SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
ul. Bolesława Prusa 1
83-100 Świecie
tel. 52 331 19 09, 52 331 19 89
NIP 559-000-45-32, REGON 000483576

Sprawozdanie Zarządu

z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu za 2011 r.

I. Sprawy organizacyjne

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

1. **Spółdzielnia w okresie sprawozdawczym funkcjonowała w oparciu o:**

1) Ustawę „Prawo spółdzielcze" z dnia 16 września 1982r. (tekst jednolity Dz. U. z 2003r. nr 188, poz. 1848 z późn. zm.)
2) Ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r. (tekst jednolity Dz. U. z 2003r. nr 119 poz. 1116 z późn. zm.)
3) Statut Spółdzielni, regulaminy wewnętrzne, uchwały Walnego Zgromadzenia i uchwały Rady Nadzorczej

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

2. **Reprezentacja Spółdzielni**

Zarząd Spółdzielni jest dwuosobowy - w roku 2011 Zarząd działał w składzie:

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

Członek Zarządu - mgr inż. Wojciech Przesławski od dnia 01.11.2009r. do dnia 06.04.2011 r.

Z-ca Prezesa Zarządu - Barbara Detlaf oddelegowany Członek Rady Nadzorczej do czasowego pełnienia funkcji od dnia 06.04.2011r. do dnia 27.05.2011r.

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

Ustanowionym przez Zarząd pełnomocnikiem jest:

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

3. **Tematyka posiedzeń Zarządu**

Zarząd realizując zadania statutowe odbył w okresie sprawozdawczym 51 posiedzeń, podejmując 48 uchwał.

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

Rozpatrywanie spraw członkowskich

- Przyjęcie w poczet członków Spółdzielni,
- 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,
- Realizacja termomodernizacji budynków wielorodzinnych Spółdzielni,
- Realizowanie wieloletniego planu działania w zakresie zagospodarowania terenów Spółdzielni Mieszkaniowej,
- Opracowanie dokumentacji związanej z przetargami, ogłaszanie i przeprowadzanie przetargów - Ogółem przeprowadzono (wraz z aukcjami) 27 przetargów,
- Podpisywanie umów z wykonawcami i usługodawcami,
- Podpisywanie umów kredytowych, bankowych i lokat,
- Bieżące uzgodnienia z wykonawcami,
- Realizacja remontów bieżących,
- Windykacja należności - wnioski do Rady Nadzorczej o wykluczenie z członkowstwa,
- Przygotowanie materiałów do omawiania i uchwalania na plenarnych posiedzeniach Rady Nadzorczej,
- Zużycie wody, gazu, ciepła od dostawców zewnętrznych.

4. <u>Kontrole Spółdzielni Mieszkaniowej i realizacja wniosków pokontrolnych</u>

1) Regionalny Związek Rewizyjny przeprowadził w terminie od dnia 24.02.2011r. do dnia 28.02.2011r. Lustrację ustawową pełną za okres od 01.07.2007r. do 31.12.2010r.

   Zalecenia polustracyjne i ich realizacja została przedstawiona Walnemu Zgromadzeniu w czerwcu 2011 roku.

   <u>ZALECENIA POLUSTRACYJNE</u> Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Bydgoszczy z dnia 22 marca 2011r. na podstawie Protokołu z przeprowadzonej LUSTRACJI za okres od 01.07.2007 r. do 31.12.2010 r.

1.1) Na podstawie obowiązującej ustawy o ochronie danych osobowych z dnia 29.08.1997r. (Dz. U. z 2002r. Nr 101 poz. 926 z póź. zm.) zbiory danych osobowych osób nie będących członkami Spółdzielni zgłosić do rejestracji Generalnemu Inspektorowi Ochrony Danych Osobowych.

Spółdzielnia jest w trakcie wdrażania „Polityki bezpieczeństwa" i przygotowywania stosownych dokumentów celem rejestracji w GIODO.

1.2) Uaktualnić wpis w Krajowym Rejestrze Sądowym rejestrze Przedsiębiorstw „Dział 2 podrubryka 1 - Dane osób wchodzących w skład organu", co do funkcji w organie reprezentacji pełnionej przez Wojciecha Przesławskiego - zgodnie z postanowieniem § 64 ust. 1 Statutu.

Zalecenie wykonano przy rejestracji nowo wybranego Z-cy Prezesa - funkcja jest zgodna z postanowieniami § 64 ust. 1 Statutu.

1.3) Opracować i zatwierdzić przez Radę Nadzorczą „Regulamin rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali" - wymagany postanowieniem § 59 ust. 1 pkt. 15 Statutu.

Regulamin opracowano i przyjęto na posiedzeniu RN w dniu 09.06.2011 r. Uchwała RN nr 23/2011

1.4) Przestrzegać ustaloną w Instrukcji kasowej wysokość pogotowia kasowego.

Stwierdzone przekroczenie stanu pogotowia kasowego to kwota 446,10 zł, która wystąpiła raz na trzy lata. Nie odprowadzono gotówki do banku ze względu na duże koszty prowizji a w dniu następnym gotówka była niezbędna. W chwili obecnej przestrzega się wysokości pogotowia kasowego zgodnie z Instrukcją kasową - bieżąca kontrola kasy została przeprowadzona 13.05.2011 r.

1.5) Różnice między kosztami eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości, a przychodami z opłat ewidencjonować zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Przepis Art. 6. 1. mówi, że różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

W spółdzielniach mieszkaniowych niedobór na GZM księgowany jest na rozliczeniach międzyokresowych. Do planów eksploatacji przyjmuje się

nadwyżkę lub niedobór na nieruchomości za rok poprzedni, zgodnie z ewidencją pozabilansową. Zalecenie lustratora dotyczy tego, aby ujmować nadwyżki lub niedobory na nieruchomościach na kontach bilansowych, odpowiednio po stronie kosztów lub przychodów, do czego doprowadziliśmy rozliczając wynik na poszczególnych nieruchomościach.

Zalecenie w tym zakresie zostały wykonane.

2) PKO BP S.A. Oddział I w Grudziądzu w dniu 17.06.2011r. przeprowadził kontrolę w zakresie realizacji Ustawy z dnia 30 listopada 1995 roku o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych...". Celem kontroli było sprawdzenie prawidłowości prowadzenia przez spółdzielnię ewidencji analitycznej zadłużenia z tytułu kredytu i skapitalizowanych odsetek oraz z tytułu przejściowego wykupienia odsetek od kredytów i ich oprocentowania przypadającego na poszczególne lokale mieszkalne.

W wyniku kontroli uwag nie stwierdzono – ewidencja prowadzona prawidłowo.

3) Zakład Ubezpieczeń Społecznych przeprowadził kontrolę w terminie 22.08.2011 r. do dnia 26.08.2011r. w zakresie:

   3.1) Prawidłowości i rzetelności obliczania składek na ubezpieczenie społeczne oraz innych składek, do których pobierania zobowiązany jest Zakład oraz zgłaszanie do ubezpieczeń społecznych i ubezpieczenia zdrowotnego

   3.2) Ustalania uprawnień do świadczeń z ubezpieczeń społecznych i wypłacanie tych świadczeń oraz dokonywania rozliczeń z tego tytułu

   3.3) Prawidłowości i terminowości opracowywania wniosków o świadczenia emerytalne i rentowe

   3.4) Wystawiania zaświadczeń lub zgłaszania danych dla celów ubezpieczeń społecznych

   Kontrolę przeprowadzono za okres od 01.01.2008 r. do 30.06.2011 r. W wyniku przeprowadzonej kontroli stwierdzono nadpłatę w naliczeniu składek na Fundusz Pracy w wysokości 1 651,28 zł, którą rozliczono wraz z odprowadzonymi składkami za rok 2011. Innych uwag nie stwierdzono – ewidencja i naliczanie prowadzone prawidłowo.

4) Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Świeciu przeprowadził w dniu 15.07.2011r. kontrolę dotyczącą:

   4.1) Parkingu wielostanowiskowego przy ul. Słowackiego 10 oraz B. Prusa 5 w Świeciu

4.2) Placu utwardzonego i poszerzenia drogi dojazdowej przy Al. Jana Pawła II 10 w Świeciu

4.3) Placów utwardzonych - parking wielostanowiskowy przy skarpie budynku przy ul. Paderewskiego 6a, 6b i 6c w Świeciu

4.4) Poszerzenia drogi dojazdowej do budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy Al. Jana Pawła II 16, 18, 20 w Świeciu

Na podstawie ustaleń przeprowadzonej kontroli stwierdzono, że wykonane „parkingi", to place utwardzone, które zostały wykonane na podstawie zgłoszeń robót budowlanych nie wymagających pozwolenia na budowę, złożonych przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Świeciu do Starosty Świeckiego. Na zgłoszenia Starosta Świecki nie zgłosił sprzeciwu.

5) Urząd Miejski w Świeciu, Wydział Inwestycyjny przeprowadził kontrole dot. oględzin obiektów w celu dokonania sprawdzenia, czy inwestycja termomodernizacyjna została wykonana zgodnie z dokumentacją budowlaną oraz audytem energetycznym. Kontrolą objęto budynki:

5.1) W dniu 22.09.2011r. budynki przy ul:

- Żwirki i Wigury 5a,
- Ks. Kard. S. Wyszyńskiego 2, 5, 6, 7
- Al. Jana Pawła II 16, 18, 20
- Paderewskiego 6a, 8b,
- Ks. Krausego 11
- M. Skłodowskiej-Curie 1c, 1d

5.2) W dniu 15.12.2011r. budynki przy ul:

- Ks. Krausego 4
- Ks. Kard. S. Wyszyńskiego 4
- Wojska Polskiego 67a
- Gałczyńskiego 48

W wyniku kontroli w/w budynków: uwag brak.

