



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 2016

Świecie, marzec 2017

Spis treści

WSTĘP	3
SPRAWY ORGANIZACYJNE	3
ZASOBY MIESZKANIOWE	8
SPRAWY CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWE.....	10
GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI	11
MEDIA	19
SYTUACJA MAJĄTKOWA SPÓŁDZIELNI.....	25
POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA	27
FUNDUSZ REMONTOWY	29
NALEŻNOŚCI EKSPLOATACYJNE I WINDYKACJA.....	35
DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA	40
PODSUMOWANIE I KIERUNKI DZIAŁAŃ	42

WSTĘP

Działając na podstawie § 66, pkt 2 Statutu, Zarząd przedkłada doroczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu w 2016 roku i sytuacji ekonomicznej naszej spółdzielni według stanu na dzień 31.12.2016 r.

Kierując działalnością Spółdzielni Zarząd podejmował decyzje wynikające z planów, bieżących potrzeb lub zgłaszanych przez poszczególnych mieszkańców. 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 w 2016 roku odbyło się w I-III częściach w dniach 17, 18 i 19.05.2016 r.

Wnioski Walnego Zgromadzenia 2016 r. - realizacja

Podczas obrad I część WZ odbytego w dniu 17 maja 2016r. – do Komisji Wnioskowej wpłynęły 3 wnioski skierowane do Zarządu, które wyjaśniamy:

1. *„Zobowiązać Zarząd Spółdzielni do uporządkowania terenu przy ul. Krausego 6 - polegającym na wybudowaniu chodnika w miejscu pasa ziemi o szerokości ok. 2 m, usytuowanego między blokiem Krausego 6 od strony balkonów, a prywatnymi posiadłościami.*

Realizacja: Teren wskazany na lokalizację chodnika nie należy do Spółdzielni. Brak możliwości wykonania wniosku.

2. *„W sprawie zobowiązania Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej do zmiany umowy kredytu polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu, przez ustanowienie hipoteki. Spłata kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Świeciu na węzły ciepłne, fotowoltaikę (panele słoneczne) i instalację c.w. poszczególnych nieruchomości: I. Krasickiego 1a, B. Prusa 3, 5 Słowackiego 2a powinna obciążyć nieruchomość, na inwestycje której został on zaciągnięty. W/w kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię Mieszkaniową 497 tys. zł. (kwota podana na Walnym) należy zabezpieczyć hipoteką ustanawianą na nieruchomości, której inwestycja dotyczy.”*

Realizacja: Kredyty zaciągnięte na wymienione we wniosku instalacje zostaną rozliczone z przychodów osiągniętych z produkcji energii elektrycznej i ciepła na nieruchomościach, których dotyczą. Instalacja fotowoltaiczna jest własnością Spółdzielni a nie poszczególnych budynków i jest zabezpieczona na majątku Spółdzielni. Węzły ciepłne zabezpieczone są tymi urządzeniami i polisą ubezpieczeniową, zaś instalacje wykonano ze środków własnych.

3. *„Zobowiązać Zarząd Spółdzielni do publikacji na stronie internetowej Spółdzielni terminów i zakresu planowanych remontów w zasobach mieszkaniowych.
Przeprowadzić ankietę w sprawie możliwości zainstalowania w bloku jednego licznika gazowego.”*

Realizacja: Każdorazowo przed rozpoczęciem remontu informacje są zamieszczane w ogłoszeniach na klatkach schodowych. Jest to najefektywniejsza forma przekazu informacji. Przeprowadzono ankiety w sprawie możliwości zainstalowania jednego licznika gazowego dla budynków Al. Jana Pawła II 10 i 12.

W budynku Al. Jana Pawła II 10 – mieszkańcy wyrazili wolę zmiany na wspólny licznik gazowy i to zostało zrealizowane.

W budynku Al. Jana Pawła II 12 w wyniku ankiety większość mieszkańców była przeciwna wspólnemu gazomierzowi i remont wykonano bez zmiany umów.

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:

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 2016 roku Zarząd działał w składzie:

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

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

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 **61** posiedzeń, podejmując **51** uchwał.

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

- 1) rozpatrywania spraw członkowsko - mieszkaniowych - przyjęcie w poczet członków spółdzielni, rezygnacje członków,
- 2) rozpatrywanie wniosków mieszkańców,
- 3) przeniesienia prawa własności lokali,
- 4) ustanowienia odrębnej własności lokali - podejmowanie uchwał w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności dla poszczególnych nieruchomości,
- 5) gospodarki spółdzielni na podstawie uchwalonych przez radę nadzorczą planów gospodarczo-finansowych,
- 6) analizy wysokości stawek, opłat, spłat dotyczących użytkowania lokali,
- 7) realizowania planu działania w zakresie zagospodarowania terenów Spółdzielni Mieszkaniowej,
- 8) promowanie projektów złożonych do budżetu obywatelskiego miasta Świecie przez naszych mieszkańców,
- 9) opracowania dokumentacji związanej z przetargami, ogłaszanie i przeprowadzanie przetargów - ogółem przeprowadzono 31 przetargów na:
 - remonty klatek schodowych,
 - modernizację instalacji ciepłej i zimnej wody wraz z cyrkulacją oraz remonty instalacji gazowej i elektrycznej,
 - budowę garaży,
 - remont placów utwardzonych i chodników,
 - wykonanie dobudowy balkonów wiszących,
 - dostawę i montaż instalacji fotowoltaicznych w budynkach,
 - wynajmy lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
 - sprzątanie klatek schodowych,
 - ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych wolnych w sensie prawnym (lokatorskie prawa) i inne,
- 10) podpisywania umów z wykonawcami na wykonanie prac remontowych,
- 11) bieżące uzgodnienia z wykonawcami dotyczące realizacji prac remontowych w zasobach spółdzielni,

- 12) sprawy dotyczące budowy garaży pod wynajem,
- 13) realizacja remontów klatek schodowych, remontów bieżących,
- 14) windykacja należności – analiza bieżąca zaległości czynszowych, poszukiwanie alternatywnych form spłaty zadłużenia (ugody, firmy windykacyjne, ewentualne odpracowanie długu), wnioski do Rady Nadzorczej o wykluczenie z członkostwa, wnioski o eksmisję i licytację do komornika,
- 15) negocjowanie cen z dostawcami mediów lub poszukiwanie nowych, oferujących korzystniejsze ceny, np. energii, gazu, negocjowanie korzystnych ofert w zakresie ubezpieczenia mienia spółdzielni,
- 16) rozpatrywanie wniosków złożonych do zarządu przez mieszkańców i użytkowników lokali,
- 17) opracowywanie uregulowań wewnętrznych w Spółdzielni dostosowujących je do zmian prawa,
- 18) przygotowanie materiałów do omawiania i uchwalania na plenarnych posiedzeniach Rady Nadzorczej,
- 19) sprawy dotyczące bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni.

d) Kontrole Spółdzielni Mieszkaniowej i realizacja wniosków pokontrolnych

1. Zakład Ubezpieczeń Społecznych w Bydgoszczy przeprowadził kontrolę w dniach od 31.08.2016 r. do 7.09.2016 r.

Zakres kontroli:

- a) prawidłowość i rzetelność obliczania składek na ubezpieczenia społeczne oraz innych składek, do których pobierania zobowiązany jest Zakład oraz zgłaszanie do ubezpieczeń społecznych i ubezpieczenia zdrowotnego,
- b) ustalanie uprawnień do świadczeń z ubezpieczeń społecznych i wypłacanie tych świadczeń oraz dokonywanie rozliczeń z tego tytułu,
- c) prawidłowość i terminowość opracowywania wniosków o świadczenia emerytalne i rentowe,
- d) wystawianie zaświadczeń lub zgłaszanie danych dla celów ubezpieczeń społecznych,

Kontrolą objęto okres od stycznia 2011 r. do grudnia 2015 r.

Z przeprowadzonej kontroli został sporządzony protokół.

Zalecenia pokontrolne: bez zaleceń.

2. PKO BP S.A. Oddział I w Grudziądzu w dniu 09.09.2016 r. przeprowadził kontrolę w zakresie realizacji Ustawy z dnia 30 listopada 1995 roku z późn. zm. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych..... (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r. poz. 763).

Kontrolą objęto okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.

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

Rekomendacje pokontrolne: bez uwag.

ZASOBY MIESZKANIOWE

Powierzchnia zarządzanych zasobów spółdzielczych wynosiła 141 491,12 m²p.u, z czego przypada na:

- | | |
|---------------------------|---------------------------|
| - lokale mieszkalne | 129 546,91 m ² |
| - lokale użytkowe, garaże | 11 679,51 m ² |
| - kotłownia | 264,70 m ² |

Powierzchnia zasobów zarządzanych na zlecenie

- | | |
|-----------------------------|-------------------------|
| - 5 wspólnot mieszkaniowych | 6 651,09 m ² |
|-----------------------------|-------------------------|

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, zapleczem warsztatowym oraz kotłownią. Zarządzamy 159 garażami oraz dodatkowo - 5 wspólnotami na zlecenie.

1. Struktura powierzchni lokali użytkowych zarządzanych przez Spółdzielnię na dzień 31.12.2016 r.

Powierzchnia lokali użytkowych – 11 944,21 m², z czego :

lokale własne	– 1 614,01 m ²
lokale z własnościowym prawem do lokalu	
i odrębna własność	– 1 711,30 m ²
lokale użytkowe i garaże w najmie	– 6 162,03 m ²
garaże z własnościowym prawem	
i odrębna własność	– 2 192,17 m ²
kotłownia w Osiu	– 264,70 m ²

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

2. Liczba lokali zarządzanych przez Spółdzielnię na dzień 31.12.2016 r.

Ogółem zarządzamy 2 915 lokalami z czego:

- 2 639 mieszkania w zasobach spółdzielni:
 - w Świeciu - 2 541 mieszkań,
 - w Gródku - 64 mieszkania,
 - w Osiu - 34 mieszkania,
- 112 lokali we wspólnotach zarządzanych przez Spółdzielnię,
- 5 pawilonów handlowo – usługowych,
- 159 garaży.

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

Spółdzielnia Mieszkaniowa posiada prawo:

- do wieczystego użytkowania gruntów o powierzchni - 111 350,28 m²,

z czego na terenie:

Gminy Świecie – 107 419,12 m²

Gminy Drzycim w miejscowości Gródek – 1 519,98 m²

Gminy Osie – 2 411,18 m²

– do własności gruntów o powierzchni – 13 090,36 m², z czego na terenie:

Świecia – 10 321,36 m²

Osia – 2 769,00 m²

SPRAWY CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWE

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Świeciu według ewidencji na dzień 31.12.2016 r. zrzeszała ogółem 2 261 członków. W porównaniu do roku ubiegłego nastąpiło zmniejszenie o 98 członków, natomiast 2 osoby podpisały deklarację członkowską i wstąpiły w poczet członków.

– członkowie zamieszkali wraz z towarzyszącymi - 2 245

– członkowie lokale użytkowe - 5

– członkowie oczekujący - 11

oraz 785 osoby nie będące członkami spółdzielni.

Zmniejszenie ilości członków spowodowane jest małym zainteresowaniem do wstępowania w członkostwo spółdzielni osób, które nabywają lokale od członków. Dzieje się tak pomimo obniżenia przez Spółdzielnię opłat dla nowo wstępujących.

