



SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W ŚWIECIU

ul. Bolesława Prusa 1, 86-100 Świecie

e-mail: sekretariatsm@smswiecie.pl, strona internetowa: smswiecie.pl

tel. administracja: 52 33 11 909 tel. czynsze: 52 33 11 989

tel. sekretariat: 52 33 12 917 fax: 52 33 11 911

NIP 559-000-45-32, REGON 000483576, KRS 0000173471

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu za rok 2014

Świecie, marzec 2015

Spis treści

WSTĘP	3
SPRAWY ORGANIZACYJNE	3
ZASOBY MIESZKANIOWE	6
SPRAWY CZŁONKOSKO – MIESZKANIOWE.....	8
GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI.....	8
MEDIA	15
POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA.....	20
FUNDUSZ REMONTOWY	23
NALEŻNOŚCI EKSPLOATACYJNE I WINDYKACJA.....	29
DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA.....	31
PODSUMOWANIE I KIERUNKI DZIAŁAŃ W ROKU 2015.....	32

WSTĘP

Działając na podstawie § 66, pkt 2 Statutu, Zarząd przedkłada roczne sprawozdanie o działalności Spółdzielni w 2014 roku i sytuacji ekonomicznej naszej spółdzielni według stanu na dzień 31.12.2014r.

Kierując działalnością Spółdzielni Zarząd podejmował decyzje wynikające z planów, bieżących potrzeb lub zgłaszanych przez poszczególnych mieszkańców Spółdzielni. Działalność Zarządu w okresie sprawozdawczym dotyczyła wykonywania obowiązków statutowych, realizowania uchwał Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej oraz realizacji zadań określonych w rocznym planie gospodarczo-finansowym i określonych w strategii spółdzielni, uchwalonej przez Walne Zgromadzenie.

SPRAWY ORGANIZACYJNE

Spółdzielnia wpisana jest do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000173471 w Sądzie Rejonowym w Bydgoszczy XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Spółdzielnia w okresie sprawozdawczym funkcjonowała w oparciu o: Ustawę „Prawo spółdzielcze” z dnia 16 września 1982r. (tekst jednolity Dz. U. z 2013r. poz. 1443 z późn. zm.), Ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r. (tekst jednolity Dz. U. z 2013r. poz. 1 222 z późn. zm.), Statut Spółdzielni, regulaminy wewnętrzne, uchwały Walnego Zgromadzenia, uchwały Rady Nadzorczej i Zarządu.

Zgodnie z zapisami Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutu celem działalności Spółdzielni Mieszkaniowej jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz potrzeb gospodarczych i oświatowych, społecznych i kulturalnych - wynikających z zamieszkiwania w naszych zasobach.

1. Organy Spółdzielni

a) Walne Zgromadzenie

Walne Zgromadzenie odbyło się w dniach 24, 25, 26,06.2014r.

Wnioski Walnego Zgromadzenia 2014r. - realizacja

I Część WZ z dnia 24 czerwca 2014 r.

Wniosek 1

„Zobowiązać Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej do podjęcia działań zmierzających do wykonania obiecanego na Walnym Zgromadzeniu w 2012 r. dojazdu do bloku K. Kard. St. Wyszyńskiego 7 od strony Polo Marketu”.

Wniosek w realizacji – wykonanie w/w prac ujęto w Planie remontowym na 2015r.

II Część WZ z dnia 25 czerwca 2014 r.

Komisja Wnioskowa nie została wybrana - wniosków nie wniesiono.

III Część WZ z dnia 26 czerwca 2014 r.

Wniosek 1

„Roman Siewierski wnioskuję o dyżury Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej wg potrzeb w Gródku”

Wniosek zrealizowany – Uchwała nr 32/2014 RN z dnia 23.09.2014r. o dyżurach Członków RN na wniosek członków Spółdzielni.

b) Rada Nadzorcza

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu zgodnie z obowiązującym Statutem składała się z 7 członków. W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza pracowała w następującym składzie:

Do Walnego Zgromadzenia w czerwcu 2014 roku:

Małgorzata IWAŃSKA - przewodnicząca Rady Nadzorczej

Teresa REDLARSKA - z-ca przewodniczącego RN

Adam CIEŚLAK – sekretarz RN

Barbara DETLAF – przewodnicząca Komisji Rewizyjnej

Janusz KRZEMIŃSKI – przewodniczący Komisji GZM

Adam POROŻYŃSKI – członek RN

Kazimierz KWIATKOWSKI – członek RN

oraz wybranych przez Walne Zgromadzenie w czerwcu 2014 roku na okres 3 lat:

Elżbieta KRAIŃSKA - przewodnicząca Rady Nadzorczej

Marek KOZŁOWSKI - z-ca przewodniczącego RN

Barbara CABAN - sekretarz RN

Dariusz WOŹNIAK - przewodniczący Komisji Rewizyjnej

Roman JÓZEFczyk - przewodniczący Komisji GZM

Jerzy GRATKOWSKI - członek RN

Wiesław KRAWCZYK - członek RN

c) Zarząd Spółdzielni

Zarząd Spółdzielni jest dwuosobowy - w 2014 roku Zarząd działał w składzie:

Prezes Zarządu - mgr inż. Dariusz Zawadziński od dnia 01.07.2008r.

Z-ca Prezesa Zarządu - mgr inż. Grzegorz Dudziński od dnia 01.06.2011r. do dnia 30.09.2014r.

Z-ca Prezesa Zarządu - mgr inż. Mariusz Sajdak od dnia 03.11.2014r.

Ustanowionym przez Zarząd pełnomocnikiem jest:

Z-ca Gł. Księgowego - Inspektor ds. finansowych - mgr Grażyna Oborska

Tematyka posiedzeń Zarządu

Zarząd realizując zadania statutowe odbył w okresie sprawozdawczym **51** posiedzeń, podejmując **45** uchwał.

Tematykę posiedzeń Zarządu oraz podejmowanych uchwał w większości stanowiły sprawy dotyczące:

- rozpatrywanie spraw członkowskich - przyjęcie w poczet członków spółdzielni, rezygnacje członków,
- porządkowanie rejestru członków,
- przeniesienia prawa własności lokali,
- ustanowienia odrębnej własności lokali - podejmowanie uchwał w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności dla poszczególnych nieruchomości,
- gospodarka spółdzielni na podstawie uchwalonych przez radę nadzorczą planów gospodarczo-finansowych,
- analiza wysokości stawek, opłat, spłat dotyczących użytkowania lokali,
- realizowanie planu działania w zakresie zagospodarowania terenów spółdzielni mieszkaniowej,
- opracowanie dokumentacji związanej z przetargami, ogłaszanie i przeprowadzanie przetargów - ogółem przeprowadzono **28** przetargów na: roboty budowlane, wynajmy, itp.,
- podpisywanie umów z wykonawcami na wykonanie prac remontowych,
- bieżące uzgodnienia z wykonawcami dotyczące realizacji prac remontowych w zasobach spółdzielni,
- realizacja remontów bieżących,
- windykacja należności - wnioski do rady nadzorczej o wykluczenie z członkostwa,
- rozpatrywanie wniosków złożonych do zarządu przez mieszkańców i użytkowników lokali,

- opracowywanie uregulowań wewnętrznych w spółdzielni dostosowujących je do zmian prawa,
- przygotowanie materiałów do omawiania i uchwalania na plenarnych posiedzeniach Rady Nadzorczej.

d) Kontrole Spółdzielni Mieszkaniowej i realizacja wniosków pokontrolnych

PKO BP S.A. Oddział I w Grudziądzu w dniu 09.06.2014r. przeprowadził kontrolę w zakresie realizacji Ustawy z dnia 30 listopada 1995 roku z późn. zmianami o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych...”

Celem kontroli było sprawdzenie prawidłowości prowadzenia przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Świeciu ewidencji analitycznej zadłużenia z tytułu kredytu i skapitalizowanych odsetek oraz z tytułu przejściowego wykupienia odsetek od kredytu i ich oprocentowania przypadającego na poszczególne lokale mieszkalne.

Rekomendacje pokontrolne: Bez uwag.

Lustracja pełna za okres od 01.01.2011r. do 31.12.2013r. przeprowadzona przez Regionalny Związek Rewizyjny w Bydgoszczy w dniach od 20.08.2014r. do 23.09.2014r. Lustracją objęto całokształt działalności Spółdzielni od poprzedniej lustracji, tj. od 01.01.2011r. do 31.12.2013r.

Lustratorzy zbadali wszystkie dziedziny działalności Spółdzielni pod względem legalności, gospodarności i rzetelności działań oraz decyzji jej organów i nie stwierdzili żadnych błędów i nieprawidłowości mogących być podstawą wniosków polustracyjnych.

ZASOBY MIESZKANIOWE

Powierzchnia zarządzanych zasobów spółdzielczych wynosiła 141 283,12 m²p.uż, z czego przypada na:

lokale mieszkalne	129 546,91 m ² p.u
lokale użytkowe, garaże	11 471,51 m ² p.u
kotłownia	264,70 m ² p.u

Powierzchnia zasobów zarządzanych na zlecenie

3 wspólnoty zarządzane na zlecenie	3 015,77 m ² p.u
------------------------------------	-----------------------------

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Świeciu zarządza ogółem 77 budynkami mieszkalnymi, z czego:

71 budynków znajduje się w Świeciu, 2 budynki w Osiu i 4 budynki w Gródku. Ponadto zarządzamy 5 pawilonami handlowo – usługowymi, zaplecze warsztatowe oraz kotłownię. Zarządzamy 146 garażami oraz dodatkowo - trzema wspólnotami na zlecenie.

1. Struktura powierzchni lokali użytkowych w Spółdzielni na 31.12.2014r.

Powierzchnia lokali użytkowych – 11 736,21 m², z czego :

lokale własne	– 1 650,09 m ²
lokale z własnościowym prawem do lokalu	– 1 711,30 m ²
lokale użytkowe i garaże wynajmowane	– 5 917,95 m ²
garaże	– 2 192,17 m ²
kotłownia w Osiu	– 264,70 m ²

Lokale własne to biura Spółdzielni, pomieszczenia warsztatowe przy ul. Żwirki i Wigury 6, ul. B. Prusa 1, SOK STOKROTKA, wykorzystywane w działalności Spółdzielni.