6) <u>Kontrole przeprowadzone przez stałe komisje RN</u>

6.1) Komisja Rewizyjna odbyła 12 posiedzeń,

6.2) Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi odbyła 10 posiedzeń,

6.3) Komisja Społeczno - Samorządowa odbyła 3 posiedzenia (funkcjonowała do dnia 30.06.2011r.

Protokoły poszczególnych Komisji Rady z przeprowadzonych kontroli wraz z wnioskami i zaleceniami przedstawiane były przez Komisje na plenarnych posiedzeniach Rady Nadzorczej, które Rada Nadzorcza, po ich przyjęciu, skierowała do Zarządu Spółdzielni celem wyjaśnienia ich realizacji.

II. Wnioski Walnego Zgromadzenia 2011r. - realizacja

Wnioski - I część WZ z dn. 14.06.2011r.

Wniosek 1

„Wprowadzenia do porządku obrad następnych Walnych Zgromadzeń uchwał do głosowania w różnych sprawach, w punktach początkowych, a nie na końcu, gdy pozostaje bardzo mała liczba członków Spółdzielni".

Realizacja:

Wniosek możliwy do realizacji przez Zarząd, który zgodnie z prawem przygotowuje porządek obrad Walnego Zgromadzenia (art. 8^3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz § 39 Statutu). Z uwagi jednak na sprawozdawczy charakter Walnego Zgromadzenia (zwykłego), podczas którego Zarząd oraz Rada Nadzorcza składają sprawozdania z działalności za poprzedni rok, względy racjonalne uzasadniają podejmowanie uchwał po przedstawieniu sprawozdań rocznych (wg opinii Radcy).

Wnioski - II część WZ z dn. 15.06.2011r.

Komisja Wnioskowa II części Walnego Zgromadzenia nie została wybrana z powodu braku kandydatów - nie składano wniosków.

Wnioski - III część WZ z dn. 16.06.2011r.

Wniosek - *wniesiony przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej*

„Wnioskuje się do Zarządu o przygotowanie zmian w Statucie i innych dokumentach powołujących Radę Nieruchomości".

Realizacja:

Wniosek w trakcie realizowania - powołana przez Radę Nadzorczą Komisja Statutowa opracowała zmiany Statutu, które zostaną zaprezentowane do uchwalenia przez Walne Zgromadzenie.

Wnioski - IV część WZ z dn. 27.06.2011r.

Wniosek 1

„Zobowiązać Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu o rozważenie możliwości nawiązania współpracy Spółdzielni z Agencją Poszanowania ENERGII w Bydgoszczy"

Realizacja:

Wniosek w realizacji - Zarząd podjął współpracę z Agencją Poszanowania ENERGII w Bydgoszczy zlecając sprawdzenie mocy cieplnej na 20 budynkach,

Wniosek 2

„Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni zobowiązuje:

1. *Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej do powołania stałej Komisji Przetargowej w składzie od 3-5 osób na wszystkie roboty i usługi zlecane przez Spółdzielnię"*
2. *„Radę Nadzorczą S.M. do nadzoru wykonania przez Zarząd Komisji i uchwalenia regulaminu szczegółowo określającego obowiązki stałej Komisji Przetargowej z uwzględnieniem, że w skład Komisji nie może być powołany członek Zarządu".*

Realizacja:

Stała Komisja Przetargowa funkcjonuje już w Spółdzielni, a istniejący Regulamin udzielania zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi wykonywane na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu, określa zasady jej powoływania i obradowania.

Rada Nadzorcza nie podjęła działań w celu zmiany regulaminu.

Wniosek 3

1. *„Wybrana Rada Nadzorcza dokona przeglądu rejestru podjętych uchwał przez Walne Zgromadzenie na przestrzeni ostatnich 10-ciu lat; dokona ich analizy a o stopniu realizacji poinformuje spółdzielców na stronie internetowej w terminie pierwszych 3 miesięcy od ukonstytuowania się.*

Realizacja:

Zgodnie z wnioskiem Walnego Zgromadzenia Rada Nadzorcza dokonała w m-cu wrześniu przeglądu podjętych uchwał przez Zebranie Przedstawicieli Członków i Walne Zgromadzenie w latach 2001 - 2010, pod kontem ich realizacji przez organy Spółdzielni.

W wyniku przeglądu stwierdzono, że większość podjętych uchwał została zrealizowana przez organy tj. Zarząd lub Radę Nadzorczą, o ich realizacji informowano członków na kolejnych ZPCz lub Walnych Zgromadzeniach. Po przeanalizowaniu ponad stu uchwał podjętych w okresie 10-ciu lat stwierdzono, iż pomimo upływu czasu, zmieniających się

przepisów i kolejnych decyzji ZPCz i WZ, nadal te uchwały pozostają aktualne. Do uchwał podjętych, których nie wykonano lub nie wykonano w pełni, można zaliczyć cztery uchwały.

Informacja Rady Nadzorczej z dokonanego przeglądu oraz cztery niewykonane uchwały wraz z wyjaśnieniem Zarządu została zamieszczona na stronie internetowej Spółdzielni.

2. *Rada Nadzorcza opracuje regulamin podziału dotacji UM zgodnie z celem ich przeznaczenia dla zmniejszenia zaciągniętego kredytu termomodernizacyjnego.*
3. *Spółdzielcom dłużnikom w ramach pomocy Zarząd SM umożliwić powinien odpracowanie zaległości w opatach"*

Realizacja:

Wniosek z pkt 2 nie może zostać zrealizowany, gdyż sposób podziału dotacji uzyskanych od Gminy Świecie określają poszczególne umowy zawierane z Zarządem Spółdzielni.

Wniosek z pkt 3 realizowany przez Zarząd - Zarząd podejmuje tego typu działania poprzez zawieranie z dłużnikami umów cywilnych umożliwiających „odpracowanie długu", chociaż nie jest to działanie standardowe. Większość opłat jest przeznaczona na pokrycie zobowiązań firm zewnętrznych a zatrudnienie również wymaga poniesienia kosztów przez spółdzielnię. Jednak w uzasadnionych przypadkach będziemy nadal wspomagać niektórych mieszkańców w spłacie przynajmniej części długu.

Wniosek 4

„Walne Zgromadzenie zobowiązuje Radę Nadzorczą do zaproponowania zmian w regulaminie rozliczeń kosztów podgrzania wody w budynkach, w których znaczna część mieszkańców przebywa poza miejscem zamieszkania (dla zmniejszenia ceny podgrzania wody bloku 67c Wojska Polskiego)"

Realizacja:

Wniosek zrealizowany - zmianę Regulaminu Rada Nadzorcza uchwaliła 25.10.2011r.

Wniosek 5

„Walne Zgromadzenie zobowiązuje Zarząd SM aby rozważył możliwość wykonania przy budynku 67d Wojska Polskiego parkingu dla samochodów mieszkańców od szczytu strony zachodniej".

Realizacja:

Wniosek realizowany - sprawa zawarta we wniosku uwzględniona jest w planie zagospodarowania terenów i będzie wykonany w 2012 roku.

Wniosek 6

„Walne Zgromadzenie zobowiązuje Radę Nadzorczą aby kontrolowała Zarząd, czy usterki i wady wykonanych docieplen, w tym kolorystyka, trwałość zastosowanych farb, usuwane są na bieżąco w ramach gwarancji".

Wniosek realizowany - Rada Nadzorcza w ramach statutowych uprawnień kontroluje działalność Zarządu.

Wnioski - V część WZ z dn. 28.06.2011r.

Wniosek 1

„Wniosek o ustawienie pojemnika na odzież" (przy budynkach w Gródku)

Realizacja:

Wniosek niezrealizowany - w wyniku przeprowadzonych rozmów ustawienie pojemnika na odzież w Gródku firmom się nie opłaca, (za duży koszt, zbyt duża odległość).

Wniosek 2

„Wniosek o ustawienie dodatkowo dwóch ławek na placu zabaw (przy budynkach w Gródku)"

Realizacja: Wniosek zrealizowany.

III. Zasoby zarządzane przez Spółdzielnię

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 posiadamy 5 pawilonów handlowo – usługowych, zaplecze warsztatowe, kotłownię, zarządzamy 146 garażami oraz dwoma wspólnotami na zlecenie.

1. **Wielkość zasobów w m² zarządzanych przez SM na dzień 31.12.2011 r.**

Całkowita powierzchnia eksploatowanych zasobów wynosi : 141.081,36 m² z czego przypada na :

- lokale mieszkalne - 129.336,51 m²
- lokale użytkowe i garaże - 11.480,15 m²
- kotłownia w Osiu - 264,70 m²
- 2 wspólnoty mieszkaniowe zarządzane na zlecenie - 1 634,35 m²

2. **Struktura powierzchni lokali użytkowych w Spółdzielni na 31.12.2011 r.**

Powierzchnia lokali użytkowych – 11 744,85 m², z czego :

- lokale własne – 1 796,69 m²

- lokale z własnościowym prawem do lokalu – 1 711,30 m^2
- lokale użytkowe i garaże wynajmowane – 5.779,99 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, SOK STOKROTKA wykorzystywane w działalności Spółdzielni.