Struktura własności lokali mieszkalnych Spółdzielni wg prawa do lokalu:

– spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego - 1 329 lokali

– spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego - 36 lokali

– odrębną własność lokalu posiada - 1 252 lokali

– najem - 13 lokali

– bez prawa do lokalu - 9 lokali

GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Plany finansowo - gospodarcze Spółdzielni Mieszkaniowej na rok 2016 zostały opracowane przez Zarząd i na jego wniosek zatwierdzone przez Radę Nadzorczą w dniu 15.12.2015 r. Uchwałą nr 39/2015.

1. Plan i wykonanie kosztów stawki eksploatacyjnej za 2016 r. na lokalach mieszkalnych

L.p	Wyszczególnienie	Plan na 2016r.	Wykonanie za 2016 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	51 720	47 127,68	91,12	0,03	0,03
2	Materiały do zleceń na budynki	30 000	29 296,26	97,65	0,02	0,02
3	Ubezpieczenie budynków	62 200	60 090,20	96,61	0,04	0,04
4	Koszty przeglądów technicznych	73 130	72 101,52	98,59	0,05	0,05
5	Utrzymanie czystości - sprzątnięcie	473 300	461 035,77	97,41	0,30	0,30
6	Koszty utrzymania terenów	338 720	331 714,58	97,93	0,21	0,21
7	Koszty konserwacji	358 600	330 817,29	92,25	0,23	0,21
8	Koszty administrowania nieruchomościami	539 900	544 210,06	100,80	0,35	0,35
9	Narzut Kosztów Ogólnego Zarządu	560 000	550 604,77	98,32	0,36	0,35
	Razem koszty (poz.1 - 9)	2 487 570	2 426 998,13	97,57	1,59	1,56

2. Udział poszczególnych składników wymiaru czynszu (kosztów GZM) za 2016 rok

L.p.	Składniki kosztów GZM	2015	Udział kosztów w kosztach ogółem %	2016	Udział kosztów w kosztach ogółem %	Dynamika 2016/2015
1.	Eksploatacja	2 359 802,43	24,00	2 426 998,13	23,99	1,03
2.	Fundusz remontowy	1 963 450,92	19,97	1 963 450,92	19,40	1,00
	Razem koszty zależne od Spółdzielni:	4 323 253,35	43,97	4 390 449,05	43,39	1,02

3.	Opłaty i podatki	95 747,70	0,97	94 991,63	0,94	0,99
4.	Koszty c.o., c.w.	3 110 008,02	31,63	3 277 663,39	32,39	1,05
5.	Koszty z.w.	1 196 881,39	12,17	1 200 858,88	11,87	1,00
6.	Gaz	382 204,00	3,89	399 915,00	3,95	1,05
7.	Gospodarka odpadami	724 919,50	7,37	754 832,00	7,46	1,04
Razem koszty niezależne od Spółdzielni		5 509 760,61	56,03	5 728 260,90	56,61	1,04
OGÓŁEM:		9 833 013,96	100,00	10 118 709,95	100,00	1,03

W strukturze kosztów wymiaru opłat tylko poz. 1 i 2 – eksploatacja i fundusz remontowy są opłatami zależnymi od spółdzielni. Pozostałe koszty – 56,61 % 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 2016 w strukturze kosztów GZM, koszty eksploatacji stanowią 23,99 %. Największy udział w kosztach GZM za rok 2016 stanowią koszty c.o. i c.w. – 32,39 %. Koszty ogółem w stosunku do roku 2015 wzrosły o 3 %. Wpływ na wzrost kosztów miały przede wszystkim zwiększone koszty z tytułu c.o. i c.w., gazu, kosztów eksploatacji oraz kosztów gospodarki odpadami.

Najwyższą dynamikę zanotowano w kosztach c.o. i c.w. – wzrost o 5%.

Działania podjęte przez Zarząd mające na celu usprawnienie obsługi mieszkańców, 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 oraz konserwacji instalacji elektrycznej, domofonowej i ogromowej,
- zmiana dostawców mediów w zależności proponowanych cech,
- wykorzystanie brokera ubezpieczeniowego do negocjacji stawek ubezpieczeniowych na poszczególne grupy ubezpieczenia.

3. Wyniki na nieruchomościach za rok 2016

Wynik spółdzielni mieszkaniowej ustala się w oparciu o przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Prawo spółdzielcze oraz ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

Zgodnie z powołanymi przepisami, różnica między kosztami a przychodami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości danego roku obrotowego zwiększa odpowiednio koszty i przychody roku następnego.

W oparciu o art. 17 ust. 1 pkt 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, dochody spółdzielni mieszkaniowych uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi w części przeznaczonej na cele związane z utrzymaniem tych zasobów – z wyłączeniem dochodów uzyskanych z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi – są zwolnione od podatku dochodowego od osób prawnych.

W związku z powyższym, każda inna działalność prowadzona przez spółdzielnie mieszkaniowe niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi, podlega opodatkowaniu. W przypadku Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu jest to wynajem lokali użytkowych, garaży, pomieszczeń gospodarczych, opłaty za udostępnienie terenów, dachów pod reklamy, działalność Spółdzielczego Ośrodka Kultury „Stokrotka” oraz dochody uzyskane z tytułu odsetek od lokat bankowych.

Wynik z Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi przedstawia się następująco:

I. PRZYCHODY GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

– przychody ze sprzedaży produktów	10 249 395,29 zł
– pozostałe przychody operacyjne	88 958,52 zł
– <u>przychody finansowe</u>	<u>46 323,33 zł</u>

Razem : **10 384 677,14 zł**

Przychody uzyskane z GZM (nadwyżka ze zbycia lokalu)

– przeznaczone do decyzji Walnego Zgromadzenia (-)30 200,00 zł

Ogółem przychody GZM **10 354 477,14 zł**

II. KOSZTY GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

– koszty działalności operacyjnej	10 224 907,61 zł
– pozostałe koszty operacyjne	43 613,87 zł
– <u>koszty finansowe</u>	<u>9 963,98 zł</u>

Ogółem koszty GZM : **10 278 485,46 zł**

Wynik Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (I-II) **(+)75 991,68 zł**

Wynik na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi wykazywany jest w rachunku zysków i strat sporządzonym według wariantu porównawczego jako zmiana stanu produktów: niedobory ze znakiem „+”, nadwyżki ze znakiem „-”.

W roku 2016 w dalszym ciągu dążyliśmy do bilansowania nieruchomości. Na koniec roku 2016 uzyskane wpływy z tytułu eksploatacji z lokali mieszkalnych na 46 nieruchomościach pokryły poniesione koszty – nadwyżka w wysokości 94 919,78 zł. Niedobór w kwocie 18 928,10 zł wystąpił na 19 nieruchomościach. Zgodnie z Ustawą o Spółdzielniach Mieszkaniowych Zarząd zobowiązany jest do rozliczenia wyników na poszczególnych nieruchomościach w roku następnym, dlatego też po przeanalizowaniu osiągniętego wyniku oraz uwzględniając zatwierdzone przez Radę Nadzorczą plany na rok 2017, zostanie podjęta decyzja o ustaleniu stawek eksploatacyjnych.

4. Wyniki finansowe nieruchomości za rok 2016 przedstawiają się następująco:

I.p.	Adres nieruchomości	Powierzchnia 2016	Nadwyżka przychodów nad kosztami (nadwyżka)	Nadwyżka kosztów nad przychodami (niedobór)
1	2	3	4	5
1	I. Krasickiego 1	829,10	36,95	
2	I. Krasickiego 1a	1 291,90	3 985,57	
3	I. Krasickiego 3	363,70	952,94	
4	Słowackiego 2	400,00		-452,83
5	Słowackiego 3	395,00		-120,82
6	Słowackiego 4	140,00	183,96	
7	Słowackiego 6	200,00		-170,52
8	Słowackiego 5	395,00		-221,96
9	Słowackiego 7	663,00	1 433,65	
10	Słowackiego 8	459,80		-1 061,47
11	Słowackiego 10	440,00		-923,39
12	Słowackiego 2a	4 892,70	6 207,77	
13	Gen. Hallera 3a	929,50	1 425,97	
14	Sądowa 8a, 8b	2 087,85	5 057,77	
15	B. Prusa 3	2 360,00	4 370,52	
16	B. Prusa 5	3 234,70	7 780,48	
17	Wojska Polskiego 67- 67d	10 489,00		-355,63
18	Wojska Polskiego 73a	3 218,00		-652,47
19	Żwirki i Wigury 1	2 157,50	1 329,38	
20	Żwirki i Wigury 5,5a	4 328,80	1 320,71	
21	Żwirki i Wigury 7	3 234,00	319,76	
22	Żwirki i Wigury 17	3 245,50		-2 636,76
23	Al. Jana Pawła II 2	3 233,00	2 390,65	
24	Al. Jana Pawła II 2a	3 233,00	1 149,71	
25	Al. Jana Pawła II 4	2 141,00	7 327,12	
26	Al. Jana Pawła II 7	2 164,00	1 039,09	
27	Al. Jana Pawła II 9	2 164,00	1 589,63	
28	Al. Jana Pawła II 10	1 255,00	1 334,04	
29	Al. Jana Pawła II 12	1 255,20	1 818,92	
30	Al. Jana Pawła II 14	1 254,00	359,70	
31	Al. Jana Pawła II 16	1 628,50	1 355,01	
32	Al. Jana Pawła II 18	1 628,50	1 248,15	
33	Al. Jana Pawła II 20	1 628,50	2 051,29	
34	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 2	3 379,50	6 373,10	
35	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 3	3 235,00		-2 680,41

36	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 4	2 173,00	1 244,60	
37	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 5	2 168,00		-1 643,06
38	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 6	2 293,00	120,40	
39	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 7	1 083,90		-1 529,05
40	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 11	2 168,00		-2 269,26
41	Ks. S. Krausego 3	2 141,00	142,47	
42	Ks. S. Krausego 4	2 299,00	1 933,39	
43	Ks. S. Krausego 5	2 141,00		-160,53
44	Ks. S. Krausego 6	2 419,00	129,74	
45	Ks. S. Krausego 11	1 753,50	3 149,04	
46	Ks. S. Krausego 13	2 178,00	2 239,91	
47	Ks. S. Krausego 15	1 756,00	1 838,99	
48	Ks. S. Krausego 17	1 756,50	946,89	
49	Ks. S. Krausego 19	1 091,00		-4,35
50	Gałczyńskiego 1,3	2 426,10	456,29	
51	Gałczyńskiego 44	1 589,70	110,39	
52	Gałczyńskiego 46	1 589,70		-25,27
53	Gałczyńskiego 48	1 621,00		-950,30
54	Skłodowskiej C. 1a,1b,1c,1d	5 188,00	4 873,57	
55	Paderewskiego 6a	2 297,50	2 617,69	
56	Paderewskiego 6b	1 633,50	1 849,05	
57	Paderewskiego 6c	1 629,00	2 677,28	
58	Paderewskiego 8a, 8b	2 840,00	4 651,28	
59	Moniuszki 1-11	1 138,86		-2 249,14
60	Moniuszki 13-17	602,60		-820,88
61	Słoneczna 1b i 1a	931,20	676,51	
62	Wrzosowa 2b i 2a	922,00	104,16	
63	Wrzosowa 1a i 1b	922,00	303,96	
64	Wrzosowa 4b 4a	1 002,90	306,42	
65	Osie, Nowy Świat 7,9	1 837,70	2 105,91	
	Ogółem lokale mieszkalne	129 546,91	94 919,78	-18 928,10
	Ogółem wynik na nieruchomościach		75 991,68	

