawy wg stanu na 31.03.2019 r.

- 497,06 zł umorzenie naliczonej waloryzacji za I kwartał 2019 roku.

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 31.12.2019 r. w porównaniu ze stanem na 31.12.2018 r. przedstawia się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Na dzień 31.12.2018 r.	Na dzień 31.12.2019 r.
1.	Zadłużenia ogółem, w tym:	1 882 301,66	1 935 026,01
	- lokale mieszkalne	1 284 665,51	1 219 636,69
	- lokale usług.-handl., reklamy, tereny	342 127,63	445 462,82
	- garaże	791,37	584,43
	- usługi telekomunikacyjne	254 717,15	269 342,07

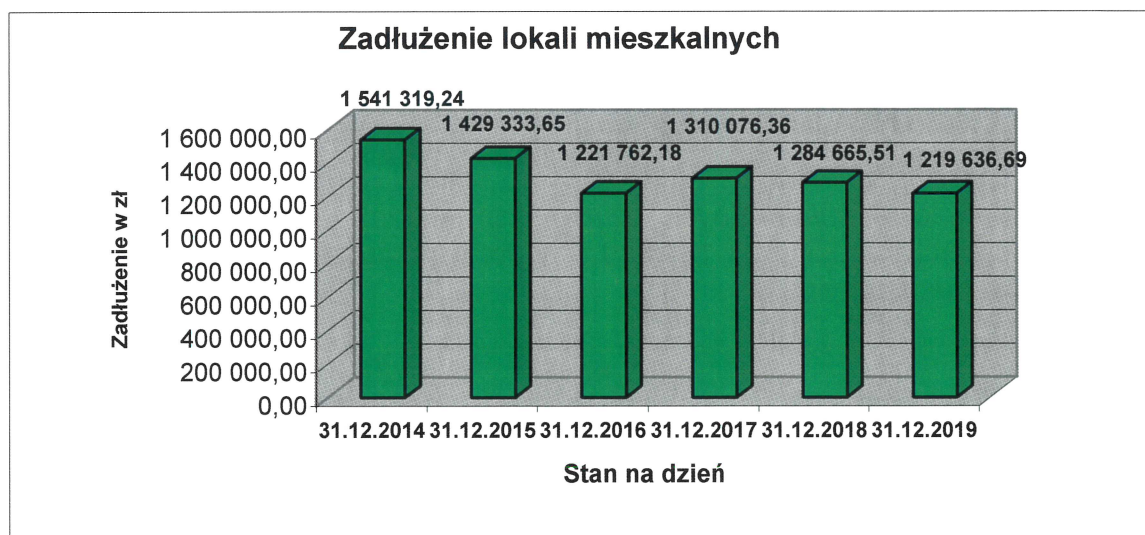
Łączne zadłużenie z tytułu nie wnoszenia opłat uległo zwiększeniu w porównaniu do roku ubiegłego o kwotę 52.724,35 zł, tj. 2,80%. W okresie od 01.01.2019 roku do 31.12.2019 roku zanotowano zmniejszenie zadłużenia na lokalach mieszkalnych o kwotę 65.028,82 zł oraz w stosunku do garaży, tj. o kwotę 206,94 zł. Natomiast wzrost zadłużenia wystąpił w zakresie lokali użytkowych, reklam, terenów o kwotę 103.335,19 zł oraz w stosunku do usług telekomunikacyjnych o kwotę 14.624,92 zł.

Kontynuacja działań windykacyjnych realizowanych poprzez między innymi umieszczanie informacji o wysokości zadłużenia w Biurze Informacji Gospodarczej, 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.