2. Liczba lokali zarządzanych przez Spółdzielnię na dzień 31.12.2014r.

Ogółem zarządzamy 2 852 lokalami z czego:

- 2 639 mieszkania w zasobach spółdzielni:
 - w Świeciu - 2 541,
 - w Gródku - 64,
 - w Osiu - 34,
- 62 lokale we wspólnotach zarządzanych przez Spółdzielnię,
- 5 pawilonów handlowo – usługowych,
- 146 garaży.

3. Struktura własności gruntów z podziałem na wieczyste użytkowanie i własność gruntów

Spółdzielnia Mieszkaniowa posiada prawo :

- do wieczystego użytkowania gruntów o powierzchni - 113 820,99 m², z czego na terenie:
 - Gminy Świecie – 109 775,14 m²,
 - Gminy Drzycim w miejscowości Gródek – 1 634,68 m²,
 - Gminy Osie – 2 411,17 m²,
- do własności do gruntów o powierzchni – 13 365,25 m², z czego na terenie:
 - Świecia – 10 596,25 m²
 - Osia – 2 769,00 m²

SPRAWY CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWE

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Świeciu według ewidencji na dzień 31.12.2014 r. zrzeszała ogółem 2 433 członków. W porównaniu do roku ubiegłego nastąpiło zmniejszenie o 64 członków.

- członkowie zamieszkali wraz z towarzyszącymi - 2 417,
- członkowie lokale użytkowe - 5,
- członkowie oczekujący - 11,

oraz 639 osoby nie będące członkami Spółdzielni.

W 2014 roku kontynuowano działania porządkujące członkostwo w spółdzielni.

Struktura własności lokali mieszkalnych Spółdzielni wg prawa do lokalu:

- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego - 1 346 lokali,
- spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego - 43 lokali,
- odrębną własność lokalu posiadają - 1 229 lokali,
- najem - 10 lokali,
- bez prawa do lokalu - 11 lokali

GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Plany finansowo - gospodarcze Spółdzielni na rok 2014 zostały opracowane przez Zarząd i na jego wniosek zatwierdzone przez Radę Nadzorczą w dniu 17.12.2013 r. Uchwałą nr 45/2013.

1. Plan i wykonanie kosztów stawki eksploatacyjnej za 2014 rok.

L.p	Wyszczególnienie	Plan na 2014r.-lokale mieszkalne	Wykonanie za 2014 r.	% wykonania (4:3)	Stawka planowana (zł/m ² /m-c)	Stawka wykonana (zł/m ² /m-c)
1	2	3	4	5	6	7
1	Energia części wspólnych	57 300	46 589,27	81,31	0,04	0,03
2	Materiały do zleceń na budynki	18 000	26 234,29	145,75	0,01	0,02
3	Ubezpieczenie budynków	62 200	62 363,00	100,26	0,04	0,04
4	Koszty przeglądów technicznych	68 837	65 177,59	94,68	0,04	0,04
5	Utrzymanie czystości - sprzątanie	447 000	418 506,35	93,63	0,29	0,27
6	Koszty utrzymania terenów	320 940	287 752,88	89,66	0,21	0,19
7	Koszty konserwacji	382 380	337 652,73	88,30	0,25	0,22
8	Koszty administrowania nieruchomościami	496 520	499 161,60	100,53	0,32	0,32
9	Narzut Kosztów Ogólnego Zarządu	509 082	535 741,58	105,24	0,33	0,34
	Razem koszty (poz.1 - 9)	2 362 259	2 279 179,29	96,48	1,53	1,47

2. Udział poszczególnych składników wymiaru czynszu (kosztów GZM) za 2014 rok

L.p.	Składniki kosztów GZM	2013	Udział kosztów w kosztach ogółem %	2014	Udział kosztów w kosztach ogółem %	Dynamika 2013/2014
1.	Eksploatacja	2 258 222,58	22,64	2 279 179,29	23,43	1,01
2.	Fundusz remontowy	1 939 174,76	19,44	1 957 001,40	20,11	1,01
3.	Opłaty i podatki	97 234,71	0,97	97 026,06	1,00	1,00
4.	Gospodarka odpadami	571 065,37	5,72	613 257,00	6,30	1,07
5.	Koszty c.o., c.w.	3 536 068,19	35,45	3 172 752,97	32,61	0,90
6.	Koszty z.w.	1 145 988,77	11,49	1 176 401,33	12,09	1,03
7.	Gaz	428 400,65	4,29	434 000,73	4,46	1,01
	OGÓŁEM	9 976 155,03	100,00	9 729 617,78	100,00	0,98

W strukturze kosztów wymiaru opłat tylko poz. 1 i 2 – Eksploatacja i Fundusz remontowy są opłatami zależnymi od spółdzielni. Pozostałe koszty – 56,46 % ogółu kosztów – stanowią opłaty,

na które spółdzielnia nie ma wpływu czyli stawki opłat i podatków, gospodarki odpadami komunalnymi, wody i kanalizacji, uchwalane przez odpowiednie organy poszczególnych gmin oraz stawki dostawców mediów takich jak c.o. czy gaz.

W roku 2014 w strukturze kosztów GZM, koszty eksploatacji stanowią 23,43 %, natomiast największy udział w kosztach GZM za rok 2014 stanowią koszty c.o. i c.w. – 32,61% ale systematycznie spada koszt c.o. i c.w. w stosunku do lat poprzednich. Ogółem uzyskano spadek udziału kosztów w stosunku do roku 2013 o 2,47 %.

Najwyższą dynamikę zanotowano w kosztach gospodarki odpadami – po przejęciu jej przez Gminy.

3. Działania podjęte przez Zarząd mające na celu obniżenie kosztów utrzymania, to:

- pełne rozliczanie i kontrola kosztów i przychodów na poszczególnych nieruchomościach,
- zmiana opomiarowania na niewymagające obecności lokatora przy odczycie – podzielniki kosztów c.o., systematyczna wymiana wodomierzy z odczytem radiowym,
- spadek zatrudnienia oraz oszczędności w kosztach pracy,
- regularne zatrudnianie stażystów i organizacja stanowisk pracy z dotacją z Powiatowego Urzędu Pracy,
- kontrola kosztów i lepsze wykorzystanie własnych możliwości technicznych i kadrowych,
- zlecanie dostaw i usług firmom zewnętrznym przez organizowanie przetargów, co powoduje obniżenie ceny,
- zlecenie firmom zewnętrznym – sprzątania na kolejne budynki oraz konserwacji instalacji elektrycznej,
- lokowanie wolnych środków pieniężnych poprzez Elektroniczną Giełdę Kapitału, co pozwala na uzyskanie wyższego oprocentowania lokat,
- zmiana operatora dostaw energii elektrycznej,

4. Wyniki za rok 2014

W roku 2014 trwało dalsze bilansowanie nieruchomości, czego efektem jest znacznie lepszy wynik finansowy. Na koniec roku 2014 uzyskane wpływy z tytułu eksploatacji z lokali mieszkalnych na większości nieruchomości pokryły poniesione koszty - nadwyżka w wysokości 187,7 tys. zł. Niedobór w kwocie 4,8 tys. zł wystąpił tylko na ośmiu nieruchomościach. Zgodnie z Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych Zarząd zobowiązany jest do rozliczenia wyników na poszczególnych nieruchomościach w roku następnym, dlatego też od kwietnia 2015 ustalono

wysokość stawki eksploatacyjnej w zależności od wyniku za rok 2014 i planowanych kosztów na rok 2015.

Przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi

przychody ze sprzedaży produktów	9 974 086,93 zł
pozostałe przychody operacyjne	37 627,65 zł
przychody finansowe	47 340,26 zł
Razem :	10 059 054,84 zł

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi

koszty działalności operacyjnej	9 864 084,84 zł
pozostałe koszty operacyjne	12 006,56 zł
koszty finansowe	0,00 zł
Razem :	9 876 091,40 zł

Wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi **+182 963,44 zł**

z tego:

nadwyżka na nieruchomościach	+187 752,35 zł
niedobór na nieruchomościach	- 4 788,91 zł

Wyniki na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi wykazywane są w rachunku zysków i strat sporządzonym według wariantu porównawczego jako zmiana stanu produktów:

- nadwyżka przychodów nad kosztami +187 752,35 zł (nadwyżka - ze znakiem „-“),
- nadwyżka kosztów nad przychodami - 4 788,91 zł (niedobór - ze znakiem „+“),
-

5. Wyniki finansowe nieruchomości za rok 2014 przedstawiają się następująco:

l.p.	Adres nieruchomości	Powierzchnia 2014	Nadwyżka przychodów nad kosztami (nadwyżka)	Nadwyżka kosztów nad przychodami (niedobór)
1	2	3	4	5
1	I. Krasickiego 1	829,10	914,44	
2	I. Krasickiego 1a	1 291,90	9 197,15	
3	I. Krasickiego 3	363,70	144,26	
4	Słowackiego 2	400,00		-134,11
5	Słowackiego 3	395,00	1 407,97	
6	Słowackiego 4	140,00	490,91	
7	Słowackiego 6	200,00	111,08	