5. Stawki na poszczególnych nieruchomościach obowiązujące w roku 2016:

L.p.	Adres nieruchomości	Pow. ogółem w m ²	Stawka obowiązująca w 2016	Opłata na dział. Społeczno- kulturalną 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
1.	I. Krasickiego 1	829,10	1,50	0,09	2,40	11,50		0,10
2.	I. Krasickiego 1a	1 291,90	1,40	0,09	1,20	11,50		0,07
3.	I. Krasickiego 3	363,70	1,62	0,09	3,00	11,50		0,13
4.	Słowackiego 2	400,00	1,53	0,09	3,20	11,50		0,12
5.	Słowackiego 3	395,00	1,36	0,09	3,20	11,50		0,10
6.	Słowackiego 4	140,0	1,67	0,09	4,00	11,50		0,17
7.	Słowackiego 5	395,00	1,48	0,09	3,20	11,50		0,10
8.	Słowackiego 6	200,00	1,62	0,09	4,00	11,50		0,16
9.	Słowackiego 7	622,00	1,43	0,09	2,40	11,50		0,12
10.	Słowackiego 8	459,80	1,42	0,09	4,00	11,50		0,11
11.	Słowackiego 10	440,00	1,52	0,09	3,70	11,50		0,12
12.	B. Prusa 3	2 360,00	1,49	0,09	1,20	11,50	0,02	0,08
13.	B. Prusa 5	3 234,70	1,49	0,09	1,20	11,50	0,02	0,07
14.	Słowackiego 2a	4 892,70	1,45	0,09	1,20	11,50		0,08
15.	Gen. Hallera 3a	929,50	1,50	0,09	1,20	11,50	0,04	0,11
16.	Sądowa 8a-8b	2 087,85	1,45	0,09	1,20	11,50	0,04	0,09
17.	Wojska Polskiego 67-67d	10 489,00	1,42	0,09	1,20	11,50	0,05	0,10
18.	Wojska Polskiego 73a	3 218,00	1,42	0,09	1,20	11,50	0,03	0,08
19.	Żwirki i Wigury 1	2 157,50	1,45	0,09	1,20	11,50	0,03	0,08
20.	Żwirki i Wigury 5-5a	4 328,80	1,48	0,09	1,20	11,50	0,03	0,08
21.	Żwirki i Wigury 7	3 234,00	1,51	0,09	1,20	11,50	0,03	0,08
22.	Żwirki i Wigury 17	3 245,50	1,46	0,09	1,20	11,50	0,03	0,08
23.	Al. Jana Pawła II 2	3 233,00	1,54	0,09	1,20	11,50	0,03	0,08
24.	Al. Jana Pawła II 2a	3 233,00	1,54	0,09	1,20	11,50	0,03	0,08
25.	Al. Jana Pawła II 4	2 141,00	1,54	0,09	1,20	11,50	0,02	0,08
26.	Al. Jana Pawła II 7	2164,00	1,53	0,09	1,20	11,50	0,04	0,09
27.	Al. Jana Pawła II 9	2 164,00	1,50	0,09	1,20	11,50	0,05	0,10
28.	Al. Jana Pawła II 10	1 255,00	1,56	0,09	1,20	11,50	0,05	0,10
29.	Al. Jana Pawła II 12	1 255,20	1,52	0,09	1,20	11,50	0,05	0,09
30.	Al. Jana Pawła II 14	1 254,00	1,50	0,09	1,20	11,50	0,04	0,09
31.	Al. Jana Pawła II 16	1 628,50	1,52	0,09	1,20	11,50	0,02	0,08

32.	Al. Jana Pawła II 18	1 628,50	1,52	0,09	1,20	11,50	0,03	0,08
33.	Al. Jana Pawła II 20	1 628,50	1,47	0,09	1,20	11,50	0,02	0,08
34.	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 2	3 379,50	1,52	0,09	1,20	11,50	0,03	0,08
35.	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 3	3 235,00	1,48	0,09	1,20	11,50	0,02	0,08
36.	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 4	2 173,00	1,51	0,09	1,20	11,50	0,03	0,09
37.	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 5	2 168,00	1,48	0,09	1,20	11,50	0,03	0,09
38.	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 6	2 293,00	1,47	0,09	1,20	11,50	0,03	0,08
39.	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 7	1 083,90	1,53	0,09	1,20	11,50	0,03	0,08
40.	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 11	2 168,00	1,40	0,09	1,20	11,50	0,03	0,08
41.	Ks.S.Krausego 3	2 141,00	1,57	0,09	1,20	11,50	0,03	0,08
42.	Ks.S.Krausego 4	2 299,00	1,47	0,09	1,20	11,50	0,02	0,08
43.	Ks.S.Krausego 5	2 141,00	1,46	0,09	1,20	11,50	0,03	0,08
44.	Ks.S.Krausego 6	2 419,00	1,51	0,09	1,20	11,50	0,03	0,08
45.	Ks.S.Krausego 11	1 753,50	1,50	0,09	1,20	11,50	0,03	0,08
46.	Ks.S.Krausego 13	2 178,00	1,47	0,09	1,20	11,50	0,03	0,08
47.	Ks.S.Krausego 15	1 756,00	1,54	0,09	1,20	11,50	0,03	0,09
48.	Ks.S.Krausego 17	1 756,50	1,48	0,09	1,20	11,50	0,04	0,09
49.	Ks.S.Krausego 19	1 091,00	1,48	0,09	1,20	11,50	0,02	0,08
50.	Gałczyńskiego 1-3	2 426,10	1,50	0,09	1,20	11,50	0,06	0,11
51.	Gałczyńskiego 44	1 589,70	1,48	0,09	1,20	11,50	0,02	0,08
52.	Gałczyńskiego 46	1 589,70	1,46	0,09	1,20	11,50	0,03	0,08
53.	Gałczyńskiego 48	1 621,00	1,50	0,09	1,20	11,50	0,03	0,08
54.	Paderewskiego 6a	2 297,50	1,48	0,09	1,20	11,50	0,04	0,09
55.	Paderewskiego 6b	1 633,50	1,46	0,09	1,20	11,50	0,03	0,08
56.	Paderewskiego 6c	1 629,00	1,53	0,09	1,20	11,50	0,04	0,08
57.	Paderewskiego 8a-8b	2 840,00	1,45	0,09	1,20	11,50	0,03	0,09
58.	Skłodowskiej Curie 1a-1d	5 188,00	1,43	0,09	1,20	11,50	0,04	0,09
59.	Moniuszki 1-11	1 138,86	1,14	0,09	1,20	11,50	0,07	0,10
60.	Moniuszki 13-17	602,60	1,14	0,09	1,20	11,50	0,17	0,17
61.	Słoneczna 1a,1b	931,20	1,52	0,09	1,20	10,00	0,02	0,09
62.	Wrzosowa 2a,2b	922,00	1,48	0,09	1,20	10,00	0,03	0,12
63.	Wrzosowa 1a,1b	922,00	1,40	0,09	1,20	10,00	0,01	0,10
64.	Wrzosowa 4a,4b	1 002,90	1,48	0,09	1,20	10,00	0,02	0,11
65.	Nowy Świat 7-9	1 837,70	1,00	0,09	1,20	10,00	0,05	0,06
Razem :		129 546,91						

W kol. 4– stawki eksploatacji - opłaty zależne od spółdzielni – ustalane przez Zarząd Spółdzielni na podstawie wyników i planu zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą, poz. 5, 6 –

stawka na fundusz remontowy i opłata na działalność społeczno – kulturalną – ustalane są przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Kol. 7, 8, 9 - wywóz nieczystości, opłaty i podatki – stawki ustalone uchwałami odpowiednich organów w poszczególnych gminach.

MEDIA

1. Struktura kosztów energii cieplnej w latach 2014-2016 - w tys. zł w budynkach mieszkalnych w Świeciu.

Koszty z tytułu energii cieplnej za rok 2016 wyniosły: 3 277 663,39 zł i wykazały wzrost o 5% w stosunku do roku poprzedniego, które kształtowały się na poziomie: 3 110 008,02 zł.

Koszty energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody w roku 2016 również wykazały tendencję wzrostową. Wzrost wyniósł 3% tj. W dalszym ciągu prowadzone są prace związane z modernizacją instalacji wodnej wraz z cyrkulacją.

Na wzrost kosztów niewątpliwie miała też zmiana „Taryfy dla ciepła”, która zaczęła obowiązywać od 1 listopada 2015 r.

Dotyczy	2008r.	2014r.	2015r.	2016r.	2016/2015		2016/2008	
	GJ	GJ	GJ	GJ	GJ	Dynamika	GJ	Dynamika
c.o.	40 205,90	29 267,88	27 686,87	27 066,42	-620,45	0,98	-13 139,48	0,67
c.w.u.	21 782,80	20 159,70	19 776,94	20 180,31	403,37	1,02	-1 602,49	0,93
razem	61 988,70	49 427,58	47 463,81	47 246,73	-217,08	0,99	-14 741,97	0,76

Pomimo, że rok 2016 był rokiem chłodniejszym od roku poprzedniego, nastąpił niewielki spadek zużycia GJ na potrzeby c.o.

Zużycie GJ z tytułu c.o. za rok 2016 w porównaniu do roku 2015 zmniejszyły się o ponad 620 GJ, tj. o 2%. W porównaniu z rokiem 2008 zużycie GJ na potrzeby c.o. obniżyły się aż o 33%.

Po przeprowadzeniu termomodernizacji budynków utrzymuje się nadal tendencja spadkowa.

2. Struktura kosztów energii ciepłej w Osiu i Gródku

W Osiu (własna kotłownia) koszty na potrzeby c.o. w roku 2016 wyniosły: 85 475,76 zł w roku 2015 – 82 532,06 zł. Tak więc, zanotowano zwiększenie kosztów na potrzeby c.o. o 2 943,7 zł tj. o ponad 3% . Miesiące od października do grudnia 2016 były chłodniejszymi miesiącami aniżeli w roku poprzednim, stąd odnotowano większe zużycie mialu węglowego i z tym związane koszty.

Koszty energii ciepłej w Gródku za rok 2016 wyniosły: 166 932,00 zł i były większe w porównaniu do 2015 r. o 9 351,91 zł tj. ok. 6 %, ponieważ rok 2016 był rokiem dużo chłodniejszym od roku poprzedniego.

Ponadto w roku 2016 w Gródku zmodernizowano węzły ciepłne, zamontowano pompy ciepła i instalację fotowoltaiczną, która w następnym sezonie powinna przyczynić się do zmniejszenia kosztów energii ciepłej.