3. Liczba lokali zarządzanych przez Spółdzielnię na dzień 31.12.2011r.

Ogółem zarządzamy 2 818 lokalami z czego:

- 2 636 mieszkania w zasobach spółdzielni:
  - w Świeciu - 2 538,
  - w Gródku - 64,
  - w Osiu - 34,
- 31 lokali we wspólnotach zarządzanych przez Spółdzielnię,
- 5 pawilonów handlowo – usługowych,
- 146 garaży

Spółdzielnia Mieszkaniowa posiada prawo :

- do wieczystego użytkowania gruntów o powierzchni - 116 462,87 m^2 , z czego na terenie
  - Gminy Świecie – 112.417,02 m^2,
  - Gminy Drzycim w miejscowości Gródek – 1.634,68 m^2,
  - Gminy Osie – 2.411,17 m^2,
- własności do gruntów o powierzchni – 13.389,19 m^2 , z czego na terenie
  - Świecia – 10 620,19 m^2
  - Osia – 2.769,00 m^2

IV. Sprawy członkowskie

Spółdzielnia zrzeszała na dzień 31.12.2011 r. ogółem 3 045 członków i tak :

- członkowie zamieszkali wraz z towarzyszącymi - 2 921
- członkowie lokale użytkowe - 4
- członkowie oczekujący - 120

oraz 387 osoby nie będące członkami Spółdzielni.

Struktura mieszkań Spółdzielni wg prawa do lokalu

Struktura mieszkań Spółdzielni wg praw do lokalu przedstawia się następująco :

- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego posiada - 1 366 osób
- spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego posiadają - 64 osoby
- odrębną własność lokalu posiadają - 1 191 osoby
- osoby wykluczone (bezumowne korzystanie z lokalu) - 8 osób
- najmy - 7 osób

V. Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi

Plany finansowo - gospodarcze Spółdzielni na rok 2011 zostały zatwierdzone przez Radę Nadzorczą w dniu 28.12.2010 r. Uchwałą nr 31/2010 na wniosek Zarządu.

1. Struktura kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi w lokalach mieszkalnych

Składniki kosztów GZM	2010	Udział kosztów w kosztach ogółem %	2011	Udział kosztów w kosztach ogółem %	Dynamika 2010/2011
Eksploatacja	2 058 639,74	20,62	2 128 115,62	22,11	1,03
Opłaty i podatki	93 634,78	0,94	93 034,71	0,97	0,94
Fundusz remontowy	1 864 447,32	18,68	1 869 540,61	19,42	1,00
Wywóz nieczystości	457 945,54	4,59	494 294,19	5,14	1,08
Koszty c.o.,cw	4 051 243,76	40,58	3 546 851,37	36,85	0,88
Koszty z.w.	1 023 323,74	10,25	1 049 529,85	10,90	1,03
Gaz	427 741,85	4,28	437 045,17	4,54	1,03
Anteny	5 811,60	0,06	6 691,99	0,07	1,16
OGÓŁEM	**9 982 788,33**	**100,00**	**9 625 103,51**	**100,00**	**0,97**

W roku 2011 w strukturze kosztów GZM koszty eksploatacji stanowią 22,11 %. Mimo wzrostu kosztów eksploatacji o 3 % nastąpił wzrost udziału w strukturze składników o 1,49 %. Nastapił znaczny spadek kosztów c.o. i c.w. – o 3,73 %. Dzięki działaniom Zarządu, mimo wzrostu kosztów niezależnych od Spółdzielni, takich jak koszty zimnej wody, gazu, wywozu

nieczystości (od 3 do 8 %), naliczenia kosztów eksploatacji ogółem zmniejszyły się o 357 684,82 zł., tj. o 3 %.

2. Składniki opłat

Składniki opłat za utrzymanie lokalu mieszkalnego to:

OPŁATY ZALEŻNE OD SPÓŁDZIELNI

Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości obejmuje :

- Media części wspólnych,
- Amortyzację środków trwałych,
- Materiały do zleceń na budynki,
- Ubezpieczenie budynków,
- Koszty przeglądów technicznych (kominiarskie, elektryczne, budowlane, gazowe - zgodnie z odrębnymi przepisami,
- Utrzymanie czystości – koszty sprzątania,
- Koszty utrzymania terenów,
- Koszty bieżącej konserwacji,
- Koszty administrowania nieruchomościami,
- Koszty zarządzania,
- Eksploatacja i utrzymanie mienia wspólnego Spółdzielni. Po wyodrębnieniu nieruchomości budynkowych pozostaje w Spółdzielni mienie wspólne, w szczególności ciągi pieszojezdni, ogólnodostępne parkingi, place zabaw, boksy śmietnikowe, nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznymi uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków, nieruchomości, osiedli. Planowane na rok 2012 koszty eksploatacji i utrzymania terenów stanowiących mienie wspólne Spółdzielni obejmują koszty podatku od gruntu, opłatę za wieczyste użytkowanie terenów, koszty usług porządkowych oraz utrzymania zieleni. Koszty terenów stanowiących mienie Spółdzielni są rozliczane do p.u. wszystkich lokali.

Opłata na pokrycie tych kosztów jest zróżnicowana na poszczególnych nieruchomościach z uwagi na postanowienia zawarte w art. 4 oraz art. 6 znowelizowanej w czerwcu 2007 r. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. (teks jednolity Dz. U. z 2003 r., Nr 119, poz. 1116 ze zmianami).

Fundusz remontowy – w roku 2012 obowiązuje stawka w wysokości 1,20 zł/m² i na części nieruchomości podwyższona na wniosek mieszkańców do wysokości 2,40 zł/m² – (niektóre kamienice).

Działalność społeczna, oświatowa, kulturalna - w wysokości 0,09 zł/m², prowadzenie jej wynika ze Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej. Osoby nie będące członkami Spółdzielni korzystają z tej działalności, po zawarciu umowy i po ustaleniu odrębnej opłaty – 7 zł/m-c.

Opłata dodatkowa za doręczenie korespondencji - w wysokości 1,00 zł miesięcznie. Dotyczy mieszkań, których użytkownicy wystąpili do Spółdzielni o dostarczanie im wszelkiej korespondencji przesyłką pocztową na tzw. adres korespondencyjny. Opłata pozostaje bez zmian.

OPŁATY NIEZALEŻNE OD SPÓŁDZIELNI

Podatek od nieruchomości (obejmujący mieszkania, grunt w danej nieruchomości - jest zróżnicowany na nieruchomości – od 0,05 zł/m² do 0,17 zł/m² a jego wysokość wynika ze stawek wg uchwał organów samorządowych oraz wielkości terenu należącego do danej nieruchomości. W przypadku ustanowienia odrębnej własności lokalu jego właściciel ma obowiązek regulować podatek bezpośrednio do Urzędu Miasta w Świeciu lub Urzędu Gminy w Osiu lub Drzycimiu, zaś Spółdzielnia od kolejnego miesiąca po zawarciu aktu notarialnego zmniejsza odpowiednio naliczaną opłatę mieszkaniową nie naliczając podatku.

Opłata za wieczyste użytkowanie terenu – zróżnicowana na poszczególnych nieruchomościach – od 0,03 zł/m² do 0,18 zł/m² i wynikająca z uchwał organów samorządowych gminy Świecie, Osie i Drzycim,

Spłata kredytów na termomodernizację - w zależności od wielkości zaciągniętego kredytu na termomodernizację na poszczególne budynki i wysokości bieżących odsetek.

Zaliczka na centralne ogrzewanie - zróżnicowana dla każdego mieszkania i rozliczana raz w roku.

Zaliczka na podgrzanie wody - zróżnicowana w zależności od zużycia wody dla każdego z mieszkań i rozliczana dwa razy w roku indywidualnie dla każdego mieszkania. Dla mieszkań bez wodomierzy opłata ryczałtowa wynosi 3 m³/osobę.

Zaliczka na zimną wodę i odprowadzanie ścieków - zróżnicowana dla każdego z mieszkań. Mieszkańcy lokali bez wodomierzy otrzymali naliczoną opłatę ryczałtową na osobę, w zależności od zużycia wody w 2011 r. w danym budynku. Opłata stała za wodę jest ustalana uchwałą odpowiednich organów samorządowych w gminach Osie i Świecie a w gminie Drzycim wg cennika dostawcy. W gminie Drzycim wynosiła w roku 2011 6,31 zł/m³., w

gminie Osie – 5,40 zł/m^3., w Świeciu 5,25 zł/m^3. Rozliczenie zużycia wody zimnej dokonuje się dwukrotnie w ciągu roku – na koniec stycznia i na koniec sierpnia.

Wywóz nieczystości - opłata jest zróżnicowana na poszczególnych nieruchomościach i wynosiła w roku 2011 od 5,26 zł/os. do 9,96 zł/os.

Gaz w budynkach ze zbiorczym gazomierzem. Zaliczki są zróżnicowane na budynki i ulegają zmianie wobec podwyżki ceny gazu, która jest niezależna od Spółdzielni oraz faktycznego zużycia. Rozliczenie gazu następuje raz w roku.