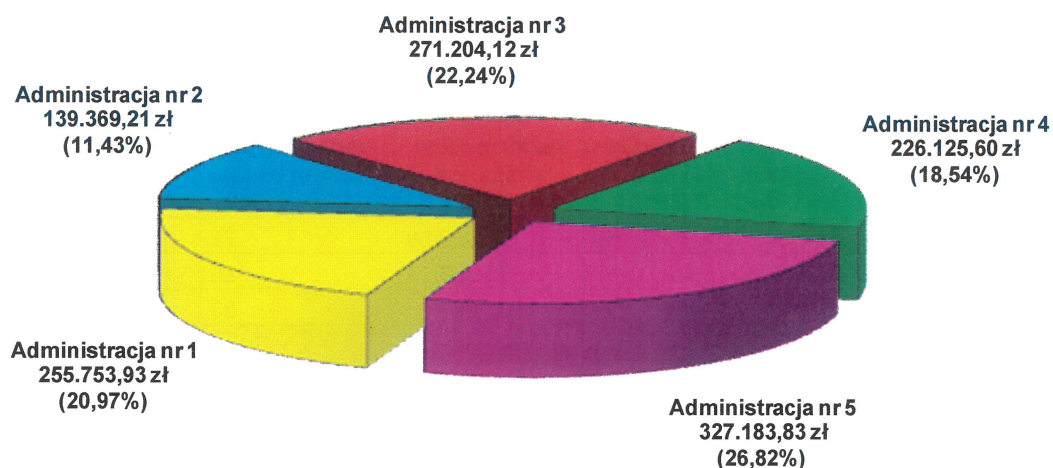
Struktura zadłużenia z tytułu opłat czynszowych za lokale mieszkalne na dzień 31.12.2019 r. w porównaniu do stanu na dzień 31.12.2018 r.

Lp.	Zadłużenie	Ilość mieszkań zadłużonych stan na 31.12.2018 r.	Kwota zadłużenia w zł stan na 31.12.2018 r.	Ilość mieszkań zadłużonych stan na 31.12.2019 r.	Kwota zadłużenia w zł stan na 31.12.2019 r.
1.	1-miesięczne	617	203 967,36	633	200 168,38
2.	2-miesięczne	202	158 304,74	210	176 782,23
3.	3-miesięczne i więcej	200	922 393,41	172	842 686,08
4.	Razem	1 019	1 284 665,51	1 015	1 219 636,69

Kolejny wykres obrazuje poziom zadłużenia lokali mieszkalnych na przestrzeni od 31.12.2014 r. do 31.12.2019 r.

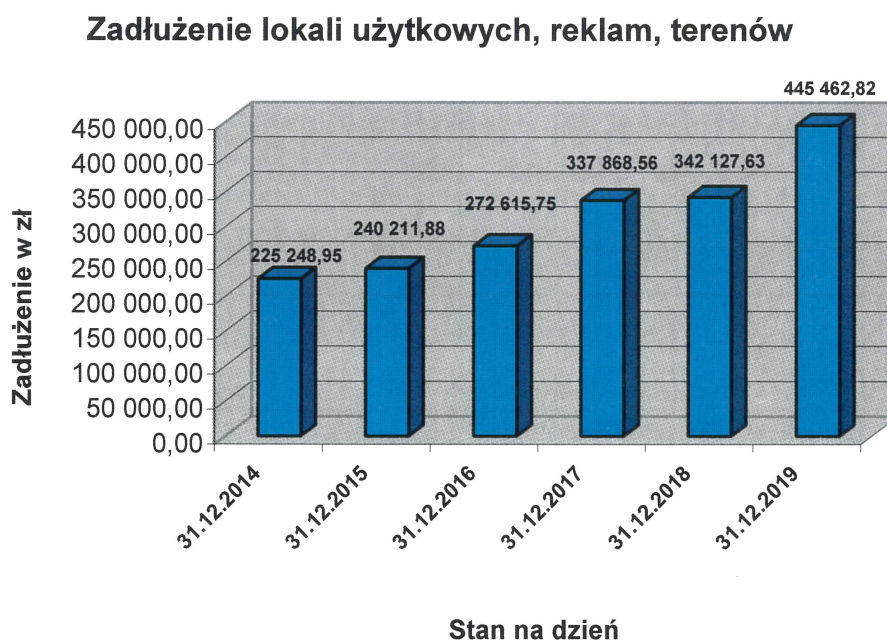


Zadłużenie lokali mieszkalnych na poszczególnych Administracjach Spółdzielni na dzień 31.12.2019 r.



Jak wynika z powyższego zestawienia zadłużenie na lokalach mieszkalnych zmniejszyło się w ciągu roku o kwotę 65.028,82 zł, co stanowi spadek o 5,06%. Analizując okres zadłużenia można stwierdzić, że w przypadku zaległości 3-miesięcznych i powyżej wystąpił największy spadek, tj. o kwotę 79.707,33 zł. Ogólna liczba zadłużonych mieszkań zmniejszyła się z 1.019 na 1.015.