3. Zużycie zimnej wody w mieszkaniach i wg wodomierzy głównych w budynkach w latach 2013-2016 – Świecie, Gródek, Osie

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

Świecie	1.02.2013r.- 31.01.2014r.	1.02.2014r.- 31.01.2015r.	1.02.2015r.- 31.01.2016r.	1.02.2016r.- 31.01.2017r	Dynamika zużycia 2016 / 2015 5/4	
1.	2.	3.	4.	5.	m ³	
Zużycie wodomierze główne	185 534,00	184 368,00	181 254,00	181 312,00	58,00	1,00
Zużycie przez mieszkańców	175 792,78	174 548,47	170 889,80	171 796,40	906,60	1,01
Różnica w m ³	9 741,22	9 819,53	10 364,20	9 515,60	-848,60	0,92
% niedoboru	5,25	5,33	5,72	5,25		

Średnia liczba osób	5 535	5 455	5 302	5 229,50
Niedobór w m ³ w przeliczeniu na 1 osobę/rok	1,76	1,80	1,95	1,82

W 2016 roku odnotowano wzrost zużycia wody na wodomierzach głównych w budynkach oraz indywidualnych mieszkaniowych. Wzrost na wodomierzach głównych wyniósł 58 m³, natomiast na wodomierzach mieszkaniowych 906,60m³. Różnica wody pomiędzy

wodomierzami głównymi a mieszkaniowymi w roku 2016 do roku 2015 zmniejszyła się o 8 %, tj. o 848,60 m³.

Z roku na rok spada liczba mieszkańców. W przeliczeniu na 1 mieszkańca w Świeciu niedobór w roku 2016 w stosunku do roku 2015 spadł o 0,13 m³, tj. około 7 %.

Gródek	1.02.2014r.- 31.01.2015r.	1.02.2015r.- 31.01.2016r.	1.02.2016r.- 31.01.2017r.	Dynamika zużycia 2016 / 2015 4/3	
	12m-cy	12m-cy	12 m-cy		
1.	2	3	4	m3	
Zużycie wodomierze główne	4 658,00	4 717,00	4 662,00	-55,00	0,99
Zużycie przez mieszkańców	3 860,50	3 929,20	4 164,70	235,50	1,06
Różnica w m ³	797,50	787,80	497,30	290,50	0,63
% niedoboru	17,12	16,70	10,67		

Średnia liczba osób	168	163,5	163
Niedobór w m ³ w przeliczeniu na 1 osobę/rok	4,75	4,82	3,05

W Gródku odnotowaliśmy spadek niedoboru o 37% tj. o 290,50 m³.

W grudniu 2015 r. przeprowadzona została wymiana wodomierzy w budynku na wodomierze z odczytem radiowym przy ul. Wrzosowej 1a,1b, a w październiku 2016 r. dokonaliśmy kolejnej wymiany w budynku przy ul. Wrzosowej 2a,2b.

Osie	1.01.2013r.- 31.12.2013r.	1.01.2014r.- 31.12.2014r.	1.01.2015r.- 31.12.2015r.	1.01.2016r.- 31.12.2016r.	Dynamika zużycia 2016 / 2015 5/4	
	2.	3.	4.	5.		
1.	2.	3.	4.	5.	m3	
Zużycie liczniki główne	3 142,00	3 207,00	3 042,00	2 968,00	-74,00	0,92
Zużycie przez mieszkańców	3 745,20	3 942,91	3 570,45	3 667,90	97,45	1,03
Różnica w m ³	603,20	735,91	528,45	699,90	171,45	1,32
% nadwyżki	19,20	22,95	17,37	23,58		

Średnia liczba osób	86,5	74	71	69
Nadwyżka w m ³ w przeliczeniu na 1 osobę/rok	6,97	9,94	7,44	10,14

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

Nadwyżka w roku 2016 w stosunku do roku 2015 zwiększyła się o 171,45 m³, co w przeliczeniu na jednego mieszkańca wyniosło 10,1 m³/rok.

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

Do końca roku 2016 dokonaliśmy wymiany w 20 budynkach przy ulicach: Żwirki i Wigury 5, 5a, 17, Ks. Kard. St. Wyszyńskiego 5, 7, 11, Ks. St. Krausego 3, 5, 19, oraz przy Al. Jana Pawła II 2, 2a, 4, 7, 9, 14, Słowackiego 3, 8, 10, Wrzosowa 1a,1b, Wrzosowa 2a,2b.

W grudniu 2016 rozpoczęto wymianę kolejnych w budynkach przy Al. Jana Pawła II 10, 12, Wojska Polskiego 73a.

W roku 2017 planujemy dalsze wymiany wodomierzy, między innymi w budynku przy ul. Żwirki i Wigury 1, Słoneczna 1a,1b w Gródku.

Zużycie energii elektrycznej w lokalach mieszkalnych w latach 2012, 2014, 2015, 2016.

Wyszczególnienie	2012	2014	2015	2016	2016/2015	2016/2012
Zużycie KWh	77 867	69 905	70 580	65 801	-4 779	-11 866
Koszt w zł	55 563,00	46 589,00	46 589,00	47 127,00	538,00	-8 436
średnioroczny koszt w zł/m ² p.u.	0,43	0,36	0,36	0,36	0,00	

Koszty energii elektrycznej w roku 2016 do roku 2015 utrzymały się na podobnym poziomie. Zużycie natomiast zmniejszyło się o 4 779 KWh. Pomimo zmniejszonego zużycia nie przełożyło się to na zmniejszenie kosztów, ze względu na:

- zmianę ceny za 1 KWh od dnia 01.01.2016r. przez TAURON POLSKA ENERGIA,
- zgodnie z nowelizacją ustawy o OZE, od dnia 1.07.2016 r. została wprowadzona tzw. „opłata OZE”, która wynika z mechanizmów i instrumentów wspierania wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii. Stawka opłaty OZE jest częścią rachunku pobieranego przez operatorów systemów dystrybucji ENEA.

4. Poniesione koszty z tytułu gospodarki odpadami komunalnymi za lata 2012- 2015

GMINA	2012	2013			2014	2015	2016	Dynamika kosztów 2016 / 2015 8/7	
		I - VI	VII - XII	Razem					
	Spółdzielnia Mieszkaniowa		Gminy						
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8	zł	
Świecie	485 520,95	248 677,01	300 031,48	548 708,49	589 860,00	696 545,50	725 282,00	28 736,50	1,04
Gródek	13 546,52	6 963,48	8 126,67	15 090,15	15 928,00	18 862,00	19 670,00	808,00	1,04
Osie	6 556,95	3 356,88	3 909,85	7 266,73	7 469,00	9 512,00	9 880,00	368,00	1,04
Razem	505 624,42	258 997,37	312 068,00	571 065,37	613 257,00	724 919,50	754 832,00	29 912,50	1,04

W roku 2016 odnotowaliśmy wzrost kosztów w porównaniu z rokiem 2015 o 29 912,50 zł, tj. o 4 %, natomiast w porównaniu z rokiem 2012 koszty wzrosły o 249 207,58 zł, tj. o ponad 49%. Wzrost kosztów w 2016 r. związany był przede wszystkim ze zmianą cen jakie zaczęły obowiązywać od 1 kwietnia 2015 r.

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

GMINA	2012	2013		2014	2015		2016
		I - VI	VII - XII		I - III	IV-XII	
	Spółdzielnia Mieszkaniowa		Gminy				
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
Świecie	7,44	6,41	9,00	9,00	9,00	11,50	11,50
Gródek	6,61	6,92	8,00	8,00	8,00	10,00	10,00

GMINA	2012	2013			2014	2015		2016
		I - VI	VII - IX	X - XII		I - III	IV- XII	
	Spółdzielnia Mieszkaniowa		Gmina Osie					
Osie	6,97	7,25	10,00	7,00	7,00	7,00	10,00	10,00

Stawki za wywóz nieczystości w roku 2016 kształtowały się na poziomie III kwartałów z roku 2015.

5. Koszty z tytułu zużycia gazu w budynkach mieszkalnych.

Zużycie gazu w latach 2014-2016. przedstawiało się następująco:

ROK 2014 (m ³)	ROK 2015 (m ³)	ROK 2016 (m ³)	DYNAMIKA		DYNAMIKA	
			2016 /2015		2016 /2014	
			m ³		m ³	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
189 824	183 268	173 672	9 596	0,95	16 152	0,92

W stosunku do roku 2015 w roku 2016 nastąpił spadek zużycia gazu o 9 596 m³, natomiast w porównaniu z rokiem 2014 zużycie spadło o 16 152 m³.

Poniesione koszty w latach 2014-2016 przedstawia poniższa tabela:

ROK 2014 (zł)	ROK 2015 (zł)	ROK 2016 (zł)	DYNAMIKA		DYNAMIKA	
			2016 /2015		2016 /2014	
			zł		zł	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
434 001	420 246	399 915	20 331	0,96	34 086	0,93

Ze względu na mniejsze zużycie gazu jego koszty w roku 2016 w stosunku do roku 2015 spadły o 20 331 zł, natomiast do roku 2014 obniżyły się o 34 086 zł. Po przeprowadzonych negocjacjach podpisano aneks do umowy na dostawę gazu obniżając jego cenę z 1,19 zł do 1,00 zł za 1m³ tj. o 16% w 2017 roku.

SYTUACJA MAJĄTKOWA SPÓŁDZIELNI

1. Skrócony bilans za rok 2016 - w tys. zł

L.p.	AKTYWA	STAN NA DZIEŃ		L.p.	PASYWA	STAN NA DZIEŃ	
		31.12.2015 r.	31.12.2016 r.			31.12.2015 r.	31.12.2016 r.
A	AKTYWA TRWAŁE	18 573,30	20 208,47	A	KAPITAŁ(FUNDUSZ) WŁASNY	12 321,70	11 899,93
	z tego :				z tego :		
	wartości niematerialne i prawne	3,20	0,75		kapitał podstawowy	11 532,12	11 051,56
	rzeczowe aktywa trwałe	13 265,20	15 996,91		kapitał zapasowy (zasobowy)	438,43	531,88
	należności długoterminowe	420,60	360,49		kapitał z aktualizacji wyceny	15,28	15,28
	inwestycje długoterminowe	0,30	0,30		strata z lat ubiegłych	0,00	0,00
	długoterminowe rozl. międzyokresowe	4 884,00	3 850,02		zysk netto	335,87	301,21
B	AKTYWA OBROTOWE	1 214,80	1 943,97	B	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	7 466,40	10 252,51
	z tego :				z tego :		
	zapasy materiałowe	0,00	0,00		zobowiązania długoterminowe	4 816,62	5 846,47
	należności krótkoterminowe	715,00	1 133,07		zobowiązania krótkoterminowe	2 478,57	3 555,82
	środki pieniężne	420,20	727,92		rozliczenia międzyokresowe	171,21	850,22
	krótkoterminowe rozl. międzyokresowe	79,60	82,98				
	AKTYWA RAZEM	19 788,10	22 152,44		PASYWA RAZEM	19 788,10	22 152,44

Suma bilansowa w 2016 r. w kwocie **22 152,44 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 2015 wzrosła o 2 364,64 tys. zł. Wzrost spowodowany jest głównie inwestycjami w Odnawialne Źródła Energii – fotowoltaika i węzły ciepłne w Świeciu. Wzrosła również kwota rzeczowych aktywów trwałych w pozycji środki trwałe w budowie o 2 732,71 tys. zł. W tej pozycji znajdują się inwestycje niezakończone w Gródku – instalacje fotowoltaiczne wraz z pompami ciepła. W rozliczeniach międzyokresowych, gdzie wykazuje się rozliczenia z tytułu funduszu remontowego finansowanego z kredytów nastąpił spadek o 1 033,98 tys. zł. Świadczy to o terminowej spłacie kredytu termomodernizacyjnego.