3. Koszty stawki eksploatacyjnej w lokalach mieszkalnych

Analiza kosztów eksploatacji na lokalach mieszkalnych w stosunku do planów przedstawia się nastepująco:

L.p.	Wyszczególnienie	Plan na 2011r. lokale mieszkalne	Wykonanie za 2011r. lokale mieszkalne	% wskaźnik wykonania
1.	Energia w częściach wspólnych	66 640,00	58 821,44	0,88
2.	Amortyzacja maszyn i urządzeń	27 657,00	21 340,22	0,77
3.	Materiały do zleceń na budynki	27 000,00	21 911,51	0,81
4.	Ubezpieczenie budynków	90 800,00	74 521,84	0,82
5.	Koszty przeglądów technicznych	90 600,00	65 507,50	0,72
6.	Utrzymanie czystości-sprzątanie	437 800,00	424 596,37	0,97
7.	Koszty utrzymania terenów	217 400,00	249 384,68	1,15
8.	Koszty konserwacji	340 500,00	344 625,10	1,01
9.	Koszty administrowania nieruchomościami	443 100,00	419 111,16	0,95
10.	Koszty zarządzania i obsługi statutowej	437 192,00	448 338,26	1,03
RAZEM :		**2 178 689,00**	**2 128 158,08**	**0,98**
Pow. lokali mieszkalnych			**129.336,51 m^2**	**1,37 zł/m^2**

Koszty za rok 2011 nie zostały przekroczone w porównaniu z kosztami planowanymi, tak więc udało się utrzymać stawkę eksploatacyjną na średnim poziomie 1,37 zł/m^2. Utrzymanie stawki na tym poziomie spowodowało zmniejszenie straty na działalności GZM ze 107 tys. zł do poziomu 3,9 tys. zł w roku bieżącym.

Działania podjęte przez Zarząd mające na celu obniżenie kosztów eksploatacji, to między innymi :

- leasing nowego sprzętu,
- spadek zatrudnienia oraz oszczędności w kosztach pracy,
- obniżenie płatności na PFRON poprzez zatrudnianie osób niepełnosprawnych,
- regularne zatrudnianie stażystów,
- lepsze wykorzystanie własnych możliwości technicznych i kadrowych,
- zlecanie robót firmom przez organizowanie przetargów, co powoduje obniżenie ceny,

W roku 2011 obowiązywały stawki na poszczególne nieruchomości w następującej wysokości:

Adres budynku	Pow. ogółem w m^2	Pow. w m^2		Stawki		Opłata na dział. S.O.K. od członków	Fundusz remontowy		Wywóz nieczyst.	Wieczyste użytkowanie	Podatki
		nieczł.	człon.	dla nieczł.	dla człon.			decyzją mieszkańców	zł/osobę		
I. Krasickiego 1	741,00	33,00	708,00	1,72	1,46	0,09		2,40	6,01		0,10
I. Krasickiego 1a	1 291,90	282,50	1 009,40	1,77	1,50	0,09	1,20		6,01		0,07
I. Krasickiego 3	282,40	74,10	208,30	1,39	1,12	0,09	1,20		6,01		0,13
Słowackiego 2	400,00		400,00	1,98	1,72	0,09	1,20		6,01		0,11
Słowackiego 3	395,00	151,00	244,00	1,92	1,65	0,09	1,20		8,66		0,10
Słowackiego 4	140,00	35,00	105,00	1,96	1,69	0,09	1,20		6,01		0,16
Słowackiego 5	395,00		395,00	1,90	1,63	0,09	1,20		8,66		0,10
Słowackiego 6	200,00	50,00	150,00	1,96	1,69	0,09	1,20		6,01		0,14
Słowackiego 7	622,00	93,00	529,00	1,82	1,55	0,09		2,40	8,66		0,10
Słowackiego 8	459,80	24,00	435,80	1,99	1,72	0,09	1,20		6,01		0,10
Słowackiego 10	440,00	105,00	335,00	1,73	1,46	0,09	1,20		6,01		0,10
B. Prusa 3	2 360,00	245,00	2 115,00	1,55	1,29	0,09	1,20		6,01	0,03	0,08
B. P rusa 5	3 234,70	380,00	2 854,70	1,55	1,28	0,09	1,20		6,01	0,03	0,08
Słowackiego 2a	4 892,70	778,40	4 114,30	1,52	1,25	0,09	1,20		6,01		0,08
Gen. Hallera 3a	929,50	185,00	744,50	1,67	1,40	0,09	1,20		8,89	0,05	0,10
Sądowa 8a-8b	2 087,85	451,75	1 636,10	1,85	1,59	0,09	1,20		5,94	0,05	0,09
Wojska Polskiego 67-67d	10 489,00	1 035,20	9 453,80	1,63	1,36	0,09	1,20		7,01	0,06	0,10
Wojska Polskiego 73a	3 218,00	793,70	2 424,30	1,58	1,32	0,09	1,20		6,42	0,04	0,08
Żwirki i Wigury 1	2 157,50	445,20	1 712,30	1,53	1,26	0,09	1,20		8,67	0,04	0,08
Żwirki i Wigury 5-5a	4 328,80	590,40	3 738,40	1,59	1,33	0,09	1,20		7,28	0,04	0,08
Żwirki i Wigury 7	3 234,00	609,60	2 624,40	1,62	1,36	0,09	1,20		7,28	0,04	0,08

Żwirki i Wigury 17	3 245,50	291,60	2 953,90	1,70	1,43	0,09	1,20		6,30	0,04	0,09
Al. Jana Pawła II 2	3 233,00	624,10	2 608,90	1,53	1,26	0,09	1,20		5,46	0,04	0,08
Al. Jana Pawła II 2a	3 233,00	543,70	2 689,30	1,52	1,25	0,09	1,20		5,46	0,04	0,08
Al. Jana Pawła II 4	2 141,00	302,43	1 838,57	1,52	1,25	0,09	1,20		5,46	0,03	0,08
Al. Jana Pawła II 7	2 164,00	408,40	1 755,60	1,54	1,27	0,09	1,20		6,76	0,05	0,09
Al. Jana Pawła II 9	2 164,00	256,40	1 907,60	1,59	1,33	0,09	1,20		6,76	0,06	0,10
Al. Jana Pawła II 10	1 255,00	182,40	1 072,60	1,58	1,32	0,09	1,20		5,26	0,06	0,10
Al. Jana Pawła II 12	1 255,20	347,00	908,20	1,57	1,30	0,09	1,20		5,26	0,06	0,09
Al. Jana Pawła II 14	1 254,00	116,40	1 137,60	1,58	1,32	0,09	1,20		5,26	0,04	0,09
Al. Jana Pawła II 16	1 628,50	108,60	1 519,90	1,54	1,28	0,09	1,20		8,49	0,03	0,08
Al. Jana Pawła II 18	1 628,50	156,90	1 471,60	1,57	1,30	0,09	1,20		8,49	0,04	0,08
Al. Jana Pawła II 20	1 628,50	241,20	1 387,30	1,57	1,30	0,09	1,20		8,49	0,03	0,08
Ks.St.Kard.Wyszyńskiego 2	3 379,50	362,40	3 017,10	1,58	1,31	0,09	1,20		6,76	0,04	0,09
Ks.St.Kard.Wyszyńskiego 3	3 235,00	399,80	2 835,20	1,64	1,38	0,09	1,20		5,92	0,03	0,08
Ks.St.Kard.Wyszyńskiego 4	2 173,00	108,70	2 064,30	1,62	1,35	0,09	1,20		6,76	0,04	0,09
Ks.St.Kard.Wyszyńskiego 5	2 168,00	450,00	1 718,00	1,62	1,36	0,09	1,20		5,92	0,04	0,09
Ks.St.Kard.Wyszyńskiego 6	2 293,00	241,20	2 051,80	1,64	1,37	0,09	1,20		6,76	0,04	0,09
Ks.St.Kard.Wyszyńskiego 7	1 083,90	96,80	987,10	1,66	1,39	0,09	1,20		5,92	0,04	0,09
Ks.St.Kard.Wyszyńskiego 11	2 168,00	442,80	1 725,20	1,63	1,36	0,09	1,20		5,55	0,04	0,09
Ks.St.Krause 3	2 141,00	422,26	1 718,74	1,56	1,29	0,09	1,20		5,46	0,04	0,08
Ks.St.Krause 4	2 299,00	616,70	1 682,30	1,61	1,35	0,09	1,20		6,09	0,03	0,08
Ks.St.Krause 5	2 141,00	433,56	1 707,44	1,62	1,35	0,09	1,20		5,46	0,04	0,08
Ks.St.Krause 6	2 419,00	362,10	2 056,90	1,58	1,32	0,09	1,20		6,09	0,04	0,08
Ks.St.Krause 11	1 753,50	181,50	1 572,00	1,56	1,29	0,09	1,20		6,09	0,04	0,08
Ks.St.Krause 13	2 178,00	338,60	1 839,40	1,61	1,35	0,09	1,20		6,09	0,04	0,08
Ks.St.Krause 15	1 756,00	290,70	1 465,30	1,59	1,32	0,09	1,20		6,09	0,04	0,09
Ks.St.Krause 17	1 756,50	351,30	1 405,20	1,67	1,41	0,09	1,20		6,09	0,05	0,09
Ks.St.Krause 19	1 091,00	218,20	872,80	1,62	1,35	0,09	1,20		6,09	0,03	0,08
Gałczynskiego 1-3	2 426,10	217,40	2 208,70	1,60	1,33	0,09	1,20		6,01	0,07	0,11
Gałczynskiego 44	1 589,70	361,10	1 228,60	1,50	1,23	0,09	1,20		7,05	0,03	0,08
Gałczynskiego 46	1 589,70	276,00	1 313,70	1,52	1,25	0,09	1,20		7,05	0,04	0,08
Gałczynskiego 48	1 621,00	156,00	1 465,00	1,51	1,25	0,09	1,20		7,05	0,04	0,08
Paderewskiego 6a	2 297,50	278,30	2 019,20	1,62	1,36	0,09	1,20		6,09	0,05	0,09
Paderewskiego 6b	1 633,50	229,90	1 403,60	1,64	1,37	0,09	1,20		6,09	0,04	0,08
Paderewskiego 6c	1 629,00	144,60	1 484,40	1,53	1,26	0,09	1,20		6,09	0,05	0,09
Paderewskiego 8a-8b	2840,00	314,60	2 525,40	1,63	1,37	0,09	1,20		6,59	0,04	0,09
Skłodowskiej Curie 1a-1d	5 188,00	456,20	4 731,80	1,65	1,39	0,09	1,20		7,33	0,05	0,09
Moniuszki 1-11	1 138,86	418,95	719,91	1,33	1,06	0,09	1,20		9,96	0,08	0,09
Moniuszki 13-17	602,60	96,10	506,50	1,29	1,02	0,09	1,20		9,96	0,18	0,17