8	Słowackiego 5	395,00	183,65	
9	Słowackiego 7	663,00	1 550,28	
10	Słowackiego 8	459,80	503,94	
11	Słowackiego 10	440,00	132,49	
12	Słowackiego 2a	4 892,70	11 590,92	
13	Gen. Hallera 3a	929,50	2 531,15	
14	Sądowa 8a, 8b	2 087,85	9 991,59	
15	B. Prusa 3	2 360,00	3 816,63	
16	B. Prusa 5	3 234,70	7 698,19	
17	Wojska Polskiego 67- 67d	10 489,00	18 451,39	
18	Wojska Polskiego 73a	3 218,00	6 693,57	
19	Żwirki i Wigury 1	2 157,50	3 769,98	
20	Żwirki i Wigury 5,5a	4 328,80	5 955,78	
21	Żwirki i Wigury 7	3 234,00	2 015,76	
22	Żwirki i Wigury 17	3 245,50	2 840,38	
23	Al. Jana Pawła II 2	3 233,00	263,50	
24	Al. Jana Pawła II 2a	3 233,00		-61,47
25	Al. Jana Pawła II 4	2 141,00	1 779,75	
26	Al. Jana Pawła II 7	2 164,00		-355,67
27	Al. Jana Pawła II 9	2 164,00	1 492,45	
28	Al. Jana Pawła II 10	1 255,00	510,24	
29	Al. Jana Pawła II 12	1 255,20	1 238,90	
30	Al. Jana Pawła II 14	1 254,00	317,02	
31	Al. Jana Pawła II 16	1 628,50	1 224,70	
32	Al. Jana Pawła II 18	1 628,50	2 416,49	
33	Al. Jana Pawła II 20	1 628,50	3 608,50	
34	Ks.Kard.S.Wyszyńskiego 2	3 379,50	3 265,31	
35	Ks.Kard.S.Wyszyńskiego 3	3 235,00	1 931,37	
36	Ks.Kard.S.Wyszyńskiego 4	2 173,00	865,13	
37	Ks.Kard.S.Wyszyńskiego 5	2 168,00	1 488,74	
38	Ks.Kard.S.Wyszyńskiego 6	2 293,00	2 776,33	
39	Ks.Kard.S.Wyszyńskiego 7	1 083,90		-1 337,39
40	Ks.Kard.S.Wyszyńskiego 11	2 168,00	4 738,42	
41	Ks. St. Krause 3	2 141,00		-1 688,84
42	Ks. St. Krause 4	2 299,00	4 092,74	
43	Ks. St. Krause 5	2 141,00	2 227,05	
44	Ks. St. Krause 6	2 419,00		-315,98
45	Ks. St. Krause 11	1 753,50	1 520,03	
46	Ks. St. Krause 13	2 178,00	3 970,14	
47	Ks. St. Krause 15	1 756,00	924,18	
48	Ks. St. Krause 17	1 756,50	3 123,21	
49	Ks. St. Krause 19	1 091,00	1 172,13	

50	Gałczyńskiego 1,3	2 426,10	5 674,20	
51	Gałczyńskiego 44	1 589,70	1 539,55	
52	Gałczyńskiego 46	1 589,70	2 079,49	
53	Gałczyńskiego 48	1 621,00	480,23	
54	Skłodowskiej C. 1a,1b,1c,1d	5 188,00	15 843,12	
55	Paderewskiego 6a	2 297,50	2 286,79	
56	Paderewskiego 6b	1 633,50	2 662,52	
57	Paderewskiego 6c	1 629,00	1 452,14	
58	Paderewskiego 8a, 8b	2 840,00	5 086,13	
59	Moniuszki 1-11	1 138,86		-489,25
60	Moniuszki 13-17	602,60		-406,20
61	Słoneczna 1b i 1a	931,20	459,17	
62	Wrzosowa 2b i 2a	922,00	474,96	
63	Wrzosowa 1a i 1b	922,00	1 940,90	
64	Wrzosowa 4b 4a	1 002,90	604,10	
65	Osie, Nowy Świat 7,9	1 837,70	12 231,21	
	Ogółem lokale mieszkalne	129 546,91	187 752,35	-4 788,91

6. Stawki na poszczególnych nieruchomościach obowiązujące w roku 2014:

L.p.	Adres nieruchomości	Pow. ogółem w m ²	Stawka obowiązująca do III/2014	Stawka obowiązująca od IV/2014	Oplata na dział. S.O.K. od członków zł/m ²	Fundusz remontowy zł/m ²	Gospodarka odpadami zł/os.	Wieczyste użytkowanie zł/m ²	Podatek od nieruchomości zł/m ²
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	I. Krasickiego 1	829,10	1,50	1,50	0,09	2,40	9,00		0,10
2.	I. Krasickiego 1a	1 291,90	1,50	1,40	0,09	1,20	9,00		0,07
3.	I. Krasickiego 3	363,70	1,69	1,69	0,09	1,20	9,00		0,13
4.	Słowackiego 2	400,00	1,40	1,42	0,09	3,20	9,00		0,12
5.	Słowackiego 3	395,00	1,30	1,36	0,09	3,20	9,00		0,10
6.	Słowackiego 4	140,0	1,69	1,67	0,09	4,00	9,00		0,17
7.	Słowackiego 5	395,00	1,35	1,42	0,09	3,20	9,00		0,10
8.	Słowackiego 6	200,00	1,63	1,62	0,09	4,00	9,00		0,16
9.	Słowackiego 7	622,00	1,40	1,43	0,09	2,40	9,00		0,12
10.	Słowackiego 8	459,80	1,40	1,38	0,09	4,00	9,00		0,11
11.	Słowackiego 10	440,00	1,50	1,48	0,09	3,70	9,00		0,12
12.	B. Prusa 3	2 360,00	1,59	1,56	0,09	1,20	9,00	0,02	0,08

13.	B. Prusa 5	3 234,70	1,59	1,56	0,09	1,20	9,00	0,02	0,07
14.	Słowackiego 2a	4 892,70	1,55	1,53	0,09	1,20	9,00		0,08
15.	Gen. Hallera 3a	929,50	1,53	1,50	0,09	1,20	9,00	0,04	0,11
16.	Sądowa 8a-8b	2 087,85	1,50	1,45	0,09	1,20	9,00	0,04	0,09
17.	Wojska Polskiego 67-67d	10 489,00	1,37	1,39	0,09	1,20	9,00	0,05	0,10
18.	Wojska Polskiego 73a	3 218,00	1,35	1,38	0,09	1,20	9,00	0,03	0,08
19.	Żwirki i Wigury 1	2 157,50	1,42	1,45	0,09	1,20	9,00	0,03	0,08
20.	Żwirki i Wigury 5-5a	4 328,80	1,52	1,52	0,09	1,20	9,00	0,03	0,08
21.	Żwirki i Wigury 7	3 234,00	1,40	1,45	0,09	1,20	9,00	0,03	0,08
22.	Żwirki i Wigury 17	3 245,50	1,35	1,41	0,09	1,20	9,00	0,03	0,08
23.	Al. Jana Pawła II 2	3 233,00	1,51	1,56	0,09	1,20	9,00	0,03	0,08
24.	Al. Jana Pawła II 2a	3 233,00	1,55	1,57	0,09	1,20	9,00	0,03	0,08
25.	Al. Jana Pawła II 4	2 141,00	1,50	1,56	0,09	1,20	9,00	0,02	0,08
26.	Al. Jana Pawła II 7	2164,00	1,39	1,50	0,09	1,20	9,00	0,04	0,09
27.	Al. Jana Pawła II 9	2 164,00	1,41	1,50	0,09	1,20	9,00	0,05	0,10
28.	Al. Jana Pawła II 10	1 255,00	1,54	1,57	0,09	1,20	9,00	0,05	0,10
29.	Al. Jana Pawła II 12	1 255,20	1,51	1,56	0,09	1,20	9,00	0,05	0,09
30.	Al. Jana Pawła II 14	1 254,00	1,35	1,45	0,09	1,20	9,00	0,04	0,09
31.	Al. Jana Pawła II 16	1 628,50	1,45	1,52	0,09	1,20	9,00	0,02	0,08
32.	Al. Jana Pawła II 18	1 628,50	1,58	1,58	0,09	1,20	9,00	0,03	0,08
33.	Al. Jana Pawła II 20	1 628,50	1,52	1,51	0,09	1,20	9,00	0,02	0,08
34.	Ks.S.Kard.Wyszyńskiego 2	3 379,50	1,58	1,58	0,09	1,20	9,00	0,03	0,08
35.	Ks.S.Kard.Wyszyńskiego 3	3 235,00	1,44	1,48	0,09	1,20	9,00	0,02	0,08
36.	Ks.S.Kard.Wyszyńskiego 4	2173,00	1,45	1,52	0,09	1,20	9,00	0,03	0,09
37.	Ks.S.Kard.Wyszyńskiego 5	2 168,00	1,35	1,45	0,09	1,20	9,00	0,03	0,09
38.	Ks.S.Kard.Wyszyńskiego 6	2 293,00	1,46	1,50	0,09	1,20	9,00	0,03	0,08
39.	Ks.S.Kard.Wyszyńskiego 7	1 083,90	1,36	1,44	0,09	1,20	9,00	0,03	0,08
40.	Ks.S.Kard.Wyszyńskiego 11	2 168,00	1,40	1,40	0,09	1,20	9,00	0,03	0,08
41.	Ks.St.Krause 3	2 141,00	1,42	1,52	0,09	1,20	9,00	0,03	0,08
42.	Ks.St.Krause 4	2 299,00	1,46	1,49	0,09	1,20	9,00	0,02	0,08
43.	Ks.St.Krause 5	2 141,00	1,37	1,46	0,09	1,20	9,00	0,03	0,08
44.	Ks.St.Krause 6	2 419,00	1,38	1,48	0,09	1,20	9,00	0,03	0,08
45.	Ks.St.Krause 11	1 753,50	1,53	1,55	0,09	1,20	9,00	0,03	0,08
46.	Ks.St.Krause 13	2 178,00	1,48	1,50	0,09	1,20	9,00	0,03	0,08
47.	Ks.St.Krause 15	1 756,00	1,49	1,55	0,09	1,20	9,00	0,03	0,09
48.	Ks.St.Krause 17	1 756,50	1,55	1,52	0,09	1,20	9,00	0,04	0,09
49.	Ks.St.Krause 19	1 091,00	1,40	1,48	0,09	1,20	9,00	0,02	0,08
50.	Gałczyńskiego 1-3	2 426,10	1,55	1,55	0,09	1,20	9,00	0,06	0,11
51.	Gałczyńskiego 44	1 589,70	1,44	1,48	0,09	1,20	9,00	0,02	0,08
52.	Gałczyńskiego 46	1 589,70	1,46	1,46	0,09	1,20	9,00	0,03	0,08