W roku 2016 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 termomodernizacyjnych i remontowych. Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziła Kancelaria Biegłych Rewidentów ABBA Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Wyboru podmiotu uprawnionego do badania dokonała Rada Nadzorcza - Uchwałą nr 32/2016 z dnia 25.10.2016 r., zobowiązując Zarząd do podpisania stosownej umowy, która została podpisana dnia 10.11.2016 r. Badanie przeprowadzono w dniach 2-10 marca 2017 r. Z badania sporządzono Raport i Opinię, którą przedstawiono Radzie Nadzorczej.

W opinii biegłego rewidenta sprawozdanie finansowe Spółdzielni przekazuje rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu na dzień 31.12.2016 r., jak też jej wynik finansowy za rok obrotowy od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r., zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości. Zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych oraz jest zgodne, co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię Mieszkaniową w Świeciu przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu.

Dynamika przychodów i kosztów działalności Spółdzielni za rok 2016 :

Wyszczególnienie	Rok kończący się 31.12.2015	Rok kończący się 31.12.2016	Dynamika 2016/2015
Przychody ze sprzedaży produktów	11 470 371,15	11 850 575,71	1,03
Amortyzacja	99 879,75	102 578,86	1,03
Zużycie materiałów i energii	4 347 178,11	4 556 035,04	1,05
Usługi obce	672 992,52	717 368,23	1,07
Podatki i opłaty	2 364 714,80	1 547 147,31	0,65
Pozostałe koszty rodzajowe	3 775 887,26	4 661 574,47	1,23
Razem koszty rodzajowe	11 260 652,44	11 584 703,91	1,03
Zysk brutto ze sprzedaży	209 718,71	265 871,80	1,27
Przychody operacyjne	122 708,79	107 575,95	0,88
Koszty operacyjne	28 238,09	51 591,94	1,83
Zysk z działalności operacyjnej	304 189,41	321 855,81	1,06

Przychody finansowe - odsetki	88 648,39	61 546,93	0,69
Koszty finansowe - odsetki	0,00	9 963,98	
Zysk brutto	392 837,80	374 238,76	0,95
Podatek dochodowy od osób prawnych	56 963,00	73 026,00	1,28
Zysk netto	335 874,80	301 212,76	0,90

Z załączonego do raportu zestawienia bilansów za ostatnie trzy lata wynika, że struktura pozioma i pionowa majątku Jednostki jest typowa dla jednostek stabilnych. Rzeczowe aktywa trwałe stanowią 72,2 % aktywów, aktywa trwałe to głównie budynki. Udział należności w stosunku do ogółu aktywów utrzymuje się na poziomie 6,7%. Z analizy struktury pasywów wynika, że wartość kapitału własnego gwarantuje zdolność do kontynuacji działania Spółdzielni. Wskaźnik zadłużenia ogólnego wynosi 42,4%, a pokrycie zadłużenia kapitałami własnymi jest wystarczające. Wskaźniki płynności wskazują na dobry stan płatniczy. Majątek całkowity w ujęciu księgowym na koniec 2016 r. był równoważny kwocie 22 152,4 tys. zł i wzrósł o 11,9% w stosunku do roku ubiegłego. Wskaźniki płynności, szybkość obrotu należnościami, stopień spłaty zobowiązań, szybkość obrotu zapasami, wskaźnik zadłużenia ogólnego, pokrycie zadłużenia kapitałami własnymi, trwałość struktury finansowania wskazują na dobrą kondycję finansową Spółdzielni.

POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA

I. PRZYCHODY POZOSTAŁEJ DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

– przychody ze sprzedaży produktów	1 687 918,64 zł
– pozostałe przychody operacyjne	19 417,43 zł
– <u>przychody finansowe</u>	<u>15 223,60 zł</u>
Razem :	<u>1 722 559,67 zł</u>

II. KOSZTY POZOSTAŁEJ DZIAŁALNOŚCI

– koszty działalności operacyjnej	1 370 508,34 zł
– pozostałe koszty operacyjne	8012,57 zł
– <u>koszty finansowe</u>	<u>0,00 zł</u>
Razem :	<u>1 378 520,91 zł</u>

III. Wynik pozostałej działalności (I-II) 344 038,76 zł

Przychody uzyskane z GZM (nadwyżka ze zbycia lokalu)

– przeznaczone do decyzji Walnego Zgromadzenia + 30 200,00 zł

IV. Zysk brutto 374 238,76 zł

ROZLICZENIE PODATKU DOCHODOWEGO OD OSÓB PRAWNYCH

a) Przychody nie podlegające opodatkowaniu - 30 200,00 zł

b) Koszty nie stanowiące k. uzysk. przychodów + 40 305,92 zł

Podstawa opodatkowania (IV-IVa+IVb) 384 345,00 zł

V. Podatek CIT (wg stawki 19%) 73 026,00 zł

Zysk netto (IV-V) + 301 212,76 zł

Wynik z pozostałej działalności opodatkowanej: + 301 212,76 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 i garaży, z nowo adaptowanych pomieszczeń do wynajmu, powierzchni dachowych pod maszty, odsetek od lokat bankowych a także z zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi.

Zarząd podejmuje duże wysiłki, by wszystkie lokale użytkowe były wynajęte. Mimo coraz większych trudności na rynku staramy się pozyskiwać najemców na zwolnione lokale.

Zysk w kwocie 301 212,76 zł proponuje się przeznaczyć na:

- odrębne konto analityczne funduszu remontowego
w celu przyspieszenia remontów klatek schodowych – w kwocie **140 000,00 zł**
- dofinansowanie działalności SOK Stokrotka – w kwocie **37 307,73 zł**
- dofinansowanie rozliczenia c.o. dla członków spółdzielni – w kwocie **23 905,03 zł**
- dofinansowanie Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi
dla członków Spółdzielni – w kwocie **100 000,00 zł**

FUNDUSZ REMONTOWY

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

Stan funduszu na dzień 1.01.2016 r.	+ 163 955,83 zł
– zwiększenie funduszu (+)	2 791 545,26 zł
– wydatkowanie (-)	2 258 536,88 zł
Stan funduszu na dzień 31.12.2016 r.	+ 696 964,21 zł

Wpływy i wydatki funduszu remontowego

Stan funduszu remontowego na dzień 01.01.2016 r.	+ 163 955,83 zł
--	-----------------

Wpływy funduszu remontowego (zwiększenia) :

– odpisy na f. remontowy I. mieszkalne -	1 963 450,92 zł
– odpis na f. remontowy I. użytkowe -	117 879,08 zł
– dofinansowanie z nadwyżki bilansowej -	197 092,07 zł
– spłaty termomodernizacji zgodnie z uchwałą RN -	65 513,71 zł
– zwrot kosztów remontów, odszkodowania -	31 009,48 zł
– dobudowa balkonów (odpłatność mieszkańców)	416 600,00 zł

Ogółem wpływy:	2 791 545,26 zł
-----------------------	------------------------

Wydatki z funduszu remontowego (zmniejszenia):

– roboty dekarско-blacharskie	60 266,25 zł
– roboty ogólnobudowlane	483 601,89 zł
– roboty w zakresie instalacji sanit: gaz, woda, kan.	319 742,19 zł
– instalacja c.w. użytkowej wraz z cyrkulacją	300 775,31 zł
– roboty elektryczne	175 848,10 zł
– obciążenie spłatą kredytu (stare budownictwo) -	218 949,56 zł
– dobudowa balkonów – obciążenie	265 700,00 zł
– sfinansowanie odczytu podzielników dla członków	29 449,65 zł
– zwrot kosztów remontów	30 536,06 zł

– remonty na obiektach użytkowych	117 879,08 zł
– infrastruktura (finans. z dodatniego salda l. użytk.)	255 788,79 zł
Ogółem wydatki :	2 258 536,88 zł

Stan funduszu remontowego na 31.12.2016 r.	+ 696 964,21 zł
---	------------------------

2. Rozliczenie funduszu remontowego w części finansowanej kredytem:

Stan na dzień 01.01.2016 r. -	4 884 015,61 zł
--------------------------------------	------------------------

Wpływy :

spłata rat kapitałowych przez mieszkańców -	969 431,17 zł
spłata odsetek -	215 683,96 zł

Ogółem (+) :	1 185 115,13 zł
---------------------	------------------------

Wydatkowanie :

spłata odsetek do banku -	151 121,51 zł
---------------------------	---------------

Ogółem (-) :	151 121,51 zł
---------------------	----------------------

Stan na dzień 31.12.2016 r.	3 850 021,99 zł
------------------------------------	------------------------

Fundusz remontowy ogółem :

Stan funduszu na dzień 01.01.2016 r. ogółem	4 884 015,61 zł
--	------------------------

Wpływy razem (+)	1 185 115,13 zł
------------------	-----------------

Wydatki razem (-)	151 121,51 zł
-------------------	---------------

Stan funduszu na 31.12.2016 r. ogółem	3 850 021,99 zł
--	------------------------

Fundusz remontowy służy utrzymaniu zasobów w należytym stanie technicznym, poprawie estetyki i obniżeniu energochłonności. Rozdysponowanie środków z funduszu remontowego odbywa się w oparciu o plan remontów uchwalany corocznie przez Radę Nadzorczą.

Od roku 2016 część środków wynikających z sald dodatnich funduszu na lokalach użytkowych utworzono wyodrębnione konto analityczne pod nazwą „Fundusz remontowy” mienia

spółdzielni – lokale użytkowe i infrastruktura”, z którego realizujemy remonty infrastruktury zewnętrznej, tj. chodniki, schody, miejsca postojowe, itp.

Na podobnym koncie analitycznym zrealizowano dobudowę balkonów finansowaną bezpośrednio przez mieszkańców, w gotówce lub ratach.

Regularnie i terminowo spłacamy do banku raty kredytów termomodernizacyjnych i zależnie od sytuacji poszczególnych nieruchomości regulujemy wysokość spłat wnoszonych przez mieszkańców. Po zakończeniu spłaty budynki i poszczególne lokale zostaną rozliczone, mieszkańcy poinformowani o zakończeniu spłat. Pierwsze budynki zakończą spłatę kredytu termomodernizacyjnego w przyszłym roku.