Słoneczna 1a,1b	931,20	116,20	815,00	1,77	1,50	0,09	1,20		5,50	0,03	0,08
Wrzosowa 2a,2b	922,00	196,00	726,00	1,70	1,43	0,09	1,20		5,50	0,04	0,11
Wrzosowa 1a,1b	922,00	288,30	633,70	1,72	1,45	0,09	1,20		5,50	0,02	0,10
Wrzosowa 4a,4b	1 002,90	73,40	929,50	1,73	1,46	0,09	1,20		5,50	0,03	0,09
Nowy Świat 7-9	1 837,70	465,50	1 372,20	1,83	1,56	0,09	1,20		6,65	0,08	0,06
Razem :	**129 336,51**	**19 346,15**	**109 990,36**								

W opłatach na działalność społeczno – kulturalną uczestniczą również mieszkańcy wspólnoty I. Krasickiego 5, mimo, że nie należą do zasobów Spółdzielni.

Na koniec roku 2011 uzyskane wpływy z tytułu eksploatacji z lokali mieszkalnych za rok 2010 nie pokryły poniesionych kosztów - niedobór w wysokości 3,9 tys. zł. Na pozostałej działalności Spółdzielnia wypracowała nadwyżkę w wysokości 354 tys. brutto tj. 245 tys. zł netto (po potrąceniu podatku dochodowego od osób prawnych). Osiągnięty zysk został wygospodarowany przede wszystkim z wynajmu lokali użytkowych, z nowo adaptowanych pomieszczeń do wynajmu oraz powierzchni dachowych pod maszty a także z zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi.

Ponieważ w latach 2007-2009 Spółdzielnia uzyskiwała niedobór przychodów nad kosztami ze względu na zaniżoną stawkę eksploatacyjną, a nadwyżki bilansowe z poszczególnych lat nie pokryły w pełni tego niedoboru, Zarząd po akceptacji Rady Nadzorczej i zgodnie z zaleceniem lustracji, proponuje, aby część zysku z roku 2011 przeznaczyć na pokrycie strat z lat poprzednich.

Rozliczenie kosztów GZM - narastająco	
niedobór z lat poprzednich	-561 194,13
niedobór 2009	-520 593,48
nadwyżka bilans. 2008	367 926,57
Stan na 31.12.2009 r.	-713 861,04
nadwyżka bilans.2009	345 218,90
Pozostało do pokrycia	-368 642,14
nadwyżka bilans.2010	302 269,23
Pozostało do pokrycia	-66 372,91
Pokrycie częścią nadwyżki bilansowej za 2011	66 372,91
Stan końcowy	0,00

4. Struktura kosztów energii cieplnej w budynkach mieszkalnych w latach 2009-2011

Wyszczególnienie	2009	2010	2011	Dynamika 2011/2009	Dynamika 2011/2010
1.	2.	3.	4.	5.	6.
Świecie					
Opłaty stałe c.o.	822 521,66	804 310,61	799 717,26	0,97	0,99
Opłaty zmienne c.o.	1 483 135,37	1 696 864,03	1 414 201,15	0,95	0,83
Razem c.o. :	2 305 657,03	2 501 174,64	2 213 918,41	0,96	0,89
Opłaty stałe c.w.	167 729,69	173 267,52	172 681,74	1,03	1,00
Opłaty zmienne cw.	858 415,67	901 861,99	917 596,39	1,07	1,02
Razem c.w.:	1 026 145,36	1 075 129,51	1 090 278,13	1,06	1,01
Razem Świecie :	**3 331 802,39**	**3 576 304,15**	**3 304 196,54**	**0,99**	**0,92**
Osie					
Opłaty zmienne c.o.- do VII	61 994,08			1,37	0,90
Opłaty zmienne c.o.- IX-XII	26 073,86	94 831,63	84 912,36	0,96	0,96
Razem :	**88 067,94**	**94 831,63**	**84 912,36**	**0,96**	**0,90**
Gródek					
Opłaty stałe c.o. i c.w.	67 595,84	70 223,28	75 069,69	1,11	1,07
Opłaty zmienne c.o.	46 449,58	55 195,95	46 808,48	1,01	0,85
Razem c.o. :	114 045,42	125 419,23	121 878,17	1,07	0,97
Opłaty stałe c.w.					
Opłaty zmienne cw.	33 114,74	33 681,79	35 999,30	1,09	1,07
Razem c.w.:	33 114,74	33 681,79	35 999,30	1,09	1,07
Razem Gródek:	**147 160,16**	**159 101,02**	**157 877,47**	**1,07**	**0,99**
Ogółem :	**3 567 030,49**	**3 830 236,80**	**3 546 986,37**	**0,99**	**0,93**

5. Struktura zużycia GJ na potrzeby c.o. i c.w. budynkach mieszkalnych w latach 2007-2011

Centralne ogrzewanie

Zużycie GJ na potrzeby centralnego ogrzewanie w latach 2007-2010 dla budynków mieszkalnych przedstawia się następująco :

rok 2007	-	43.659,4530 GJ	na wartość	1.578.006,54 zł
rok 2008	-	40.191,3736 GJ	na wartość	1.494.158,89 zł
rok 2009	-	39.991,0400 GJ	na wartość	1.617.652,89 zł
rok 2010	-	41 719,9434 GJ	na wartość	1.717.110,64 zł
rok 2011	-	35 478,8860 GJ	na wartość	1.545. 921,99 zł

Zużycie GJ na potrzeby centralnego ogrzewania z roku na rok spada, tylko w roku 2010 w porównaniu z rokiem 2009 nieznacznie wzrosło, tj. o 1.727,90 GJ. Wzrost spowodowany był ostrzejszą zimą i przedłużonym sezonem grzewczym w porównaniu z latami ubiegłymi.

I tak : w porównaniu roku 2008 do roku 2007 zużycie spadło o 3.468,08 GJ,

w porównanie roku 2009 do roku 2008 zużycie spadło o 200,33 GJ,

w porównaniu roku 2009 do roku 2007 zużycie spadło o 3.668,41 GJ,

natomiast w porównaniu roku 2010 do 2007 spadło o 1.939,52 GJ.

Porównując rok 2011 do 2010 zużycie spadło o 6 241,0574 GJ, wpływ na to ma przede wszystkim 74 % ocieplenie budynków w zasobach Spółdzielni.

Zużycie GJ na c.o. w budynkach po docieplenu

Na koniec roku 2011 zakończono prace termomodernizacyjne na 57 budynkach mieszkalnych. Zużycie GJ na potrzeby centralnego ogrzewania np. w 11 budynkach po docieplenu w 2010 roku, które objęły cały sezon grzewczy za lata 2009 i 2011 przedstawia się następująco :

rok 2009	-	7 725,918 GJ
rok 2011	-	5 663,050 GJ
zużycie zmniejszyło się o		2 062,868 GJ

Na poszczególnych 11 budynkach przedstawia się następująco:

L.p	Adres budynku	Pow. budynku m^2	Zużycie GJ- co 2009 r.	Ilość GJ na m^2 2009 r.	Zużycie GJ – c. o. 2011r.	Ilość GJ na m2 2011 r.	Zmniejszenie 2009/2011 GJ	Spadek GJ %	Wartość zmniejszenia w zł
1.	Paderewskiego 6a	2 297,50	801,608	0,35	528,05	0,23	-273,56	-34,13	-11 626,22
2.	Ks. Krausego 11	1 753,50	590,002	0,34	418,189	0,24	-171,81	-29,12	-7 302,05
3.	Al. Jana PawłaII 16	1 628,50	538,255	0,33	355,036	0,22	-183,22	-34,04	-7 786,81
4.	Al. Jana PawłaII 18	1 628,50	618,024	0,38	344,710	0,21	-273,31	-44,22	-11 615,85
5.	Al. Jana PawłaII 20	1 628,50	631,039	0,39	491,098	0,30	-139,94	-22,18	-5 947,49
6.	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 2	3 379,50	1 032,701	0,31	739,993	0,22	-292,71	-28,34	-12 440,09
7.	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 5	2 168,00	763,585	0,35	536,600	0,25	-226,99	-29,73	-9 646,86
8.	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 6	2 293,00	773,519	0,34	542,310	0,24	-231,21	-29,89	-9 826,38
9.	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 7	1 083,90	350,898	0,32	290,216	0,27	-60,68	-17,29	-2 578,99
10.	Żwirki i Wigury 5 a	2 164,80	722,000	0,33	566,310	0,26	-155,69	-21,56	-6 616,83
11.	Paderewskiego 8 B	1 206,50	904,287	0,75	850,538	0,70	-53,75	-5,94	-2 284,33
	Ogółem	**21 232,20**	**7 725,918**	**0,36**	**5 663,050**	**0,27**	**-2 062,87**	**-26,70**	**-87 671,89**

Zużycie GJ w 11 budynkach w których przeprowadzono termomodernizację w roku 2010 spadło o 2 062,87 GJ w roku 2011 w porównaniu do roku 2009 przed ociepleniem. Jest to 26,70 % co daje wartość ok. 87 671,89 zł, mimo ostrzejszej zimy.