53.	Gańczyńskiego 48	1 621,00	1,40	1,48	0,09	1,20	9,00	0,03	0,08
54.	Paderewskiego 6a	2 297,50	1,43	1,53	0,09	1,20	9,00	0,04	0,09
55.	Paderewskiego 6b	1633,50	1,44	1,50	0,09	1,20	9,00	0,03	0,08
56.	Paderewskiego 6c	1629,00	1,59	1,59	0,09	1,20	9,00	0,04	0,08
57.	Paderewskiego 8a-8b	2840,00	1,41	1,45	0,09	1,20	9,00	0,03	0,09
58.	Skłodowskiej Curie 1a-1d	5 188,00	1,45	1,45	0,09	1,20	9,00	0,04	0,09
59.	Moniuszki 1-11	1 138,86	1,07	1,07	0,09	1,20	9,00	0,07	0,10
60.	Moniuszki 13-17	602,60	1,05	1,05	0,09	1,20	9,00	0,17	0,17
61.	Słoneczna 1a,1b	931,20	1,43	1,49	0,09	1,20	8,00	0,02	0,09
62.	Wrzosowa 2a,2b	922,00	1,37	1,43	0,09	1,20	8,00	0,03	0,12
63.	Wrzosowa 1a,1b	922,00	1,20	1,35	0,09	1,20	8,00	0,01	0,10
64.	Wrzosowa 4a,4b	1 002,90	1,31	1,43	0,09	1,20	8,00	0,02	0,11
65.	Nowy Świat 7-9	1 837,70	1,00	1,00	0,09	1,20	7,00	0,05	0,06
	Razem :	129 546,91							

W kol. 4,5 – stawki eksploatacji - opłaty zależne od Spółdzielni – ustalane przez Zarząd Spółdzielni na podstawie wyników i planów na nieruchomości, poz. 6,7 – stawka na fundusz remontowy i opłata na działalność społeczno – kulturalną – ustalane są przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Kol. 8,9,10 - wywóz nieczystości, opłaty i podatki – stawki ustalone uchwałami odpowiednich organów w poszczególnych gminach.

MEDIA

1. Struktura kosztów energii cieplnej w latach 2013-2014 - w tys. zł

W porównaniu do roku 2013 koszty poniesione na c.o. zmniejszyły się o ok. 10%. Wpływ na to miało:

- od 1 stycznia 2014 r. w kolejnych 18 budynkach dokonano, po analizie przez Zarząd, zmniejszenia mocy zamówionej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz sprzyjających warunkach atmosferycznych.
- z dniem 1 lipca 2014 r. zmieniła się "Taryfa dla ciepła" - koszt 1 GJ – spadł o 0,6 % ,
- podwyższone uległy ceny opłat stałych, wzrost w granicach od 5,81-6,34 %.

Porównanie zużycia GJ - rok 2008,2013 do roku 2014 w lokalach mieszkalnych

Zużycie GJ	2008 r.	2013 r.	2014 r.	2008/2014	2013/2014
c.o.	40 205,90	35 142,30	29 267,88	-10 938,02	-5 874,42
c.w.u.	21 782,80	20 391,02	20 159,70	-1 623,10	-231,32

2. Zużycie ciepła na potrzeby c.o. w budynkach mieszkalnych w latach 2008-2014 – GJ

W roku 2014 odnotowaliśmy spadek zużycia energii cieplnej – o 5 874,4 GJ. Od czasu rozpoczęcia termomodernizacji budynków utrzymuje się tendencja spadkowa. W porównaniu roku 2014 do 2008 zużycie zmniejszyło się: na potrzeby c.o. o 10 938 GJ.

3. Zużycie GJ na podgrzanie wody dla budynków mieszkalnych w latach 2008-2014

Koszty energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody z roku na rok zmniejszają się, co widać również w zużyciu ilości GJ. Spadek kształtował się na poziomie 231,3 GJ. W porównaniu roku 2014 do 2008 zużycie zmniejszyło się: na potrzeby c.w. o 1 623,10 GJ.

4. Struktura kosztów energii cieplnej w Osiu i Gródku

Koszty energii cieplnej w Gródku zmniejszyły się w porównaniu do 2013 r. o 11 949,73 zł tj. ok. 7%.

W Osiu zanotowano zmniejszenie 6% kosztów na potrzeby c.o. – w roku 2014 usprawniono automatykę instalacji.

5. Zużycie zimnej wody w mieszkaniach i wg wodomierzy głównych w budynkach w latach 2012-2014 – Świecie, Gródek, Osie

Zużycie zimnej wody - porównanie zużycia wodomierzy głównych ze zużyciem przez mieszkańców.

Świecie	1.02.2012r.- 31.01.2013r.	1.02.2013r.- 31.01.2014r.	1.02.2014r.- 31.01.2015r.	Dynamika zużycia 2014 / 2013 4/3	
1.	2.	3.	4.	m ³	%
Zużycie wodomierze główne	188 542,00	185 534,00	184 368,00	1 166,00	0,63
Zużycie przez mieszkańców	177 728,66	175 792,78	174 548,47	1 244,31	0,71
Różnica w m ³	-10 813,34	-9 741,22	-9 819,53	78,31	0,80
% niedoboru	5,74	5,25	5,33	0,08	1,52
Niedobór w m ³ w przeliczeniu na 1 osobę	1,89	1,76	1,80	0,04	1,02

W 2014 roku odnotowano ponownie spadek zużycia wody zarówno na wodomierzach głównych w budynkach jak i na wodomierzach indywidualnych. Różnica niedoboru w stosunku do roku 2013 zwiększyła się o 78,31 m³, co stanowi 0,8%.

Natomiast w stosunku do roku 2012 niedobór kształtuje się na niższym poziomie. W przeliczeniu na 1 mieszkańca w Świeciu niedobór w roku 2014 wzrósł z 1,76 m³/osobę do 1,80 m³/osobę, tj. o 2,3%.

Gródek	1.01.2012r.- 31.01.2013r.	1.02.2013r.- 31.01.2014r.	1.02.2014r.- 31.01.2015r.	Dynamika zużycia 2014 / 2013 4/3	
	13-m-cy	12m-cy	12m-cy		
1.	2.	3.	4.	m3	%
Zużycie wodomierze główne	4 901,00	4 834,00	4 658,00	176,00	3,64
Zużycie przez mieszkańców	4 573,22	4 063,60	3 860,50	203,10	5,00
Różnica w m ³	-327,78	-770,40	-797,50	27,10	3,52
% niedoboru	-6,69	-15,94	-17,12	-1,18	7,43
Niedobór w m ³ w przeliczeniu na 1 osobę	1,88	4,55	4,75	0,20	4,40

W Gródku niedobór wzrósł z 4,55 m³/osobę do 4,75 m³/osobę. Od roku 2016 planujemy wymianę instalacji wodnej na jednym z budynków wraz z wodomierzami radiowymi.

Osie	1.01.2012r.- 31.12.2012r.	1.01.2013r.- 31.12.2013r.	1.01.2014r.- 31.12.2014r.	Dynamika zużycia 2014 / 2013 4/3	
	2.	3.	4.	m3	%
Zużycie liczniki główne	3 135,70	3 142,00	3 207,00	65,00	2,07
Zużycie przez mieszkańców	3 626,30	3 745,20	3 942,91	197,71	5,28
Różnica w m ³	490,60	603,20	735,91	132,71	22,00
% nadwyżki	15,65	19,20	22,95	3,75	19,53
Nadwyżka w m ³ w przeliczeniu na 1 osobę	6,21	6,97	9,94	2,97	42,68

W budynkach mieszkalnych w Osiu nie występuje niedobór, większość mieszkań nie posiada indywidualnego opomiarowania, jest naliczany ryczałt i mieszkańcy otrzymują zwroty.

Od roku 2013 Spółdzielnia przy wymianie instalacji wodnej rozpoczęła wymianę wodomierzy z odczytem radiowym.

Do końca roku 2014 dokonaliśmy wymiany w budynkach przy ulicach: Żwirki i Wigury 17, 5, 5a, Ks. Kard. S. Wyszyńskiego 5, 7, 11, Ks. St. Krause 3 oraz przy Al. Jana Pawła II 2a.

Wcześniej wymiany wodomierzy dokonano w budynkach przy ul. I. Krasickiego 1a, 1 i Słowackiego 7.

W roku bieżącym planujemy wymianę w kolejnych budynkach, tj. Al. Jana Pawła II 2, 4, 10, 12, 14 oraz Ks. St. Krause 5.

6. Zużycie energii elektrycznej w lokalach mieszkalnych w latach 2012, 2013, 2014.

Wyszczególnienie	2012	2013	2014	2014/2012
zużycie kWh	77 867	77 738	69 905	-7 962
koszt w zł	55 563	51 781	46 589	-8 974
średni koszt w zł/m ² powierzchni	0,43	0,40	0,36	-0,07

Porównując koszty zużycia energii elektrycznej w roku 2014 do roku 2012 widzimy znaczny spadek zużycia kWh, kosztów zużycia oraz średniego kosztu przypadającego na m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych. Wpływ na to ma:

- od maja 2013 r. zmiana dostawcy energii elektrycznej,
- w budynkach sukcesywnie przeprowadzana jest modernizacja instalacji elektrycznej wraz z wymianą oświetlenia na energooszczędne (oświetlenie LED z czujkami zmierzchowymi i ruchowymi),

7. Poniesione koszty z tytułu gospodarki odpadami komunalnymi za lata 2012- 2014

GMINA	2012	2013			2014	Dynamika kosztów 2014 / 2013 6/5		Dynamika kosztów 2014 / 2012 6/2	
		I - VI	VII - XII	Razem		zł	%	zł	%
1.	2.	3.	4.	5.	6.				
Świecie	485 520,95	248 677,01	300 031,48	548 708,49	589 860,00	41 151,51	7,50	104 339,05	21,49
Gródek	13 546,52	6 963,48	8 126,67	15 090,15	15 928,00	837,85	5,55	2 381,48	17,58
Osie	6 556,95	3 356,88	3 909,85	7 266,73	7 469,00	202,27	2,78	912,05	13,91
Razem	505 624,42	258 997,37	312 068,00	571 065,37	613 257,00	42 191,63	7,39	107 632,58	21,29

Do czerwca 2013 r. wszystkie budynki obsługiwane były przez firmę Remondis, z którą Spółdzielnia miała podpisaną umowę na wywóz nieczystości. Od 1 lipca 2013 r. za gospodarkę odpadami odpowiada Gmina.