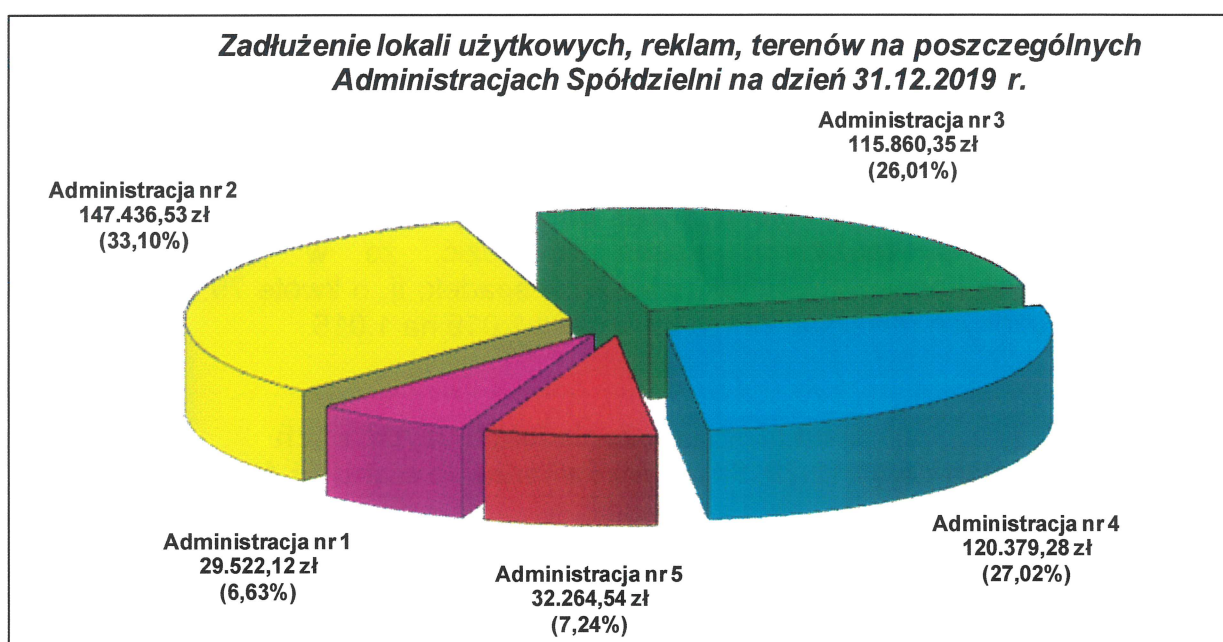
Struktura zadłużenia lokali użytkowych stan na 31.12.2019 r. w porównaniu do stanu 31.12.2018 r.



Zadłużenie z tytułu lokali użytkowych, reklam i terenów na dzień 31.12.2019 roku wynosiło 445.462,82 zł i było wyższe od ubiegłorocznego o 103.335,19 zł, tj. 30,20%.

Analizując poziom zadłużenia można stwierdzić, że największy wzrost wystąpił w przypadku zadłużeń 1-miesięcznych, tj. o kwotę 63.644,20 zł.

Lp.	Zadłużenie	Ilość lokali użytkowych, reklam, terenów zadłużonych stan na 31.12.2018 r.	Kwota zadłużenia w zł stan na 31.12.2018 r.	Ilość lokali użytkowych, reklam, terenów zadłużonych stan na 31.12.2019 r.	Kwota zadłużenia w zł stan na 31.12.2019 r.
1.	1-miesięczne	56	77 902,58	77	141 546,78
2.	2-miesięczne	17	56 357,22	20	56 323,85
3.	3-miesięczne i więcej	30	207 867,83	30	247 592,19
4.	Razem	103	342 127,63	127	445 462,82



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

Windykacja zaległości w opłatach za lokale mieszkalne za 2019 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość spraw	Kwota w zł (bez kosztów i odsetek)
1.	Sprawy skierowane do Działu Windykacji	188	499 945,77
2.	Sprawy skierowane do sądu, w tym:	121	341 692,43
	- uzyskano prawomocne orzeczenia sądu	76	208 571,98
	- w toku postępowania	45	133 120,45
3.	Sprawy skierowane do egzekucji komorniczej	98	480 191,04
4.	Zwrócone przez komornika (egzekucja bezskuteczna)	2	21 931,93
5.	Sprawy zakończone, w tym:	234	646 465,99
	- sprawy bez orzeczeń sądowych	67	158 253,34
	- sprawy skierowane do sądu w 2019 roku	50	136 896,31
	- sprawy skierowane do sądu przed 2019 r.	117	351 316,34