3. Stan środków funduszu remontowego na dzień 31.12.2016 r. na poszczególnych budynkach mieszkalnych.

Budynek , ulica	powierzchnia	Saldo ujemne	Saldo dodatnie
I. Krasickiego 1	829,10	123 397,83	
I. Krasickiego 3	282,40	47 403,22	
Słowackiego 2	400,00	84 534,78	
Słowackiego 3	395,00	31 816,61	
Słowackiego 4	140,00	107 625,85	
Słowackiego 6	395,00	52 472,27	
Słowackiego 5	200,00	36 337,07	
Słowackiego 7	622,00	23 938,41	
Słowackiego 8	459,80	89 792,96	
Słowackiego 10	440,00	46 907,17	
Gen.Hallera 3a	929,50		49 296,88
Sądowa 8a	1 042,85	40 519,43	
Sądowa 8b	1 045,00	31 981,07	
I. Krasickiego 1a	1 291,90	162 724,81	
B. Prusa 3	2 360,00	71 602,28	
B. Prusa 5	3 234,70	199 274,87	
Słowackiego 2a	4 892,70	331 372,55	

Wojska Polskiego 73a	3 218,00	468,97	
Żwirki i Wigury 1	2 157,50		37 632,66
Al. Jana Pawła II 14	1 254,00	71 093,68	
Al. Jana Pawła II 12	1 255,20	17 751,44	
Al. Jana Pawła II 10	1 255,00	5 348,30	
Al. Jana Pawła II 9	2 164,00	27 083,45	
Al. Jana Pawła II 7	2 164,00		24 499,29
Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 6	2 293,00	49 705,29	
Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 4	2 173,00	48 763,59	
Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 2	3 379,50		131 987,82
Żwirki i Wigury 5	2 164,00	63 525,34	
Żwirki i Wigury 5a	2 164,80	50 858,95	
Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 11	2 168,00		78 082,86
Żwirki i Wigury 7	3 234,00	47 078,85	
Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 5	2 168,00	38 890,03	
Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 7	1 083,90		8 095,36
Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 3	3 235,00		106 892,84
Żwirki i Wigury 17	3 245,50		216 137,77
Wojska Polskiego 67	1 577,00		56 722,46
Wojska Polskiego 67a	1 626,00		27 386,82
Wojska Polskiego 67b	1 626,00		47 254,48
Wojska Polskiego 67c	1 626,00		99 764,37
Wojska Polskiego 67d	4 034,00	27 091,76	
Ks. S.Krausego 13	2 178,00		80 224,18
Al. Jana Pawła II 4	2 141,00		2 268,69
Ks.S.Krausego 5	2 141,00	8 292,42	
Ks.S.Krausego 3	2 141,00	164 436,78	
Ks.S.Krausego 15	1 756,00		82 623,27
Al. Jana Pawła II 2	3 233,00		41 340,77
Al. Jana Pawła II 2a	3 233,00	119 752,77	
Ks.S.Krausego 17	1 756,50	42 417,75	
Ks.S.Krausego 19	1 091,00	38 445,41	
Al. Jana Pawła II 16	1 628,50	18 753,38	

Ks.S.Krausego 11	1 753,50		113 822,47
Al. Jana Pawła II 18	1 628,50	71 941,97	
Ks.S.Krausego 4	2 299,00		141 868,93
Al. Jana Pawła II 20	1 628,50	58 713,27	
Ks.S.Krausego 6	2 419,00		164 802,42
Gałczyńskiego 1	1 376,10	31 451,38	
Gałczyńskiego 3	1 050,00	13 064,28	
Gałczyńskiego 44	1 589,70	1 860,80	
Gałczyńskiego 46	1 589,70	10 699,72	
Gałczyńskiego 48	1 621,00	39 139,40	
Skłodowskiej Curie 1b	1 190,80		4 734,53
Skłodowskiej Curie 1c	867,20	186,96	
Skłodowskiej Curie 1d	1 505,00		22 877,73
Słoneczna 1a,b	931,20		11 435,63
Wrzosowa 2a,b	922,00		12 826,59
Wrzosowa 1a,b	922,00	18 577,34	
Wrzosowa 4a,b	1 002,90		57 538,46
Nowy Świat 7	841,00	25 637,93	
Nowy Świat 9	996,70	18 352,16	
Moniuszki 1-11	1 138,86		43 294,02
Moniuszki 13-17	602,60		18 048,62
Skłodowskiej Curie 1a	1 625,00		49 464,18
Paderewskiego 6c	1 629,00		21 619,21
Paderewskiego 6a	2 297,50		124 962,92
Paderewskiego 6b	1 633,50		26 629,35
Paderewskiego 8a	1 633,50		29 928,23
Paderewskiego 8b	1 206,50		31 756,22

W 2016 r. kontynuowano remonty dotyczące instalacji wody zimnej i ciepłej wraz z cyrkulacją oraz remont instalacji gazowej w budynkach mieszkalnych tj. zakończono remont w budynkach przy Al. Jana Pawła II 4, Al. Jana Pawła II 7, Al. Jana Pawła II 9. Rozpoczął się remont w 3 budynkach tj. przy Al. Jana Pawła II 10, Al. Jana Pawła II 12 i Wojska Polskiego 73a.

W uzasadnionych przypadkach przeprowadzany jest również remont kanalizacji sanitarnej. Dla budynku przy Al. Jana Pawła II 10 opracowana została dokumentacja projektowa instalacji gazowej oraz uzyskaliśmy pozwolenie na budowę. Mieszkańcy wypowiedzieli indywidualne umowy na dostawę gazu i budynek będzie rozliczany poprzez wspólny gazomierz.

Przeprowadzono remont instalacji elektrycznej w budynkach mieszkalnych przy ul. Ks. St. Krausego 5, Al. Jana Pawła II 10 oraz przy Al. Jana Pawła II 12.

Zakończono remont klatek schodowych w budynku przy ul. Słowackiego 2a oraz przeprowadzono remont w budynkach przy Al. Jana Pawła II 20 i Al. Jana Pawła II 18. Trwa remont klatek schodowych w budynkach przy ul. Ks. Kard. St. Wyszyńskiego 4, ul. Wojska Polskiego 73a oraz w budynku przy Al. Jana Pawła II 2.

Zgodnie z wnioskami mieszkańców Zarząd SM przeprowadził w dniu 16.05.2016 r kolejny - III przetarg na wykonanie dobudowy balkonów wiszących w budynkach mieszkalnych przy ul. B. Prusa 5 i Słowackiego 2a. (Dwa wcześniejsze przetargi z uwagi na zbyt wysoką cenę ofert nie zostały przyjęte do realizacji). Ogółem na budynku przy ul. B. Prusa 5 chęć dobudowy balkonu zadeklarowało 52 użytkowników mieszkań a w budynku przy ul. Słowackiego 2a - 65 użytkowników mieszkań. Po obowiązkowej kontroli PINB uzyskano pozwolenie na użytkowanie dla wszystkich dobudowanych balkonów w budynku przy ul. Słowackiego 2a natomiast dla budynku przy ul. B. Prusa 5 uzyskaliśmy pozwolenie na użytkowanie dla IV i V klatki natomiast w klatce I, II, III kończy się proces odbiorowy. Zgodnie z wnioskami właścicieli mieszkań dla części wykonanych balkonów rozliczenie dobudowy balkonu jest płatne w formie ratalnej lub gotówkowej. Wykonawca zamontował również zadaszenia nad IV piętrami we wszystkich pionach.

Zamontowane zostały pompy ciepła i instalacje fotowoltaiczne oraz przeprowadzona została modernizacja węzłów cieplnych w miejscowości Gródek przy ul. Wrzosowej 1ab, Wrzosowej 2ab, Wrzosowej 4ab oraz Słonecznej 1ab. Po przyłączeniu do sieci energetycznej inwestycja docelowo umożliwi użytkownikom budynków korzystanie z energii odnawialnej.

Zakończone zostały roboty związane z montażem instalacji fotowoltaicznych dla celów zaopatrzenia w energię odnawialną w budynkach mieszkalnych przy ul. I. Krasickiego 1a, B. Prusa 3, B. Prusa 5 i Słowackiego 2a.

Zakończono roboty związane z budową węzłów cieplnych w w/wym. budynkach, trwają roboty związane z budową instalacji ciepłej wody użytkowej i cyrkulacji, wymieniana jest również część pionów zimnej wody.

Wykonano remont połaci dachu w budynkach przy ul. Skłodowskiej Curie 1b na 2 segmentach oraz w budynku przy ul. Gałczyńskiego 1 również na 2 segmentach.

Przeprowadzony został przetarg na budowę 8 garaży przy ul. Żwirki i Wigury 6 i w grudniu wykonawca przystąpił do budowy. Termin zakończenia budowy planuje się na wiosnę 2017 r.

Przeprowadzane są sukcesywnie remonty w lokalach użytkowych np. :

- w pomieszczeniach warsztatowych przy ul. Żwirki i Wigury 6 zakończono docieplenie ścian zewnętrznych wraz z wymianą solarki okiennej i drzwiowej,
- w pawilonie handlowym przy ul. Ks. St. Krausego 1 wymieniono okna i grzejniki,
- wykonano remont połaci dachu oraz przeprowadzono modernizację węzła ciepłego na budynku B. Prusa 1,
- w pawilonie przy ul. Ks. Kard. S. Wyszyńskiego 15 przeprowadzony został remont pomieszczeń biurowych SOK,
- w pomieszczeniach klubu fitness zamontowano nowy piec gazowy.

Informację na temat wpływów i wydatków na poszczególnych budynkach w roku 2016 mieszkańcy otrzymali wraz z informacją o stanie funduszu remontowego na klatkach schodowych.

NALEŻNOŚCI EKSPLOATACYJNE I WINDYKACJA

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

	Razem	Lokale mieszkalne	Lokale użytkowe
Stan na 1.01.2016 r.	607 124,31	444 177,02	162 947,29
Stan na 31.12.2016 r.	540 259,90	354 456,32	185 803,58
Zmiana	- 66 864,41	-89 720,70	+ 22 856,29

Należności mieszkańców z tytułu nieterminowych opłat za lokale w porównaniu do stanu na dzień 31.12.2015 roku zmniejszyły się ogółem o 66 864,41 zł, na lokalach mieszkalnych uległy zmniejszeniu o 89 720,70 zł, natomiast na lokalach użytkowych zwiększyły się o 22 856,29 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.

1. Struktura zadłużenia na 31.12.2016r.

Należności ogółem	540 259,90 zł
w tym:	
– lokale mieszkalne	354 456,32 zł
– lokale użytkowe	185 803,58 zł

2. Struktura zadłużenia na dzień 31.12.2016 r.

W spółdzielni wnoszone są opłaty za 2 639 lokali mieszkalnych.

Zdecydowana większość – 2 206 lokali nie zalega z opłatami za mieszkanie, stanowi to 83,6% użytkowników lokali – w stosunku do roku ubiegłego wzrosła liczba osób niezalegających o 0,8%.

W pozostałej grupie 430 lokali stanowiącej 16,3 % ogółu mieszkańców, zadłużenie z tytułu opłat przedstawia się następująco:

- do jednego miesiąca zalegało 303 lokali, tj. 11,4 % ogółu,
- zadłużenie 1 miesięczne posiadało 30 lokali, tj. 0,1 % ogółu,
- zadłużenie 2 miesięczne posiadało 25 lokali, tj. 0,9 % ogółu,
- zadłużenie 3 miesięczne i dłuższe posiadało 63 lokali, tj. 2,4 % ogółu.

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

Zadłużenie na lokalach mieszkalnych na dzień 31.12.2016 roku wynosi kwotę 354,4 tys. zł

Kwotowo struktura zadłużenia przedstawia się następująco;

- do jednego miesiąca kwota zadłużenia wynosi: 23,8 tys. zł co stanowi 6,7 % zadłużenia na lokalach mieszkalnych,
- zadłużenie 1 miesięczne - kwota zadłużenia wynosi: 34,1 tys. zł co stanowi 9,6% zadłużenia na lokalach mieszkalnych,
- zadłużenie 2 miesięczne to kwota zadłużenia 24,2 tys. zł co stanowi 6,8 % zadłużenia na lokalach mieszkalnych,
- zadłużenie 3 miesięczne i dłuższe to kwota 272,3 tys. zł co stanowi 76,8 % zadłużenia na lokalach mieszkalnych.