W roku 2014 odnotowaliśmy wzrost kosztów w porównaniu z rokiem 2013 o 42 191,63 zł, tj. o 7,4% , natomiast w porównaniu z rokiem 2012 wzrost kosztów wyniósł aż 107 632,58 zł tj. prawie 23%.

Średnie stawki w zł/osobę za wywóz nieczystości w poszczególnych budynkach na terenie Gmin przedstawiały się następująco :

GMINA	2012	2013		2014
		I - VI	VII - XII	
1.	2.	3.	4.	5.
Świecie	7,44	6,41	9,00	9,00
Gródek	6,61	6,92	8,00	8,00

GMINA	2 012	2013			2 014
		I - VI	VII - IX	X - XII	
Osie	6,97	7,25	10,00	7,00	7,00

8. Koszty z tytułu zużycia gazu w budynkach mieszkalnych.

Zużycie gazu w latach 2012-2014. przedstawiało się następująco:

ROK 2012 (m ³)	ROK 2013 (m ³)	ROK 2014 (m ³)	DYNAMIKA		DYNAMIKA	
			2014 /2013		2014 /2012	
			m ³	%	m ³	%
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
207 095	199 963	189 824	10 139	5,07	17 271	9,10

Z roku na rok spada zużycie gazu. W roku 2014 spadek wyniósł 10 139 m³, a w porównaniu z rokiem 2012 zużycie spadło o 17 271 m³.

Poniesione koszty w latach 2012-2014.

ROK 2012 (zł)	ROK 2013 (zł)	ROK 2014 (zł)	DYNAMIKA		DYNAMIKA	
			2014 /2013		2014 /2012	
			zł	%	zł	%
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
476 513	428 401	434 001	5 600	1,31	42 512	9,80

Koszty w roku 2014 w stosunku do roku 2013 wzrosły o 5 600 zł., natomiast do roku 2012 koszty obniżyły się o 42 512 zł. Wzrost kosztów w roku 2014 spowodowany był wzrostem cen gazu. Cena za 1 m³ gazu wzrosła z 1,11 zł do 1,30 zł. tj. powyżej 17%.

POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA

Na pozostałej działalności Spółdzielnia wypracowała zysk w wysokości 357 123,29 zł.

Przychody pozostałej działalności spółdzielni

przychody ze sprzedaży produktów	1 594 283,77 zł
pozostałe przychody operacyjne	131 205,49 zł
<u>przychody finansowe</u>	<u>26 981,93 zł</u>
Razem :	1 752 471,19 zł

Koszty pozostałej działalności

koszty działalności operacyjnej	1 325 556,35 zł
pozostałe koszty operacyjne	9 490,55 zł
<u>koszty finansowe</u>	<u>0,00 zł</u>
Razem :	1 335 046,90 zł
Wynik pozostałej działalności –	417 424,49 zł
Podatek CIT (wg stawki 19%)	60 301,00 zł
<u>Zysk netto</u>	<u>+357 123,29 zł</u>

Wynik z pozostałej działalności opodatkowanej: + 357 123,29 zł wykazywany jest w bilansie jako zysk(strata) netto w kapitałach własnych, a w rachunku zysków i strat jako zysk (strata) netto.

Osiągnięty zysk został wygospodarowany przede wszystkim z wynajmu lokali użytkowych, z nowo adaptowanych pomieszczeń do wynajmu, powierzchni dachowych pod maszty, odsetek od lokat bankowych a także z zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi.

Zysk w kwocie 357 123,29 zł proponuje się przeznaczyć na:

- dofinansowanie remontów tzw. „starego budownictwa” – zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 8/2012 - w kwocie **5 455,50 zł**,
- przeznaczenie na odrębne konto funduszu remontowego w celu przyspieszenia remontów klatek schodowych – w kwocie **228 691,52 zł**
- zasilenie funduszu zasobowego – wolne środki w obrocie w kwocie **100 000,00 zł**,
- dofinansowanie działalności SOK Stokrotka – w kwocie **22 976,27 zł**

SYTUACJA MAJĄTKOWA SPÓŁDZIELNI

1. Skrócony bilans za rok 2014 - w tys. zł

L.p.	AKTYWA	STAN NA DZIEŃ		L.p.	PASYWA	STAN NA DZIEŃ	
		31.12.2013 r.	31.12.2014 r.			31.12.2013 r.	31.12.2014 r.
A	AKTYWA TRWAŁE	20 665,54	19 804,14	A	KAPITAŁ(FUNDUSZ) WŁASNY	13 060,99	12 854,43
	z tego :				z tego :		
	wartości niematerialne i prawne	1,43	2,67		kapitał podstawowy	12 482,92	12 088,62
	rzeczowe aktywa trwałe	13 476,74	13 289,93		kapitał zapasowy (zasobowy)	308,12	393,41
	należności długoterminowe	641,73	504,27		kapitał z aktualizacji wyceny	15,28	15,28
	inwestycje długoterminowe	0,30	0,30		strata z lat ubiegłych	0,00	0,00
	długoterminowe rozl. międzyok	6 545,34	6 006,97		zysk netto	254,67	357,12
B	AKTYWA OBROTOWE	2 000,25	1 986,92	B	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY	9 604,80	8 936,63
	z tego :				z tego :		
	zapasy materiałowe	0,00	0,00		zobowiązania długoterminowe	6 936,55	6 073,28
	należności krótkoterminowe	757,63	798,82		zobowiązania krótkoterminowe	2 567,70	2 663,54
	środki pieniężne	1 131,19	1 064,76		rozliczenia międzyokresowe	100,55	199,81
	krótkoterminowe rozl.międzyok	111,43	123,34				
	AKTYWA RAZEM	22 665,79	21 791,06		PASYWA RAZEM	22 665,79	21 791,06

2. Węzłowe wskaźniki charakteryzujące działalność Spółdzielni

L.p.	Nazwa wskaźnika	Sposób wyliczenia	J.m.	2013	2014
1.	Wskaźnik płynności I	$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe} + \text{rozliczenie międzyokresowe gzm}}$	wsk.	0,75	0,69
2.	Wskaźnik płynności III	$\frac{\text{inwestycje krótkoterminowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe} + \text{rozliczenie międzyokresowe gzm}}$	wsk.	0,42	0,37
3.	Szybkość obrotu należnościami w dniach	$\frac{\text{należności z tyt. dostaw i usług} \times 365}{\text{przychód netto ze sprzedaży produktów oraz towarów i materiałów}}$	dni	23,88	25,59
4.	Stopień spłaty zobowiązań w dniach	$\frac{\text{Zobowiąz. z tyt. dostaw i usług} \times 365}{\text{wartość sprzedanych towarów i materiałów} + \text{koszt wytworzenia sprzedanych produktów}}$	dni	42,28	47,20
5.	Ogólny poziom zadłużenia	$\frac{\text{Zobowiąz. krótko- i długoterminowe}}{\text{majątek ogółem (aktywa)}}$	%	41,93	40,09
6.	Pokrycie aktywów trwałych kapitałem własnym i rezerwami długoterminowymi	$\frac{\text{kapitały własne} + \text{rezerwy}}{\text{aktywa trwałe}}$	%	63,20	64,91
7.	Trwałość struktury finansowania	$\frac{\text{kapitały własne} + \text{rezerwy} + \text{zobowiązania długoterminowe}}{\text{suma aktywów}}$	%	88,23	86,86
8.	Wskaźnik zaległości czynszowych % do wymiaru rocznego lokale mieszkalne	$\frac{\text{zaległości czynszowe}}{\text{wymiar roczny}}$	%	4,00	4,18
9.	Lokale użytkowe i garaże	$\frac{\text{zaległości czynszowe}}{\text{wymiar roczny}}$	%	7,09	8,90

Suma bilansowa w 2014 r. w kwocie **21 791,06 tys. zł** oznacza po stronie Aktywów wartość składników majątku Spółdzielni, a po stronie Pasywów źródła pokrycia tego majątku w postaci funduszy własnych, kredytów i innych zobowiązań. Suma bilansowa w stosunku do roku 2013 zmalała o 874,7 tys. zł. Jest to skutek ustanawiania odrębnej własności lokali zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych. Widać to po stronie Aktywów – zmniejszają się Aktywa trwałe, a po stronie Pasywów w kapitałach własnych – maleją z roku na rok. W rozliczeniach międzyokresowych, gdzie wykazuje się rozliczenia z tytułu funduszu remontowego finansowanego z kredytów nastąpił spadek o 538,37 tys. zł. W roku 2014 następuje polepszenie wskaźników rentowności i płynności. Lepszy wynik finansowy do podziału, lepsza płynność, co oznacza, że spółdzielnia ma lepszą zdolność do spłaty zobowiązań, w tym również rat kredytów i można więcej środków lokować. W roku 2014 Spółdzielnia nie podlegała badaniu

sprawozdania finansowego zgodnie z Art. 50 ust. 2 ustawy o rachunkowości, natomiast w umowach kredytowych bank kredytujący zawarł klauzulę o badaniu sprawozdania finansowego w czasie spłaty kredytów termo modernizacyjnych i remontowych.