Ponadto obniżce uległy na części tych budynków opłaty stałe skutkiem zmniejszenia zapotrzebowania na moc zamówioną.

6. Podgrzanie wody

Zużycie GJ na podgrzanie wody w latach 2007-2010 dla budynków mieszkalnych przedstawia się następująco :

rok 2007	-	22.826,02 GJ	na wartość	zł	780.930,33 zł
rok 2008	-	22.945,80 GJ	na wartość	zł	778.576,67 zł
rok 2009	-	22.489,77 GJ	na wartość	zł	863.720,36 zł
rok 2010	-	22.514,98 GJ	na wartość	zł	935.543,78 zł
rok 2011	-	22.278,74 GJ	na wartość	zł	953.595,68 zł

Struktura zużycia ciepłej wody w mieszkaniach w latach 2007 -2011

Zużycie GJ na podgrzanie wody za lata 2007 -2011 utrzymuje się w podobnej wysokości i jest następujące :

I tak : w porównaniu roku 2008 do roku 2007 zużycie wzrosło o około 120,00 GJ ,

w porównaniu roku 2009 do roku 2008 zużycie spadło o 456,03 GJ ,

w porównaniu roku 2010 do roku 2007 zużycie spadło o 311,04 GJ

natomiast w porównaniu roku 2011 do roku 2007 zużycie spadło o 311,04 GJ

w roku 2011 w porównaniu do roku poprzedniego 2010 zużycie spadło o 236,24 GJ

Spadek zużycia GJ spowodowany jest m.in. bieżąca konserwacją sieci oraz poprawą systemów cyrkulacji. Można to także zauważyć w znacznie mniejszej ilości zgłoszeń w sprawie braku ciepłej wody. Mimo to koszty rosną – skutkiem zmiany taryfy przez dostawcę.

7. Zużycie zimnej wody w mieszkaniach i wg liczników głównych w latach 2007-2011

Zużycie zimnej wody - porównanie zużycia licznika głównego ze zużyciem przez mieszkańców.

Świecie	1.02.2007r.-31.01.2008r.	1.02.2008r.-31.01.2009r.	1.02.2009r.-31.01.2010r.	1.02.2010r.-31.01.2011r.	1.02.2011r.-31.01.2012r.	Spadek zużycia 2011 / 2007 6/2	
1.	2	3.	4	5.	6	m3	%
Zużycie liczniki główne	207 506,00	202 941,78	194 332,00	193 758,00	190 039,00	17 467,00	0,08
Zużycie przez mieszkańców	194 524,09	192 829,45	185 570,25	185 205,24	180 409,52	14 114,57	0,07
Niedobór	-12 981,91	-10 112,33	-8 761,75	-8 552,76	-9 629,48	3 352,43	0,26
Niedobór w przeliczeniu na 1 osobę	**2,07**	**1,65**	**1,46**	**1,46**	**1,66**		

Osie	1.02.2007r.-31.01.2008r.	1.02.2008r.-31.01.2009r.	1.02.2009r.-31.01.2010r.	1.02.2010r.-31.12.2010r.	1.01.2011r.-31.12.2011r.	Spadek zużycia 2011 / 2007 6/2	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	m3	%
Zużycie liczniki główne	3 385,70	3 543,50	3 084,00	3 352,00	3 227,00	-158,70	-0,05
Zużycie przez mieszkańców	3 378,61	3 685,84	3 396,00	3 729,59	3 524,99	146,38	0,04
Niedobór / Nadwyżka	-7,09	142,34	312,00	377,59	297,99	305,08	43,03
Niedobór / Nadwyżka w przeliczeniu na 1 osobę	**0,09**	**1,74**	**3,85**	**4,66**	**4,20**		

Gródek	1.02.2007r.-31.01.2008r.	1.02.2008r.-31.01.2009r.	1.02.2009r.-31.12.2010r.	1.01.2010r.-31.01.2011r.	1.02.2011r.-31.12.2011r.	Spadek zużycia 2011 / 2007 6/2	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	m3	%
Zużycie liczniki główne	5 840,00	5 821,00	5 359,00	5 632,00	4 490,00	1 350,00	0,23
Zużycie przez mieszkańców	4 875,37	5 040,50	4 232,00	4 600,50	3 835,66	1 039,71	0,21
Niedobór	-964,63	-780,50	-1 127,00	-1 031,50	-654,34	310,29	0,32
Niedobór w przeliczeniu na 1 osobę	**4,97**	**4,02**	**6,09**	**5,64**	**3,66**		

W Świeciu w budynkach mieszkalnych zamontowane są reduktory ciśnienia wody, które znacznie przyczyniają się do zmniejszenia różnic występujących w zużyciu na tych budynkach. Obniżanie niedoboru umożliwiło wyłączenie tej pozycji ze stawki eksploatacyjnej i rozliczanie różnic zużycia wody zgodnie z obowiązującymi przepisami z mieszkańcami poszczególnych nieruchomości. Pierwsze takie rozliczenia przeprowadzono na dzień 31.08.2010r.

Niedobór w budynkach mieszkalnych w Świeciu w roku 2011 w porównaniu do roku 2007 spadł o 3.352,43m^3 tj. 26%, co w przeliczeniu na 1 osobę wyniosło 1,66 m^3. Niestety wzrósł w porównaniu do roku 2010. Spowodowane jest to pogorszającym się stanem wodomierzy indywidualnych i wzrostem ciśnienia w wyższej części Marianek.

Niedobór w budynkach mieszkalnych w Gródku w roku 2011 w porównaniu do roku 2007 spadł o 310,29m^3 tj. 32% , co w przeliczeniu na 1 osobę wyniosło 3,66 m^3.

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

Kontrola działania urządzeń pomiarowych prowadzona jest przy okazji odczytów wodomierzy. Ponadto w roku 2011 w 14 budynkach gdzie występuje największy niedobór przeprowadzono kontrolę i analizę zużycia wody na głównych ujęciach.

Są to budynki :

- Al. Jana Pawła II 2, 4, 10

- W. Polskiego 67 , 67b, 73a,
- Ks. St. Krause 13, 19,
- Ks. Kard. S. Wyszyńskiego 7,
- Żwirki i Wigury 1,
- Słowackiego 2a,
- Wrzosowa 1a,1b, 2a,2b,
- Słoneczna 1a,1b.

VI. Sytuacja majątkowa i finansowa spółdzielni

Działalność Spółdzielni na gospodarce zasobami mieszkaniowymi za rok 2011 zamknęła się nadwyżką kosztów nad przychodami w wysokości – 3 987,93 zł. Należy podkreślić, że w porównaniu do roku 2010, kiedy to niedobór wyniósł – 107 tys. zł widać dążenie Zarządu do bilansowania kosztów i przychodów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowym. Uzyskany wynik zwiększy koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi za rok 2012. W działalności innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi został osiągnięty wynik brutto w wysokości 353 875,48 zł, składający się z:

- nadwyżki przychodów nad kosztami eksploatacji lokali użytkowych i działalności społeczno-wychowawczej w wysokości 283 970,46 zł,
- różnicy między kosztami a przychodami operacyjnymi w wysokości 57 995,89 zł (przychody wyższe niż koszty),
- różnicy między kosztami a przychodami finansowymi w wysokości 11 909,13 zł (przychody wyższe niż koszty),

Uzyskany wynik został obciążony naliczonym podatkiem dochodowym od osób prawnych w wysokości 109 179,00 zł, stąd wynik netto wyniósł 244 696,48 zł.

Suma bilansowa w 2011 r. w kwocie 23 158 074,60 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 2010 wzrosła o 575 274,30 zł. W roku 2011 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.