Windykacja zaległości w opłatach za lokale użytkowe za 2019 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość spraw	Kwota w zł (bez kosztów i odsetek)
1.	Sprawy skierowane do Działu Windykacji	7	45 496,31
2.	Sprawy skierowane do sądu, w tym:	2	41 526,78
	- uzyskano prawomocne orzeczenia sądu	0	0,00
	- w toku postępowania	2	41 526,78
3.	Sprawy skierowane do egzekucji komorniczej	12	44 548,59
4.	Zwrócone przez komornika (egzekucja bezskuteczna)	0	0,00
5.	Sprawy zakończone, w tym:	14	36 155,05
	- sprawy bez orzeczeń sądowych	5	3 969,53
	- sprawy skierowane do sądu w 2019 roku	0	0,00
	- sprawy skierowane do sądu przed 2019 r.	9	32 185,52

Windykacja zaległości w opłatach za usługi telekomunikacyjne za 2019 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość spraw	Kwota w zł (bez kosztów i odsetek)
1.	Sprawy skierowane do Działu Windykacji	67	38 252,28
2.	Sprawy skierowane do sądu, w tym:	65	37 724,92
	- uzyskano prawomocne orzeczenia sądu	36	19 310,61
	- w toku postępowania	29	18 414,31
3.	Sprawy skierowane do egzekucji komorniczej	54	35 215,87
4.	Zwrócone przez komornika (egzekucja bezskuteczna)	12	9 747,50
5.	Sprawy zakończone (abonament), w tym:	39	9 634,64
	- sprawy bez orzeczeń sądowych	2	527,36
	- sprawy skierowane do sądu w 2019 roku	12	2 474,80
	- sprawy skierowane do sądu przed 2019 r.	25	6 632,48
6.	Sprawy zakończone (sprzęt), w tym:	24	5 553,00
	- sprawy bez orzeczeń sądowych	0	0,00
	- sprawy skierowane do sądu w 2019 roku	11	1 703,00
	- sprawy skierowane do sądu przed 2019 r.	13	3 850,00

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 01.04.2019 r. dokonano kolejnej 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 2019 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.

Dodatkowym przychodem dla Spółdzielni w 2019 r. były również środki pozyskane ze sprzedaży świadectw efektywności energetycznej, tzw. „białych certyfikatów”.

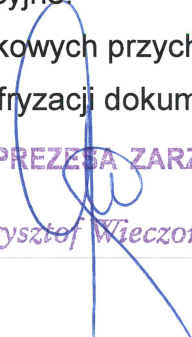
Spółdzielnia w 2019 roku otrzymała z Powiatowego Urzędu Pracy w Grudziądzu refundację finansową ze środków Funduszu Pracy na dofinansowanie wynagrodzenia za zatrudnienie skierowanych bezrobotnych, którzy ukończyli 50 rok życia.

Natomiast z Krajowego Funduszu Szkoleniowego, w ramach kształcenia ustawicznego pracowników, otrzymaliśmy 80 % dofinansowanie kosztów szkolenia dla 14 pracowników Działu Telewizji Kablowej.

XIV. PLAN ZADAŃ ZARZĄDU NA 2020 ROK

- Bieżąca obsługa eksploatacyjna zasobów Spółdzielni.
- Kontynuacja prac remontowych zasobów Spółdzielni oraz dalsza realizacja wykonania instalacji ppoż. tzw. pionów nawodnionych i wymiany dźwigów osobowych.
- Realizacja zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą planu inwestycyjnego w zakresie rozwoju TVK.
- Kontynuacja szczegółowej analizy rozliczeń kosztów eksploatacji i remontów na nieruchomości oraz urealnianie stawek do rzeczywistych kosztów. Doskonalenie zasad rozliczania kosztów.
- Kontynuacja działań windykacyjnych dotyczących zadłużenia za lokale mieszkalne, użytkowe oraz usługi telekomunikacyjne.
- Działania w zakresie pozyskiwania dodatkowych przychodów dla Spółdzielni.
- Kontynuacja działań zmierzających do cyfryzacji dokumentacji w Spółdzielni.


CZŁONEK ZARZĄDU
Wojciech Kiciński


Z-ca PREZESA ZARZĄDU
Krzysztof Wieczorek


PREZES ZARZĄDU
Lucjan Zubrzycki