FUNDUSZ REMONTOWY

1. Stan środków funduszu remontowego i ich rozliczenie przedstawia się następująco:

Stan funduszu na dzień 1.01.2014 r.	- 208 528,52 zł
- zwiększenie funduszu	2 872 017,26 zł
- wydatkowanie	2 593 035,09 zł
Stan funduszu na dzień 31.12.2014 r.	70 453,65 zł

Wpływy i wydatki funduszu remontowego

Stan funduszu remontowego na dzień 01.01.2014 r.	- 208 528,52 zł
--	-----------------

Wpływy funduszu remontowego (zwiększenia) :

- odpisy na f. remontowy l. mieszkalne -	1 955 001,40 zł
- odpis na f. remontowy l. użytkowe -	119 815,60 zł
- dofinansowanie z nadwyżki bilansowej -	229 470,00 zł
- spłaty mieszkańców – budynki bez kredytu	68 015,40 zł
- zwrot kosztów remontów, odszkodowania -	13 957,36 zł
- dofinansowanie UG	485 757,50 zł

Ogółem wpływy:	2 872 017,26 zł
-----------------------	------------------------

Wydatki z funduszu remontowego (zmniejszenia):

- roboty dekarско-błacharskie	50 108,80 zł
- roboty ogólnobudowlane	893 311,87 zł
- refundacje za okna	19 927,35 zł
- roboty w zakresie instalacji sanit: gaz, woda, kan.	548 400,01 zł
- roboty elektryczne	276 598,13 zł
- koszty związane z remontem „starego budownictwa”	351 849,87 zł
- roboty awaryjne i nieprzewidziane	183 246,92 zł

- obciążenie spłatą kredytu (stare budownictwo) -	140 406,99 zł
- inne wydatki -	9 369,55 zł
- remonty na obiektach użytkowych	119 815,60 zł

Ogółem wydatki : **2 593 035,09 zł**

Stan funduszu remontowego na 31.12.2014 r. **70 453,65 zł**

W roku 2014, po raz pierwszy od 2008 roku saldo funduszu remontowego jest dodatnie, co jest związane z zakończeniem procesu termomodernizacji budynków spółdzielni. Trwają natomiast: wymiana instalacji, oświetlenia oraz remonty klatek schodowych.

2. Rozliczenie funduszu remontowego w części finansowanej kredytem:

Stan funduszu remontowego z kredytu

na dzień 01.01.2014 r. - **-6 336 813,49 zł**

Utworzenie :

premie termomodernizacyjne -	117 036,95 zł
spłata rat kapitałowych przez mieszkańców -	1 071 400,81 zł
spłata odsetek -	268 815,78 zł

Ogółem: **1 457 253,54 zł**

Wydatkowanie :

roboty termomodern. płatne z kredytu -	854 611,07 zł
spłata odsetek do banku -	272 803,20 zł

Ogółem : **1 127 414,27 zł**

Saldo funduszu remontowego na 31.12.2014 r. **- 6 006 974,22 zł**

Fundusz remontowy ogółem :

Stan funduszu na dzień 01.01.2014 r. ogółem **- 6 545 342,01 zł**

Wpływy razem 4 329 270,80 zł

Wydatki razem 3 720 449,36 zł

Stan funduszu na 31.12.2014 r. ogółem **- 5 936 520,57 zł**

Informacja o stanie funduszu remontowego na dzień 31.12.2014 r. została podana do wiadomości mieszkańców na klatkach schodowych wszystkich nieruchomości.

Wydatkowanie środków funduszu remontowego oparte jest o plan remontów zasobów mieszkaniowych, w którym ujęte są niezbędne roboty mające na celu utrzymanie zasobów we

właściwym stanie technicznym, zmniejszenie ich energochłonności a także poprawę bezpieczeństwa i estetyki budynków i ich otoczenia.

Monitorujemy również spłatę kredytów przez mieszkańców. Spółdzielnia dokonuje analizy zaciągniętych kredytów i spłat do banku a o ewentualnych zmianach informujemy odrębnym pismem. Przy ustalaniu opłat uwzględniamy wysokość stóp procentowych i nie czynimy gwałtownych zmian, by w razie ponownego wzrostu nie być zmuszonym do podwyższania ich. Prowadzona jest szczegółowa ewidencja do każdego budynku oraz lokalu, Spółdzielnia spłaca kredyty regularnie i bez opóźnień, co miesiąc są potwierdzane salda kont kredytowych. Oczywiście występują różnice (nadpłaty i niedopłaty) w spłacie przez poszczególne budynki wg ustalonych opłat, jednak po zakończonej spłacie każdy kredyt będzie rozliczony a mieszkańcy o tym poinformowani.

3. Stan środków funduszu remontowego na dzień 31.12.2014 r. na poszczególnych budynkach.

Budynek , ulica	nr	powierz- chnia	Saldo ujemne	Saldo dodatnie
I. Krasickiego	1	829,10	65 861,45	
I. Krasickiego	3	282,40	57 314,93	
Słowackiego	2	400,00	62 677,92	
Słowackiego	3	395,00	18 347,23	
Słowackiego	4	140,00	93 318,04	
Słowackiego	6	395,00	52 106,80	
Słowackiego	5	200,00	23 929,85	
Słowackiego	7	622,00	1 216,05	
Słowackiego	8	459,80	89 267,56	
Słowackiego	10	440,00	53 347,71	
Gen.Hallera	3a	929,50		23 177,09
Sądowa	8a	1 042,85	89 933,27	
Sądowa	8b	1 045,00	79 495,31	
I. Krasickiego	1a	1 291,90	87 837,40	
B. Prusa	3	2 360,00	69 403,40	
B. Prusa	5	3 234,70	218 885,55	
Słowackiego	2a	4 892,70	114 939,97	
W. Polskiego	73a	3 218,00		14 403,53

Żwirki i Wigury	1	2 157,50	22 920,61	
Al. Jana Pawła II	14	1 254,00	14 656,12	
Al. Jana Pawła II	12	1 255,20	40 072,20	
Al. Jana Pawła II	10	1 255,00	9 361,18	
Al. Jana Pawła II	9	2 164,00	1 193,32	
Al. Jana Pawła II	7	2 164,00		45 281,37
Ks.Kard.St.Wyszyńskiego	6	2 293,00	107 402,84	
Ks.Kard.St.Wyszyńskiego	4	2 173,00	47 001,92	
Ks.Kard.St.Wyszyńskiego	2	3 379,50		35 859,06
Żwirki i Wigury	5	2 164,00	5494,77	
Żwirki i Wigury	5a	2 164,80		749,56
Ks.Kard.St.Wyszyńskiego	11	2 168,00		17 238,52
Żwirki i Wigury	7	3 234,00		28 508,75
Ks.Kard.St.Wyszyńskiego	5	2 168,00		19 979,90
Ks.Kard.St.Wyszyńskiego	7	1 083,90	19 189,43	
Ks.Kard.St.Wyszyńskiego	3	3 235,00		17 544,27
Żwirki i Wigury	17	3 245,50		123 224,23
W. Polskiego	67	1 577,00		19 453,36
W. Polskiego	67a	1 626,00	14 144,79	
W. Polskiego	67b	1 626,00		1 055,49
W. Polskiego	67c	1 626,00		55 110,69
W. Polskiego	67d	4 034,00		44 180,79
Ks. St.Krausego	13	2 178,00		22 147,97
Al. Jana Pawła II	4	2 141,00		80 927,52
Ks.St.Krause	5	2 141,00		58 776,66
Ks.St.Krause	3	2 141,00	64 884,50	
Ks.St.Krause	15	1 756,00		32 838,84
Al. Jana Pawła II	2	3 233,00		72 192,06
Al. Jana Pawła II	2a	3 233,00	30 992,67	
Ks.St.Krause	17	1 756,50	92 232,82	
Ks.St.Krause	19	1 091,00	7 143,87	
Al. Jana Pawła II	16	1 628,50	65 654,18	
Ks.St.Krause	11	1 753,50		65 965,53
Al. Jana Pawła II	18	1 628,50	19 306,34	
Ks.St.Krause	4	2 299,00		76 001,93

Al. Jana Pawła II	20	1 628,50		7 962,61
Ks.St.Krause	6	2 419,00		102 048,69
Gańczyńskiego	1	1 376,10	29 319,09	
Gańczyńskiego	3	1 050,00	31 146,03	
Gańczyńskiego	44	1 589,70		41 207,55
Gańczyńskiego	46	1 589,70		33 992,99
Gańczyńskiego	48	1 621,00	85 558,42	
Skłodowskiej C.	1b	1 190,80		12 119,08
Skłodowskiej C.	1c	867,20	24 598,02	
Skłodowskiej C.	1d	1 505,00	20 244,87	
Słoneczna	1b,1a	931,20	11 767,89	
Wrzosowa	2b,2a	922,00	10 247,35	
Wrzosowa	1a,1b	922,00	40 065,99	
Wrzosowa	4b,4a	1 002,90		30 341,48
Nowy Świat	7	841,00	49 083,83	
Nowy Świat	9	996,70	45 386,48	
Moniuszki	1-11	1 138,86		17 943,99
Moniuszki	13-17	602,60		5 334,68
Skłodowskiej C.	1a	1 625,00		5 149,44
Paderewskiego	6c	1 629,00	24 132,32	
Paderewskiego	6a	2 297,50		59 288,18
Paderewskiego	6b	1 633,50	19 411,05	
Paderewskiego	8a	1 633,50	16 960,12	
Paderewskiego	8b	1 206,50	2 880,28	

W 2014 r zakończył się proces remontów i termomodernizacji budynków przy ul. Słowackiego 2, Słowackiego 3 i Słowackiego 5. Przeprowadzono również roboty termomodernizacyjne w pozostałych kamienicach: Słowackiego 4, Słowackiego 6, Słowackiego 8, Słowackiego 10. Ogłoszono również przetarg oraz przeprowadzono termomodernizację ostatniego budynku w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej tj. budynku przy ul. I. Krasickiego 3. Wymieniono instalacje wody zimnej i ciepłej wraz z cyrkulacją oraz remont instalacji gazowej w budynkach przy ul. Ks. Kard. St. Wyszyńskiego 5, Ks. Kard. St. Wyszyńskiego 7, Ks. S. Krause 3, Żwirki i Wigury 5 i Żwirki i Wigury 5a.