SKRÓCONY BILANS ZA ROK 2011 SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W ŚWIECIU - w tys. zł

L.p.	AKTYWA	STAN NA DZIEŃ		L.p.	PASYWA	STAN NA DZIEŃ	
		01.01.2011 r.	31.12.2011 r.			01.01.2011 r.	31.12.2011 r.
A	**AKTYWA TRWAŁE**	**20 779,90**	**21 183,88**	A	**KAPITAŁ(FUNDUSZ) WŁASNY**	**14 842,90**	**14 162,74**
	z tego :				z tego :		
	wartości niematerialne i prawne	9,50	4,50		kapitał podstawowy	14 476,20	13 698,36
	rzeczowe aktywa trwałe	13 865,50	13 328,65		kapitał zapasowy (zasobowy)	49,10	204,40
	należności długoterminowe	952,00	819,60		kapitał z aktualizacji wyceny	15,30	15,28
	inwestycje długoterminowe	0,30	0,30		strata z lat ubiegłych	0,00	0,00
	długoterminowe rozl. międzyok	5 952,60	7 030,83		zysk netto	302,30	244,70
B	**AKTYWA OBROTOWE**	**1 802,90**	**1 974,19**	B	**ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA**	**7 739,90**	**8 995,33**
	z tego :				z tego :		
	zapasy materiałowe	0,00	0,00		zobowiązania długoterminowe	5 787,70	6 568,04
	należności krótkoterminowe	901,00	852,93		zobowiązania krótkoterminowe	1 931,80	2 416,19
	środki pieniężne	335,90	985,98		rozliczenia międzyokresowe	20,40	11,10
	krótkoterminowe rozl.międzyok	566,00	135,28				
	AKTYWA RAZEM	**22 582,80**	**23 158,07**		**PASYWA RAZEM**	**22 582,80**	**23 158,07**

VII. Fundusz remontowy

Zestawienie kosztów funduszu remontowego

W roku 2011 przeprowadziliśmy prace remontowe w zakresie :

- robót dekarsko-blacharskich	109 134,66 zł
- roboty ogólnobudowlane	65 634,16 zł
- refundacji za okna	53 907,89 zł
- roboty w zakresie instalacji sanitarnych: gaz, woda, kanalizacja	508 670,01 zł
- roboty elektryczne	277 226,36 zł
- roboty termomodernizacyjne	1 445 244,87 zł
- roboty dokum. przygotowawcze termomodernizacja 2012 r	36 295,40 zł
- opracowanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej-„stare budownictwo"	25 635,00 zł
- remont budynków Słowackiego 7 i I. Krasickiego 1	7 299,58 zł
- roboty awaryjne i nieprzewidziane	79 251,35 zł
Razem roboty na lokalach mieszkalnych	**2 608 299,28 zł**
Roboty na obiektach użytkowych	**47 987,35 zł**
Wartość robót remontowych za 2011 r. wyniosła:	**2 656 286,63 zł**

W roku 2011 rozdzielono fundusz remontowy na dwie części:

- fundusz remontowy pochodzący z odpisów od lokali mieszkalnych i użytkowych oraz
- fundusz remontowy finansowany kredytami z premią termomodernizacyjną z BGK.

Stan funduszu remontowego na dzień 01.01.2011 r. - 1 071 167,87 zł

Wpływy funduszu remontowego :

– odpisy na f. remontowy l. mieszkalne -	1 869 540,61 zł
– odpis na f. remontowy l. użytkowe -	254 338,16 zł
– zwrot kosztów termomodernizacji (noty księg.) -	20 738,93 zł
– spłaty mieszkańców – budynki bez kredytu	68 442,83 zł
– dofinansowanie Urząd Miasta	477 175,00 zł
– regres ubezpieczeniowy	529,20 zł
Ogółem wpływy:	**2 690 764,73 zł**

Wydatki z f. remontowego :

– roboty remontowe -	1 108 642,82 zł
– zwrot za wymianę okien -	53 907,89 zł
– rozliczenie f. remontowego wspólnoty	14 253,61 zł
– termomodernizacja – środki własne	1 575 980,61 zł
Ogółem wydatki :	**2 752 784,93 zł**

Stan funduszu remontowego na 31.12.2011 r. - 1 133 188,07 zł

Rozliczenie funduszu remontowego w części finansowanej kredytem:

Stan funduszu remontowego z kredytu na dzień 01.01.2011 r. – 4 881 456,36 zł

Wpływy:

– premie termomodernizacyjne, dod. spłaty -	1 089 772,87 zł
– spłata rat kapitałowych przez mieszkańców -	598 508,16 zł
– spłata odsetek -	251 338,05 zł
Ogółem wpływy:	**1 939 619,08 zł**

Wydatkowanie :

– roboty termomodern. płatne z kredytu -	2 705 172,97 zł
– spłata odsetek do banku -	250 631,54 zł
Ogółem wydatki :	**2 955 804,51 zł**

Saldo funduszu remontowego na 31.12.2011 r. - 5 897 641,79 zł

Fundusz remontowy ogółem :

Ogółem stan funduszu na dzień 01.01.2011 r.	**- 5 952 624,23 zł**
Wpływy razem	4 630 383,81 zł
Wydatki razem	5 708 589,44 zł
Stan funduszu na 31.12.2011 r. ogółem	**-7 030 829,86 zł**

Ujemne saldo funduszu związane jest z uruchomieniem kredytów na termomodernizację, które są spłacane w ratach przez mieszkańców. Po zakończeniu procesu termomodernizacji wynik ten będzie się poprawiał. Na dzień 31.12.2011 r. saldo funduszu remontowego na poszczególnych budynkach jest zróżnicowane. Informacja o stanie funduszu remontowego na dzień 31.12.2011 r. została podana do wiadomości mieszkańców na klatkach schodowych.

Wydatkowanie środków funduszu remontowego oparte jest o plan remontów zasobów mieszkaniowych, i wieloletni Plan Termomodernizacji, 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. W roku sprawozdawczym wykonano docieplenie 9 budynków , które zostało sfinansowane ze środków własnych Spółdzielni oraz z kredytu na zadania termomodernizacyjne. Z tytułu kredytu z premią termomodernizacyjną pozyskano zwrot środków w kwocie 469 267,11 zł w postaci premii termomodernizacyjnej. W ramach prowadzonych dociepleń wymieniono również stolarkę okienną i drzwiową, naprawiono balkony, opaski oraz częściowo naprawiono dachy.

W roku sprawozdawczym rozpoczęto proces termomodernizacji na 2 budynkach, ponadto Spółdzielnia Mieszkaniowa podpisała 3 umowy kredytowe na kontynuację termomodernizacji budynków oraz remontu tzw. budynków „starego budownictwa" – tj. budynków zbudowanych przed 1961 r.

W celu kumulacji środków na w/w zadania ograniczono wydatki na malowanie i remonty klatek schodowych. Kontynuowane były natomiast naprawy dachów, refundacje wydatków poniesionych przez mieszkańców na wymianę okien w mieszkaniach, roboty elektryczne i hydrauliczne.

Koszt termomodernizacji w 2011 roku

Koszt termomodernizacji wyniósł 3 467 634,41 zł, z czego:

- środki własne – 1 637 526,95 zł,
- kredyt z premią termo modernizacyjną – 1 830 107,46 zł

Koszt termomodernizowanych w roku 2011 budynków wyniósł:

L.p.	Budynek , ulica	całkowity koszt ogółem	z tego :		
			kredyt	premia termomodernizacyjna	środki własne
1.	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 4	520 716,76	247 735,44	51 637,67	272 981,32
2.	Skłodowskiej Curie 1c	206 229,19	101 124,25	24 179,88	105 104,94
3.	Skłodowskiej Curie 1d	346 636,46	181 928,42	44 468,55	164 708,04
4.	Ks.St. Krause 4	471 721,83	263 374,26	53 659,88	208 347,57
5.	Ks. St. Krause 13	481 507,40	255 360,01	56 377,60	226 147,39
6.	Ks.St. Krause 17	386 211,33	208 866,51	48 458,64	177 344,82
7.	Gałczyńskiego 48	353 450,56	193 306,76	43 729,08	160 143,80
8.	Wojska Polskiego 67a	350 500,04	188 804,07	40 928,65	161 695,97
9.	Wojska Polskiego 67b	350 660,84	189 607,74	41 457,24	161 053,10
	Razem rok 2011	**3 467 634,41**	**1 830 107,46**	**404 897,19**	**1 637 526,95**

VIII. Windykacja

Zadłużenie ogólnie na 31.12.2011 rok

Należności ogółem	756.907,10 zł
w tym:	
lokale mieszkalne	674.476,59 zł
lokale użytkowe	82 430,51 zł

Struktura zadłużenia na dzień 31.12.2011 r.

W spółdzielni posiada mieszkania 2636 osób.

Zdecydowana większość – 1930 nie zalega z opłatami za mieszkanie, stanowi to 73% wszystkich zamieszkałych osób.

W pozostałej grupie 706 osób stanowiącej 27 % ogółu mieszkańców, zadłużenie z tytułu opłat za mieszkanie przedstawia się następująco:

Do jednego miesiąca zalega 387 osób tj.14,7 % ogółu mieszkańców, spadło o 3,4% do roku 2010

Zadłużenie 1 miesięczne posiada 148 osób tj. 5,6 % ogółu zamieszkałych osób- spadek o 0,9 % do roku 2010

Zadłużenie 2 miesięczne posiada 63 osób tj 2,4% ogółu mieszkańców- wzrost o 0,2 %

Zadłużenie 3 miesięczne i dłuższe posiada 108 osób, co stanowi 4,1 % ogółu mieszkańców- spadek 1,1 % do roku 2010.

Zadłużenie mieszkańców z podziałem na m-ce w złotych

Zadłużenie na lokalach mieszkalnych na dzień 31.12.2011 roku wynosi kwotę 674 473,59 zł

Kwotowo struktura zadłużenia przedstawia się następująco;

Do jednego miesiąca kwota zadłużenia wynosi: 19.929,38 zł co stanowi 2,95 % zadłużenia na lokalach mieszkalnych,

Zadłużenie 1 miesięczne -kwota zadłużenia wynosi: 56.085,25 zł co stanowi 8,32 % zadłużenia na lokalach mieszkalnych

Zadłużenie 2 miesięczne to kwota zadłużenia 47.062,81 zł co stanowi 6,98% zadłużenia na lokalach mieszkalnych

Zadłużenie 3 miesięczne i dłuższe to kwota: 551 399,15 zł co stanowi 81,75 % zadłużenia na lokalach mieszkalnych.