Biorąc pod uwagę powyższą analizę, w porównaniu do roku 2015 zadłużenie na lokalach mieszkalnych spadło o 25,3 % w przedziale najwyższych zadłużeń, co jest wskaźnikiem skuteczności działań windykacyjnych. Jednocześnie liczba lokali zadłużonych uległa zmniejszeniu – z 453 lokali w 2015 roku do 430 lokali w roku 2016, tj. o 5 %.

4. Efektywność spłat w zależności od sposobu windykacji

Kwota zadłużenia spłaconego w 2016 roku wyniosła 495 200,29 zł.

- spłacono po wystosowaniu monitów – 106 560,40 zł, po wystawieniu wezwań do zapłaty i podpisaniu ugód spłacono 149 346,45 zł, co daje kwotę **255 906,85 zł**. Jest to skutek sprawniej pracy w dziale windykacji spółdzielni oraz bieżącego monitoringu zadłużeń przez Zarząd,
- natomiast przez instytucje zewnętrzne została spłacona łączna kwota **239 293,44 zł**. Są to – nakazy sądowe w ugodzie – kwota 68 506,88 zł, spłaty przez firmę windykacyjną – kwota 29 626,49 zł, spłaty przez komornika – kwota 141 160,07 zł.

W 2016 roku zawarto 33 ugody spłaty zadłużenia na kwotę 131 139,29 zł, z lat poprzednich w spłacie było 28 ugód na 210 580,79 zł. W ciągu roku 2016 całkowicie spłacono 27 ugód na kwotę 82 405,05 zł.

Do sądu skierowano 63 sprawy na kwotę 124 091,87 zł, z czego uzyskano 55 wyroków na kwotę 109 991,69 zł, z lat poprzednich w posiadaniu Spółdzielni było 73 nakazy na kwotę 160 546,08 zł.

Do komornika w 2016r. skierowano 45 wniosków na kwotę 103 301,33 zł. Wszystkie sprawy w egzekucji łącznie z latami poprzednimi to 134 spraw na kwotę 420 031,27 zł.

Komornik całkowicie ściągnął i zamknął 33 sprawy na kwotę 141 160,07 zł.

Do firm windykacyjnych skierowano 19 spraw na kwotę 44 492,42 zł, z czego spłacono 9 spraw na kwotę 29 626,49 zł.

5. Działania w zakresie uporczywego zalegania z opłatami

W toku były cztery sprawy eksmisyjne. W dwóch sprawach podpisano ugody i eksmisje zawieszono, pozostałe dwie sprawy są w toku.

W sprawie zadłużenia jednego lokalu w Gródku Spółdzielnia wystąpiła do komornika o zlicytowanie własnościowego prawa do lokalu. Dwie kolejne licytacje nie doszły do skutku z powodu braku zainteresowania, w związku z tym Spółdzielnia wystąpiła do Sądu o przejęcie nieruchomości w zamian za dług. W chwili obecnej czekamy na uprawomocnienie postanowienia Sądu o przejęciu lokalu.

Do Rady Nadzorczej skierowano 3 wnioski o wykluczenie – wykluczono 2 członków, z jednym podpisano ugodę spłaty zadłużenia.

Zarząd na bieżąco monitoruje spłaty wyżej wymienionych zobowiązań.

6. Struktura zadłużenia rok 2015-2016

- kwota zadłużeń drobnych spadła o 1 143,94 zł,
- zadłużenia do 1 m-ca spadły o 3 380,76 zł,
- zadłużenia do 2-ch m-cy wzrosły o 6 855,65 zł,
- kwota zadłużeń 3 m-cznych i powyżej spadła o 92 051,65 zł.

Spadek w zadłużeniach 3 m-cznych jest znaczący, co daje pozytywną ocenę prowadzonej windykacji.

7. Wskaźniki charakteryzujące działalność Spółdzielni w zakresie windykacji

Analiza zaległości czynszowych - wskaźniki		2012	2013	2014	2015	2016
Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych ogółem	Zadł. z tyt.opłat ekspl.ogółem	4,67	4,18	4,39	4,32	3,84
	Pow. użytkowa					
Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych lok. mieszk.	Zadł. z tyt.opłat ekspl.l.mieszk.	4,50	3,67	3,68	3,43	2,74
	pow. użytk.mieszkań					
Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych lok. użytkowe	Zadł.z tyt.opłat ekspl.l.uż.	6,27	10,29	12,76	14,62	16,67
	pow. użytk.lok. użyt.					
Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych lok. mieszk. w stosunku do ilości mieszkań	Zadł.z tyt.opłat l.mieszk.	220,87	179,99	180,88	168,31	134,31
	ilość mieszkań					
Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych w stosunku do obciążenia	Zadł.z tyt.opłat _ekspl.ogółem	4,89	4,36	4,75	4,76	4,20
	obciążenie za rok					
Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych w stosunku do obciążenia - lokale mieszkalne	Zadł.z tyt.opłat ekspl.l.mieszk.	4,96	4,00	4,18	3,96	3,16
	obciążenie za rok					
Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych w stosunku do obciążenia - lokale użytkowe	Zadł.z tyt.opłat ekspl.l.użytkowe	4,38	7,09	8,90	10,47	11,32
	obciążenie za rok					

Wskaźnik zadłużenia ogółem w wysokości 3,84 zł/m² jest najniższy od wielu lat. Mimo wzrostu wskaźnika w zadłużeniach na lokalach użytkowych o 14,03%, wskaźnik zadłużenia na lokalach mieszkalnych jest bardzo niski, bo tylko 2,74 zł/m². Daje to obraz skutecznego działania Zarządu w zakresie windykacji poprzez stałe utrzymywanie kontaktu z osobami zadłużonymi. Stosowane jest wiele metod obniżenia zadłużenia: poprzez proponowanie zawierania ugód do spłaty i ich ciągłe monitorowanie a w razie braku kontaktu podejmowanie działań windykacyjnych polegających na wystawianiu regularnych wezwań do zapłaty, wpisywaniu zadłużeń do ogólnopolskich rejestrów zadłużeń (KRD i BIG), kierowaniu uporczywych zadłużeń do firm windykacyjnych. Równolegle prowadzi skuteczną windykację sądową i komorniczą.

Spółdzielnia Mieszkaniowa zgodnie ze statutem już 28 lat prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną poprzez Spółdzielczy Ośrodek Kultury „Stokrotka”. Działalność ta jest prowadzona w następujących płaszczyznach:

- edukacja kulturalna i artystyczna dzieci, młodzieży i dorosłych,
- organizacja imprez kulturalnych i sportowo-rekreacyjnych,
- działalność oświatowo – wychowawcza.

W 2016 roku dzieci, młodzież i dorośli mogli doskonalić swoje umiejętności w 12 kołach zainteresowań. Edukacja artystyczna realizowana była poprzez prowadzenie zajęć wokalnych, tanecznych, plastycznych oraz muzycznych. Działalność oświatowa i sportowo- rekreacyjna natomiast poprzez organizację konkursów i przeglądów recytatorskich, ortograficznych, funkcjonowanie Uniwersytetu Trzeciego Wieku i prowadzone w jego ramach zajęcia komputerowe, plastyczne, lektorat z j. angielskiego oraz Klub Szachowy „Gambit”, aerobic, tenis stołowy. Klub Seniora „Kalina” oraz Uniwersytet Trzeciego Wieku to propozycje skierowane do najstarszej grupy tzw. ludzi „złotego wieku” .

W roku 2016 zorganizowaliśmy samodzielnie lub wspólnie z innymi instytucjami 85 imprez.

Największe z nich to imprezy plenerowe takie jak:

- Sportowa Majówka - „Dzień Dziecka” - zorganizowana wspólnie z OKSiR i Urzędem Miejskim,
- „Żyj kolorowo” - festyn zorganizowany z okazji obchodów 200 lecia ruchu spółdzielczego w Polsce – wspólnie z UM, OKSiR i OSP Przechowo
- „Pożegnanie Wakacji”- piknik dla członków SM z Gródka i Osia,
- „Strażakfest” – Przechowo 2016 - piknik organizowany wspólnie z OSP Przechowo,
- Święto Kocińskiego Ziemniaka - „Dzień Bałabuna” – wspólnie z TMZŚ, Starostwem Powiatowym, UM i OKSiR

Uczestniczyliśmy w obchodach Dni Świecia, byliśmy partnerami festiwalu „Blues na Świecie”, zorganizowaliśmy II Wojewódzki Festiwal Piosenki dla dzieci i młodzieży VOKALE 2016, który cieszył się większym zainteresowaniem niż w poprzednim roku. Uczestniczyło w nim 71 osób (w 2015r. – 42os.).

Szósty raz przeprowadziliśmy konkurs na najładniejszy balkon, loggie i ogródek na osiedlach Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu, Gródku i Osiu. W sumie nagrodzono i wyróżniono 48 osób. W 2016 roku zorganizowaliśmy także konkursy recytatorskie, plastyczne i turnieje sportowo-rekreacyjne. Zorganizowaliśmy także 5 pokonkursowych wystaw prac plastycznych m.in. „Moja wyobraźnia to JA”, własnoręcznie wykonane „kartki świąteczne, bożonarodzeniowe” oraz „Wiosenne Wariacje”. W okresie ferii zimowych oraz letnich wakacji zorganizowaliśmy „wakacyjną edukację kulturalną” gdzie dzieci oprócz wypoczynku, wycieczek, gier i zabaw uczestniczyły w warsztatach artystycznych: wokalnych i plastycznych.

Rok ten obfitował również w nagrody - ogółem zdobyliśmy ich 17. Większość z nagród zdobyli członkowie zespołu wokalnego „Pięciolinia”, który swoimi występami uświetniał nie tylko nasze imprezy, ale także wiele koncertów, uroczystości i imprez organizowanych w Świeciu w tym ‘Wielką Orkiestrę Świątecznej Pomocy”, piknik - „Dzień Bałabuna”, wieczornicę z okazji „Święta Niepodległości” oraz koncerty charytatywne.

W minionym roku dobrze układała się współpraca z lokalnymi instytucjami, szkołami, przedszkolami i firmami, w tym ze Środowiskowym Domem Pomocy Społecznej, Ośrodkiem Pomocy Społecznej, świetlicami terapeutycznymi „Gniazdo”, Związkiem Nauczycielstwa Polskiego, Ośrodkiem Kultury Sportu i Rekreacji, Towarzystwem Miłośników Ziemi Świeckiej, Klubem Motocyklowym „Wataha”, OSP Przechowo, Klubem Szachowym „Gambit” oraz Urzędem Miejskim w Świeciu, który corocznie pomaga nam finansowo.

Wynik finansowy działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej w 2016 roku przedstawia się następująco:

dochody:

odpis od lokali mieszkalnych i użytkowych	148 700,96 zł
wpływ z zysku Spółdzielni	18 782,73 zł
wypracowane dochody własne	64 531,89 zł
<u>dotacja z Urzędu Miejskiego</u>	<u>85 000,00 zł</u>

RAZEM: 317 015,58 zł

koszty: 354 323,31 zł

WYNIK (a-b) -37 307,73 zł

Spółdzielczy Ośrodek Kultury „Stokrotka” za okres I-IV kwartał 2016 roku uzyskał na swojej działalności wynik ujemny (-)37 307,73 zł. Zaplanowany wynik na tej działalności wynosił (-)22 600 zł. Różnica między planem a wykonaniem kosztów wynosi (-) 14 707,73 zł.