Przeprowadzono remont instalacji elektrycznej w budynkach mieszkalnych przy ul. Wojska Polskiego 73a, Gen. Hallera 3a, Ks. Kard. St. Wyszyńskiego 5, Ks. Kard. St. Wyszyńskiego 11 oraz Żwirki i Wigury 5 i Żwirki i Wigury 5a.

Zakończono remont klatek schodowych z umów zawartych w 2013 r., tj. w budynkach przy ul. Ks. S. Krause 15, Ks. Kard. St. Wyszyńskiego 2 i Ks. Kard. St. Wyszyńskiego 3.

Ogłoszono przetargi na wykonanie remontów klatek schodowych w budynkach: Ks. Kard. St. Wyszyńskiego 6, Gałczyńskiego 48, Ks. S. Krausego 17, Al. Jana Pawła II 16, Wojska Polskiego 67d, I. Krasickiego 1a, Ks. S. Krause 19, Gałczyńskiego 46, Żwirki i Wigury 7 i Ks. Kard. St. Wyszyńskiego 5.

Wykonano remonty klatek schodowych w budynkach Ks. Kard. St. Wyszyńskiego 6, Ks. S. Krausego 17, Gałczyńskiego 48, Al. Jana Pawła II 16, stan zaawansowania robót na budynku przy ul. Wojska Polskiego 67d wyniósł 80 %, zostały rozpoczęte prace remontowe klatek na budynku przy ul. Ks. S. Krausego 19.

Kontynuowano zwrot kosztów za wymianę stolarki okiennej. Refundacja w 2014 r. wyniosła 19 927,35 zł. W roku 2015 planujemy zakończyć wypłatę pozostałych złożonych wniosków. Nowe wnioski już nie są przyjmowane.

4. Koszt robót remontowych „starego budownictwa” w roku 2014

Koszt wyniósł 1 208 177,98 zł, z tego:

Kredyt z premią – 856 328,11 zł, premia termomodernizacyjna – 117 036,95 zł,

Kredyt do spłaty – 739 291,16 zł,

Środki własne – 351 849,87 zł,

Dofinansowanie z Gminy Świecie – 60 745,00 zł,

W roku 2015 pozostał do złożenia wniosek na budynek przy ul. I. Krasickiego 3.

5. Koszt całkowity Programu Termomodernizacji w latach 2008-2014

Całkowity koszt termomodernizacji – 21 699 162,39 zł, z tego :

Kredyt – 8 507 598,53 zł,

Premia BGK – 2 644 649,16 zł,

Razem - 11 152 247,69 zł

Środki własne spółdzielni – 9 031 369,10 zł,

Dotacja z Gminy Świecie – 1 515 545,60 zł,

Ostatnie dofinansowania Spółdzielnia otrzymała w roku 2014 w łącznej kwocie 425 012,50 zł, na siedem budynków, symulacja przypisania dotacji na poszczególne budynki przedstawiona została na Walnym Zgromadzeniu w roku 2014, kwoty te nie uległy zmianie, i zostały rozksię-

gowane w drugiej połowie 2014 roku. Informację na temat kwot na poszczególne budynki mieszkańcy otrzymali wraz z informacją o stanie funduszu remontowego na klatkach schodowych w 2015 roku.

NALEŻNOŚCI EKSPLOATACYJNE I WINDYKACJA

Należności eksploatacyjne, c.o. i c. w. przedstawione zostały w poniższej tabeli:

	Razem	Lokale mieszkalne	Lokale użytkowe
Stan na 1.01.2014 r.	587 607,87	474 993,01	112 614,86
Stan na 31.12.2014 r.	616 932,27	477 355,05	139 577,22
Zmiana	+ 29 324,40	+ 2 362,04	+ 26 962,36

Należności mieszkańców z tytułu nieterminowych opłat za lokale w porównaniu do stanu na dzień 31.12.2013 roku zwiększyły się ogółem o 29 324,40 zł, na lokalach mieszkalnych uległy minimalnemu zwiększeniu o 2 362,04 zł, natomiast na lokalach użytkowych zwiększyły się o 26 962,36 zł. Z kwoty tej część lokali użytkowych dokonała spłaty po terminie wraz z należnymi odsetkami.

Zadłużenia 3 miesięczne i dłuższe kierowane są do Sądu Rejonowego w Świeciu w celu przymusowego ściągnięcia, bądź do firmy windykacyjnej, pozostałe monitorowane są na bieżąco. Wzrost zadłużenia na lokalach użytkowych spowodowany jest słabnącą koniunkturą handlu na naszym osiedlu.

1. Struktura zadłużenia na 31.12.2014r.

Należności ogółem	616 932,27 zł
w tym:	
lokale mieszkalne	477 355,05 zł
lokale użytkowe	139 577,22 zł

2. Struktura zadłużenia na dzień 31.12.2014 r.

W spółdzielni wnoszone są opłaty za 2 639 lokali.

Zdecydowana większość – 2 110 nie zalega z opłatami za mieszkanie, stanowi to 80,0% użytkowników lokali - spadek do roku 2013 o 2,6%

W pozostałej grupie 529 lokali stanowiącej 20,0 % ogółu mieszkańców, zadłużenie z tytułu opłat przedstawia się następująco:

Do jednego miesiąca zalega 363 lokali tj. 13,8 % ogółu mieszkańców,

Zadłużenie 1 miesięczne posiada 68 lokali tj. 2,5% ogółu lokali. Zadłużenie 2 miesięczne posiada 18 lokali tj. 0,7% ogółu mieszkańców, co stanowi 3,0% ogółu mieszkańców - spadek 0,3 % do roku 2013.

3. Zadłużenie mieszkańców z podziałem na m-ce w złotych

Zadłużenie na lokalach mieszkalnych na dzień 31.12.2014 roku wynosi kwotę 477,4 tys. zł

Kwotowo struktura zadłużenia przedstawia się następująco;

Do jednego miesiąca kwota zadłużenia wynosi: 31,4 tys. zł co stanowi 6,6 % zadłużenia na lokalach mieszkalnych,

Zadłużenie 1 miesięczne - kwota zadłużenia wynosi: 34,9 tys. zł co stanowi 7,3 % zadłużenia na lokalach mieszkalnych.

Zadłużenie 2 miesięczne to kwota zadłużenia 16,4 tys. zł co stanowi 3,4% zadłużenia na lokalach mieszkalnych.

Zadłużenie 3 miesięczne i dłuższe to kwota: 394,7 tys. zł co stanowi 82,7 % zadłużenia na lokalach mieszkalnych.

Biorąc pod uwagę powyższą analizę, w porównaniu do roku 2013 zadłużenie na lokalach mieszkalnych utrzymało się na podobnym poziomie kwotowym. Natomiast liczba lokali zadłużonych uległa zmniejszeniu – z 597 lokali w 2013 roku do 529 lokali w roku 2014.

4. Efektywność spłat w zależności od sposobu windykacji

Kwota zadłużenia spłaconego w 2014 roku wyniosła 420 166,45 zł.

Spłacono po wystosowaniu monitów – 165 485,61 zł, po wystawieniu wezwań do zapłaty i podpisaniu ugód spłacono 93 839,86 zł, co daje kwotę **259 325,47 zł**. Jest to skutek sprawnych działań windykacyjnych w dziale windykacji spółdzielni. Natomiast przez instytucje zewnętrzne została spłacona łączna kwota **160 840,98 zł**. Są to – nakazy sądowe w ugodzie – 42 027,16 zł, spłaty przez firmę windykacyjną Mediator – 34 146,68 zł, spłaty przez komornika – 84 667,14 zł.

5. Działania w zakresie uporczywego zalegania z opłatami

3 wyroki eksmisyjne – 2 wyroki są w toku, 1 uzyskany wyrok z lokalem socjalnym,

1 wyrok eksmisyjny - lokatorzy spłacili zadłużenie,

do Rady Nadzorczej skierowano 4 wnioski o wykluczenie – wykluczono 3 członków, z jednym podpisano ugode spłaty zadłużenia.

6. Struktura zadłużenia rok 2013-2014

Zadłużenia drobne spadły o 9 089,49 zł, zadłużenia do 1 m-ca spadły o 5 087,15 zł. Zadłużenia do 2-ch m-cy spadły o 10 999,69 zł. Zadłużenia 3 m-czne i powyżej wzrosły o 27 538,37 zł. Wzrost ten nie jest znaczący, spowodowany jest zastojem w postępowaniu sądowym, ponieważ po reformie sądowniczej bardzo wydłużył się (nawet do ponad roku) okres oczekiwania na nakaz i klauzulę wykonalności, co wstrzymuje dalszą egzekucję komorniczą w ściągalności.

DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA

Spółdzielczy Ośrodek Kultury „Stokrotka” w 2014 roku prowadził swoją działalność w następujących płaszczyznach:

- edukacja kulturalna i artystyczna dzieci, młodzieży i dorosłych,
- organizacja imprez kulturalnych i sportowo-rekreacyjnych,
- działalność oświatowo – wychowawcza,
- wynajem sal w celach komercyjnych,

W minionym roku dzieci, młodzież i dorośli mogli uczestniczyć w 13 kołach zainteresowań, w których prowadzone są m.in. zajęcia: wokalne, plastyczne, taneczne, muzyczne i sportowe. Dla osób „złotego wieku” mamy w swojej ofercie Klub Seniora „Kalina” oraz Uniwersytet Trzeciego Wieku gdzie oprócz wykładów głównych odbywają się zajęcia komputerowe, plastyka, język angielski oraz psychologia.