Biorąc pod uwagę powyższą analizę , w porównaniu do roku 2010 nastąpiło polepszenie efektów windykacji, pomimo wzrostu kwotowego zadłużenia , które wynika ze wzrostu kosztów utrzymania lokali.

Ugody w spłacie zadłużenia

Kwota realizowanych ugód na dzień 31.12.2011r tj 198 005,09 zł stanowi 29 % całego zadłużenia , pozostałe zadłużenia to 71 % całości. Ugody realizowane dotyczą głównie osób zadłużonych ponad 3 m-ce, z którymi Zarząd podpisał ugody spłaty zadłużeń w ratach . Kwota 353 394,06 zł jest windykowana w tym przedziale czasowym. Pozostała kwota zadłużenia objętego działaniami windykacyjnymi tj. 123 077,44 zł są to pozostałe zadłużenia drobne, jedno i dwu miesięczne nie objęte egzekucją sądową.

Zestawienie ugód spłacanych w ratach

W ciągu całego 2011 Zarząd zawarł 71 ugód spłat zadłużeń , z lat poprzednich realizowanych było 15 ugód . Łączna kwota realizowanych ugód w 2011 roku wynosiła 402 032,18 zł. Z tego całkowicie spłaciło 40 osób kwotę w wysokości 84 524,47 zł, co stanowi 21 % spłaty zawartych ugód. Pozostała spłacona kwota tj. 119 502,62 zł dotyczy spłat zadłużenia w umowach obowiązujących w 2011 roku. Zauważalna jest wysoka efektywność spłat zadłużenia poprzez zawieranie umów o spłatę ratalną. Zawierając ugody Zarząd ogranicza koszty windykacji, jednocześnie ogranicza koszty zadłużenia dla mieszkańcowi zalegających z płatnościami w Spółdzielni.

IX. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna

Spółdzielczy Ośrodek Kultury „Stokrotka" w 2011 roku prowadził swoją działalność w kołach zainteresowań i sekcjach oraz organizując różnego rodzaju imprezy, konkursy i turnieje. W minionym roku dzieci, młodzież i dorośli mogli uczestniczyć w 14 kołach zainteresowań, w których prowadzone są m.in. zajęcia: wokalne, plastyczne, taneczne, muzyczne i sportowe. Zorganizowaliśmy 73 różnego rodzaju imprezy. Były to m.in. imprezy plenerowe np. „Rodzinny Piknik Militarny" i Dzień Dziecka. Byliśmy współorganizatorami: pikniku rodzinnego „Pożegnanie lata", święta kociewskiego ziemniaka „Dzień Bałabuna" i obchodów Dni Świecia. Zorganizowaliśmy także festiwal tańca przedszkolnego „Tańczyć każdy może" i ogólnopolski festiwal piosenki „Śpiewaj z NAMI", w którym uczestniczyło 46 młodych wykonawców z całej Polski. Corocznie organizowany powiatowy przegląd wiersza i piosenki przedszkolnej „Zabawa w RYMY i RYTMY" również cieszy się bardzo dużym zainteresowaniem. Uczestniczy w nim nawet 19 przedszkoli. W 2011 roku już po raz drugi ogłosiliśmy konkurs na najładniejszy balkon i loggie. Ogłosiliśmy i przeprowadziliśmy konkursy recytatorskie, plastyczne i sportowo-rekreacyjne. W okresie wakacji letnich i zimowych jesteśmy organizatorami wypoczynku dla dzieci pod nazwą „wakacyjnej edukacji kulturalnej". Nasi podopieczni biorą udział w festiwalach i konkursach ogólnopolskich, wojewódzkich i regionalnych. W 2011 roku zdobyliśmy ogółem 33 nagrody.

Bardzo dobrze układa nam się współpraca z lokalnymi instytucjami, szkołami i firmami w tym z Urzędem Miejskim w Świeciu, który corocznie pomaga nam finansowo.

Wynik finansowy działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej w 2011 roku przedstawia się następująco:

1) dochody:

- odpis od lokali mieszkalnych i użytkowych	-	164.213,38
- wpłaty od nie będących członkami (na podstawie umowy)	-	2.934,31
- wypracowane dochody własne	-	74.768,98
- dotacja z Urzędu Miejskiego	-	50.000,00
- dofinansowanie sponsora	-	150,00
RAZEM:		292.066,67
2) koszty:		323.171,38
WYNIK (1-2)		-31.104,71

SOK Stokrotka realizuje, poza opisaną wyżej działalnością, zadanie integracji społeczności spółdzielczej i poza spółdzielczej, mając duży udział w rozwoju relacji na linii miasto – spółdzielnia. Z tego też powodu warto ponieść koszty przekraczające przychody, które dodatkowo obniżają zobowiązania podatkowe spółdzielni.

X. Podsumowanie i kierunki działań w roku 2012

W 2011 roku realizowano dalszy ciąg działań mających na celu osiągnięcie przejrzystych rozliczeń z mieszkańcami i zbilansowania kosztów na poszczególnych nieruchomościach poprzez:

1. Zmianę rozliczenia gazu z formy ciągłej (niedobór rozliczany był podniesieniem stawki w następnym okresie) na bilansową (podobnie jak c.o. i woda – po okresie rozliczeniowym ustalenie nadpłat i niedopłat),
2. Dostosowywanie stawek na poszczególnych budynkach do faktycznie ponoszonych kosztów i roczne bilansowanie nieruchomości. Każdy budynek ma rozliczony wynik finansowy a niedobór bądź nadwyżka rozliczana jest w roku kolejnym,
3. Usprawniono system księgowy naliczania kosztów na rodzaje działalności (konserwacja, sprzątanie, utrzymanie terenów). Powyższe działania restrukturyzacyjne umożliwiły pierwszy raz od 7 lat uzyskać dodatni wynik finansowy na eksploatacji w skali całej spółdzielni i zagospodarowanie osiągniętego zysku w innych celach niż tylko pokrywanie strat,

Ponadto :

1. Zgłoszono i zarejestrowano w Sądzie Rejestrowym zmiany Statutu i wszystkie uchwały podjęte przez Walne Zgromadzenie w 2011 roku,
2. Powstały i zostały zagospodarowane kolejne place zabaw. Od 2008 roku pozyskano nieodpłatnie od firm docieplających budynki zabawki na kwotę ok. 175 tys. zł,
3. W dalszym ciągu trwało zagospodarowywanie terenów, remonty chodników, placów, schodów,
4. W porównaniu do 2009 roku zużycie energii cieplnej na 11 docieplonych budynkach zmniejszyło się z 7 725 GJ do 5 663 GJ w 2011 roku tj. 2 062 GJ,
5. Łączne opłaty eksploatacyjne w 2011 roku obniżyły się w stosunku do 2010 roku z kwoty 9 982 788,23 zł do 9 625 103,51 zł tj. o 357 684,79 zł,

W zakresie remontów :

1. Podpisano umowy z Bankiem i przeprowadzono przetargi na realizację termomodernizacji na rok 2012,
2. Podpisano umowy z Bankiem, rozstrzygnięto przetarg i rozpoczęto realizację prac remontowych na 2 kamienicach,
3. Trwała wymiana instalacji elektrycznych i hydraulicznych,
4. Prowadzono prace w zakresie remontu dróg i chodników w zakresie możliwym do sfinansowania,
5. Podpisano umowy i pozyskano z Gminy Świecie dotację na termomodernizacje budynków w kwocie 477 175,00 zł,
6. Pozyskano z BGK premie termo modernizacyjne w kwocie 404 897,19 zł,
7. Złożono wnioski na remont przez Urząd Gminy Świecie ciągów komunikacyjnych – Gałczyńskiego – Al. Jana Pawła II i Ks. St. Krausego 11 – 19.

Działania prowadzone obecnie i założenia na przyszłość.

1. Kontynuacja i zakończenie procesu termomodernizacji budynków,
2. Kontynuacja prac remontowych na budynkach tzw. „starego budownictwa",
3. Systematyczne bilansowanie kosztów eksploatacji na kolejnych budynkach,
4. Podziały terenu na terenie bazy – Żwirki i Wigury 6 – przygotowanie pod budowę garaży pod wynajem,
5. Przygotowanie ewentualnych możliwości rozwojowych budownictwa mieszkaniowego w zakresie pozyskania terenów,

6. W miarę posiadanych środków modernizacja budynku biurowego spółdzielni przy ul. B. Prusa 1,
7. Podpisanie umów na dofinansowanie termomodernizacji z Urzędem Gminy Świecie,
8. Podejmujemy – w uzgodnieniu z ENEĄ i Urzędem Gminy w Świeciu przygotowania do zmiany na nowoczesne oświetlenia terenu ulic B. Prusa, I. Krasickiego, Słowackiego. Wstępnie wykonanie określono na rok 2013 – po tym terminie planujemy zagospodarowanie terenu w obrębie tych ulic.

Przedkładając Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie do akceptacji, Zarząd i pracownicy składają serdeczne podziękowania spółdzielcom, mieszkańcom, członkom Rady Nadzorczej, władzom samorządowym za przyczynienie się do osiągnięcia przez Spółdzielnię sukcesu w sferze gospodarczej, finansowej i kulturalnej w roku 2011.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu
Świecie, dnia 30 marzec 2012 r.

Z-CA PREZESA ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
mgr inż. Grzegorz Dudziński

PREZES ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
mgr inż. Dariusz Zawadziński