Rok 2014 obfitował też w imprezy. Zorganizowaliśmy ich około 70. Główne to imprezy plenerowe takie jak piknik rodzinny „Baw się razem z NAMI” w Świeciu z kabaretem „KałaMasz” i biesiadą europejską oraz „Pożegnanie wakacji” w Gródku - piknik dla członków SM z Gródka i Osia. Byliśmy współorganizatorami również takich imprez jak: święta kociewskiego ziemniaka - „Dzień Bałabuna”, oraz obchodów Dni Świecia. Zorganizowaliśmy jubileuszowy X festiwal tańca przedszkolnego „Tańczyć każdy może” oraz Powiatowy Przegląd Wiersza i Piosenki Przedszkolnej „Zabawa w RYMY i RYTMY”, który również cieszy się bardzo dużym zainteresowaniem. W 2014 roku już po raz kolejny ogłosiliśmy konkurs na najładniejszy balkon, loggie i ogródek, w którym zostało nagrodzonych 35 osób. Ogłosiliśmy i przeprowadziliśmy konkursy recytatorskie, plastyczne i sportowo-rekreacyjne.

Zorganizowaliśmy 6 wystaw prac plastycznych. Na stałe już w plan pracy naszego Ośrodka Kultury wpisała się „wakacyjna edukacja kulturalna” organizowana w okresie wakacji letnich i zimowych. Nasi podopieczni biorą udział w festiwalach i konkursach ogólnopolskich, wojewódzkich i regionalnych. W 2014 roku zdobyliśmy ogółem 21 nagród. Działający u nas zespół wokalny „Pięciolinia” uświetnił swoimi występami nie tylko nasze imprezy, ale także wiele koncertów, uroczystości i imprez plenerowych organizowanych w Świeciu w tym ‘Wielką Orkiestrę Świątecznej Pomocy”, piknik - „Dzień Bałabuna”, wieczornicę z okazji „Święta Niepodległości” , piknik – Dzień Dziecka itd.

Bardzo dobrze układa nam się współpraca z lokalnymi instytucjami, szkołami, przedszkolami i firmami, w tym z Ośrodkiem Pomocy Społecznej, świetlicami terapeutycznymi „Gniazdo”, Związkiem Nauczycielstwa Polskiego, Ośrodkiem Kultury Sportu i Rekreacji, Towarzystwem Miłośników Ziemi Świeckiej oraz Urzędem Miejskim w Świeciu, który corocznie pomaga nam finansowo.

Wynik finansowy działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej w 2014 roku przedstawia się następująco:

dochody:

odpis od lokali mieszkalnych i użytkowych	- 154 125,51
wpływ z zysku Spółdzielni i z umów	- 25 396,85
na dofinansowanie	
wypracowane dochody własne	- 64 519,92
<u>dotacja z Urzędu Miejskiego</u>	<u>- 50 700,00</u>

RAZEM: 294 742,28

koszty:

317 718,55

WYNIK (a-b) -22 976,27

PODSUMOWANIE I KIERUNKI DZIAŁAŃ W ROKU 2015

Przez ostatnie lata dzięki efektywnemu zarządzaniu doprowadziliśmy do samobilansowania się większości nieruchomości i dlatego też wypracowany zysk możemy przeznaczyć np. na poprawienie stanu technicznego budynków.

1. Ponadto:

- a) Opracowano i wykonano – wspólnie z Radą Nadzorczą - harmonogram zadań na lata 2013-2014 do Strategii Rozwoju Spółdzielni Mieszkaniowej,
- b) Wymieniono podzielniki z odczytem radiowym w całych zasobach spółdzielczych, systematycznie wymienia się wodomierze na nowe z odczytem radiowym,
- c) Przygotowano stosowne zmiany w regulaminach,
- d) Podpisywano umowy z Urzędem Pracy na zatrudnianie stażystów,
- e) Zlecono obsługę konserwacji instalacji elektrycznych w zasobach Spółdzielni firmie zewnętrznej,
- f) Uzupełniano wyposażenie placów zabaw, zgodnie z sugestiami mieszkańców,
- g) Wolne środki pieniężne lokowano poprzez aukcje zgodnie z podpisaną umową z Elektroniczną Giełdą Kapitału,
- h) W dalszym ciągu trwało zagospodarowywanie terenów,
- i) Zgłoszono bazy danych do GIODO,
- j) Zmieniono dostawcę energii elektrycznej z ENEI na TAURON.

2. W zakresie remontów:

- a) Przeprowadzono i zakończono prace termomodernizacyjne i remontowe w kamienicach przy ul. Słowackiego i I. Krasickiego,
- b) Trwała wymiana instalacji gazowych, elektrycznych i hydraulicznych,
- c) Prowadzono dalsze prace w zakresie remontu dróg i chodników w zakresie możliwym do sfinansowania – koszt w roku 2014 – 181 tys. zł,
- d) Kontynuowano remonty pokryć dachów,
- e) Prowadzono wieloletni program remontów klatek schodowych,
- f) Pozyskano z BGK premie w kwocie 117 036,95 zł – termomodernizacja budynków „starego budownictwa”,
- g) Złożono pozwolenie na budowę zespołu garaży przy ul. Żwirki i Wigury 6,
- h) Zrealizowano – na wniosek spółdzielni – wspólnie z Gminą Świecie – uporządkowanie terenów, remont dróg i chodników w rejonie ul. Ks. St. Krausego 15, 17, 19, Paderewskiego 6b, 6c, chodnik przy ul. Al. Jana Pawła II 7, 9,
- i) Złożono wnioski do budżetu Gminy Świecie na rok 2015 – na: remont placu postojowego przy ul. Skłodowskiej Curie, remont placu postojowego przy ul. Jana Pawła II 16, wykonanie miejsc parkingowych przy ul. Żwirki i Wigury 5, wykonaniu placu postojowego przy garażach Al. Jana Pawła II 10, wykonanie progów zwalniających przy

ul. Ks. St. Krausego 19, dofinansowanie termomodernizacji i dofinansowanie działalności SOK Stokrotka,

3. Działania prowadzone obecnie i założenia na przyszłość.

- a) Po wymianie podzielników ciepła – w roku bieżącym pierwszy odczyt będzie bez opłat dla członków spółdzielni, koszty te zostaną pokryte z nadwyżki bilansowej za 2012 r. – zgodnie z uchwałą nr 7/2013 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni,
- b) Zamontowanie w/w podzielników z systemem odczytu radiowego dla użytkowników mieszkań oznacza ochronę prywatności i brak konieczności przestrzegania terminów odczytów, które odbywają się bez wchodzenia do lokali,
- c) Wykonanie założeń zawartych w Strategii Spółdzielni,
- d) Rozpoczęcie budowy zespołu garaży przy ul. Żwirki i Wigury 6,
- e) Kontynuacja remontów instalacji gazowych, elektrycznych i kompleksowego remontu klatek schodowych,
- f) Wykonanie wspólnie z Gminą Świecie utwardzeń terenów przy ul. Skłodowskiej Curie i przy ul. Al. Jana Pawła II i Żwirki i Wigury,
- g) Sfinalizowanie złożonych wniosków na dofinansowanie termomodernizacji – 70 tys. zł, i działalność SOK Stokrotka – 50 tys. zł oraz wykonanie złożonych wniosków do budżetu Gminy,
- h) Dalsza praca nad pozyskiwaniem wspólnot do zarządzania – w celu zmniejszenia kosztów dla mieszkańców – praca nad wizerunkiem Spółdzielni jako dobrego i efektywnego zarządcy nieruchomości,
- i) Systematyczne utrzymywanie bilansowania kosztów eksploatacji na nieruchomościach,
- j) Poprawa infrastruktury posiadanych lokali użytkowych w celu maksymalizacji zysków,
- k) Przygotowanie ewentualnych możliwości rozwojowych budownictwa mieszkaniowego – w zakresie pozyskania terenów,
- l) Przygotowania do zmiany dostawcy gazu, w celu uzyskania lepszej oferty cenowej,
- m) Działania w zakresie przejęcia węzłów cieplnych, eliminacji podgrzewaczy gazowych, w powiązaniu z uzyskaniem dotacji na odnawialne źródła energii,
- n) Zwiększenie nakładów na zagospodarowanie terenów, zieleni i wydzielenie placów pod pojemniki na śmieci.

4. Nagrody i wyróżnienia

W dalszym ciągu jesteśmy posiadaczami **certyfikatu rzetelności Krajowego Rejestru Długów**, co oznacza, że spółdzielnia dokonuje płatności terminowo i rzetelnie i nie posiada należności przeterminowanych w rejestrze. Tym samym KRD rekomenduje współpracę z naszym przedsiębiorstwem,

Kapituła Programu Promocji Gospodarczej oceniła efektywność zarządzania firm z obszaru zarządzania i administrowania nieruchomościami w Polsce za rok 2013, przyznając naszej spółdzielni tytuł „**Lider Zarządzania Nieruchomościami 2014**”.

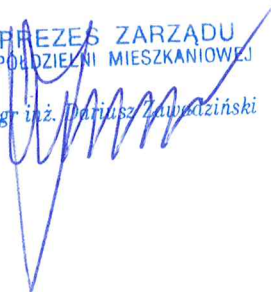
W roku sprawozdawczym uzyskaliśmy już po raz drugi tytuł „**Dobra Spółdzielnia 2014**” przyznawany przez magazyn Gazeta Prawna, a Politechnika Łódzka przyznała naszej spółdzielni tytuł „**Firmy Przyjaznej Nauce**” za współpracę przy realizacji międzynarodowego projektu badawczego na temat zarządzania rozwojem średnich, małych i mikro przedsiębiorstw.

Biorąc pod uwagę stan środków pieniężnych, pomimo występujących zaległości w opłatach za lokale, należy stwierdzić, że nie występuje zagrożenie kontynuowania działalności w okresie najbliższych lat.

Podpisy Zarządu :

Zastępca Prezesa Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej

mgr inż. Mariusz Sajdak

PREZES ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

mgr inż. Mariusz Zawadzkiński

Świecie, dnia 27 marzec 2015r.