Na wynik ten wpływ miały następujące czynniki:

1. mniejszy wpływ ze składek na działalność SOK od członków spółdzielni o 3 300 zł,

planowana kwota: 152 000 zł

kwota rzeczywista: 148 700 zł

WYNIK: -3 300 zł

2. mniejsza dotacja z budżetu Gminy od ujętej w planach o 10 000zł,

wnioskowana kwota przez SM w Świeciu: 95 000 zł

przyznana kwota dotacji dla SOK: 85 000 zł

WYNIK: - 10 000 zł

3. pozostała kwota różnicy tj. – 1 407,73 zł wynika z różnicy w planowanych dochodach własnych. Jednocześnie należy zaznaczyć, że mimo zmniejszenia kosztów utrzymania placówki i umów cywilno-prawnych wzrosły koszty realizacji imprez zgodnie z założeniami dotyczącymi zwiększenia ich ilości oraz jakości. Stało się to z korzyścią dla członków SM oraz pozostałych naszych odbiorców.

PODSUMOWANIE I KIERUNKI DZIAŁAŃ

Poprzez stosowanie nowatorskich rozwiązań staliśmy się przykładem dla innych spółdzielni mieszkaniowych na terenie kraju. W czasie ich wizyt służymy pomocą i doradztwem.

W wyniku efektywnej działalności w 2016 roku udało się wypracować wynik dodatni, co umożliwiło zaproponowanie Walnemu Zgromadzeniu jego przeznaczenie na cele wskazane w propozycji podziału zysku.

1. Ponadto:

- a) opracowano – wspólnie z Radą Nadzorczą - harmonogram rzeczowo-finansowy zadań na rok 2017 do Strategii Rozwoju Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu,
- b) systematycznie wymienia się wodomierze na nowe z odczytem radiowym – w połączeniu z remontem instalacji,

- c) przygotowano stosowne zmiany w regulaminach,
- d) kontynuowano współpracę z Urzędem Pracy w zakresie zatrudniania stażystów,
- e) uzupełniano wyposażenie placów zabaw, zgodnie z sugestiami mieszkańców, zamontowano pierwsze urządzenia rekreacyjne dla dorosłych,
- f) wolne środki pieniężne lokowano, co przyczynia się do wypracowania zysku,
- g) w dalszym ciągu trwało zagospodarowywanie terenów, ze szczególnym uwzględnieniem miejsc postojowych i poprawy estetyki otoczenia,
- h) wynegocjowano nową cenę gazu z dostawcą gazu,
- i) pozyskano kolejną wspólnotę do administrowania, co pozwoli zmniejszyć koszty obsługi administracyjnej dla mieszkańców spółdzielni,
- j) na większości budynków zamontowano kosze na ulotki, przed wejściami do klatek schodowych, aby uniknąć dewastacji drzwi i bałaganu porzucanych ulotek,
- k) w zakresie poprawy bezpieczeństwa wymieniono w 36 klatkach domofony z analogowych (bardzo awaryjnych), na cyfrowe,
- l) pozyskano dofinansowania do odnawialnych źródeł energii – rejon ul. B. Prusa 3, 5, Słowackiego 2a, I. Krasickiego 1a, dofinansowanie budowy węzłów cieplnych oraz zastosowanie odnawialnych źródeł energii w Gródku, w wysokości 40% wartości inwestycji,
- m) pozyskano nowych najemców na lokale użytkowe przy ul. Ks. Kard. S. Wyszyńskiego 10a i 15,
- n) uzyskano w drodze negocjacji korzystne stawki ubezpieczenia zasobów i mienia Spółdzielni.

2. W zakresie remontów:

- a) trwała wymiana instalacji gazowych, elektrycznych i wody zimnej i ciepłej z cyrkulacją,
- b) kontynuowano remonty pokryć dachów,
- c) kontynuowano wieloletni program remontów klatek schodowych,
- d) rozpoczęto budowę 8 garaży przy ul. Żwirki i Wigury 6, dzięki dofinansowaniu z zysku Spółdzielni,

- e) wykonano na terenie Gminy Świecie utwardzenie nawierzchni przy budynku Ks. St. Krausego 4 i 6 oraz Ks. Kard. S. Wyszyńskiego 2-6, w zamian na wniosek Zarządu Gmina Świecie wykonała na terenie spółdzielni remont nawierzchni asfaltowej z przyległym chodnikiem przy ul. Żwirki i Wigury 6. Ponadto Gmina zrealizowała wniosek na remont parkingu przy ul. Skłodowskiej Curie.
- f) Spółdzielnia zaplanowała remont nawierzchni z wymianą krawężników na działce przy ul. Paderewskiego 8a i 8b. Na wniosek Zarządu Gmina Świecie zobowiązała się do wykonania tych samych robót na własnej działce przy dojeździe do tej lokalizacji,
- g) złożono wnioski do budżetu Gminy Świecie na rok 2017 – na:
 - 1. wykonanie parkingu ze wzmocnieniem skarpy w rejonie Al. Jana Pawła II 10 (przyjęty do realizacji),
 - 2. zwiększenia ilości miejsc parkingowych i usprawnienia ruchu w rejonie ul. Ks. Kard. S. Wyszyńskiego 3, 7 (częściowo przyjęty do realizacji z możliwością rozszerzenia),
 - 3. wykonanie muru oporowego wzmacniającego chodnik wraz z przełożeniem chodnika przy ul. Słowackiego 2-10, do ul. I. Krasickiego 5 (Gmina zleciła wykonanie projektu przebudowy ul. Słowackiego),

3. W zakresie infrastruktury:

Koszt prac w zakresie remontu dróg, chodników i schodów w roku 2016 roku wyniósł 255 tys. zł.

- a) wykonano miejsca postojowe, place utwardzone przy budynkach: Ks. St. Krausego 6, Paderewskiego 8b, Słowackiego 2a, Wrzosowej 2ab, Al. Jana Pawła II 12-14,
- b) wykonane zostały place utwardzone przy budynkach: B. Prusa 1 i Słowackiego 4-10,
- c) wykonano remont placów pod śmietniki przy ul. Ks. Kard. S. Wyszyńskiego 2, 6,
- d) wykonano kolejny etap dojazdu technologicznego przy ul. Ks. Kard. S. Wyszyńskiego 2-4-6,
- e) utwardzono teren przy budynku Moniuszki 13 i I. Krasickiego 1, wyremontowano chodnik i schody przy ul. I. Krasickiego 1a,
- f) wykonano chodnik ze schodami przy Al. Jana Pawła II 4,

- g) wykonano remont chodników i schodów przy ul. Gałczyńskiego 1-3 oraz przy budynku Ks. Kard. S. Wyszyńskiego 4,
- h) wykonano odwodnienie terenu przy budynku Al. Jana Pawła II 14,
- i) wymieniono krawężniki drogowe przy ul. Paderewskiego 8a i 8b,

4. Działania prowadzone obecnie i założenia na przyszłość

- a) wykonanie założeń zawartych w Strategii Spółdzielni,
- b) kontynuacja budowy zespołu garaży przy ul. Żwirki i Wigury 6,
- c) kontynuacja remontów instalacji gazowych, elektrycznych, wod.-kan. i kompleksowego remontu klatek schodowych,
- d) sfinalizowanie złożonych wniosków na dofinansowanie działalności SOK Stokrotka – 85 tys. zł oraz monitorowanie wykonania złożonych wniosków do budżetu Gminy,
- e) prowadzenie działań w zakresie pozyskiwania kolejnych Wspólnot Mieszkaniowych do zarządzania (zmniejszenie kosztów dla mieszkańców),
- f) kontynuowanie pracy nad wizerunkiem Spółdzielni jako dobrego i efektywnego zarządcy nieruchomości,
- g) systematyczne utrzymywanie bilansowania kosztów eksploatacji na nieruchomościach,
- h) poprawa infrastruktury posiadanych lokali użytkowych w celu maksymalizacji zysków,
- i) przygotowanie ewentualnych możliwości rozwojowych budownictwa mieszkaniowego – w zakresie pozyskania terenów,
- j) dalsze działania w zakresie przejęcia węzłów ciepłych, eliminacji podgrzewaczy gazowych, wdrażanie energooszczędnych rozwiązań, w powiązaniu z uzyskaniem dotacji na odnawialne źródła energii,
- k) zwiększenie nakładów na zagospodarowanie terenów, zieleni i lepsze zagospodarowanie placów pod pojemniki na śmieci oraz poprawa estetyki osiedli,
- l) prowadzenie prac w zakresie robót infrastrukturalnych, m.in. chodniki i place utwardzone,
- m) wspomaganie wnioskodawców w zakresie pozyskiwania środków z Budżetu Obywatelskiego,
- n) poszukiwanie nowych form spłaty zadłużenia,

- o) likwidacja barier architektonicznych w miarę możliwości finansowych i prawnych,
- p) szukanie rozwiązań likwidujących kwestie sporne między mieszkańcami,

5. Nagrody i wyróżnienia

W roku 2016 wyróżniono naszą Spółdzielnię w rankingu Gazety Prawnej - zdobyliśmy tytuł **GRAND PRIX DOBRA SPÓŁDZIELNIA 2016**, zostaliśmy docenieni szczególnie za dobrą sytuację finansową, przejrzysty system rozliczeń poszczególnych nieruchomości, duże zaangażowanie inwestycyjne w budynki, upiększanie i zagospodarowanie terenów, sprawną windykację oraz wspieranie działalności oświatowo – kulturalnej.

Działając lokalnie - po raz kolejny w roku 2016 otrzymaliśmy **Szmaragdowe Żyrafy** - wyróżnienie za wspieranie przedsięwzięć organizowanych przez OKSiR oraz promowanie działań kulturalnych na terenie Świecia.

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.

Pracownicy spółdzielni również są kreatywni – nasz pracownik zdobył wyróżnienie w konkursie na najlepszą pracę badawczą z zakresu spółdzielczości w kategorii prac magisterskich, licencjackich i inżynierskich, pt. „Analiza finansowa w ocenie działalności przedsiębiorstwa na podstawie Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu”.

Spółdzielnia została laureatem **Ogólnopolskiego Konkursu Spółdzielni Mieszkaniowych im. dr. Ryszarda Jajszczyka** w kategorii – „Podnoszenie standardu zamieszkiwania członków spółdzielni – działania mające na celu oszczędność energii i obniżenie kosztów utrzymania zasobów, poprawa estetyki zasobów” za działania energooszczędne i poprawę estetyki zasobów.

W dniach 2-10 marca działalność Spółdzielni za rok 2016 zbadał biegły rewident Pan Piotr Tomala, wydając opinię, której podsumowanie przedstawiamy poniżej:

„Podstawowe zjawiska i tendencje, jakie miały miejsce w badanej Jednostce w 2016 r. wskazują, że ogólną sytuację majątkową i finansową możemy ocenić jako dobrą. Majątek Spółdzielni ma prawidłową strukturę kapitałową. Wskaźniki płynności finansowej w analizowanym okresie kształtują się na poziomie gwarantującym wypłacalność. Spółdzielnia posiada wystarczające aktywa finansowe zapewniające terminową spłatę posiadanych zobowiązań krótkoterminowych”.

Biorąc pod uwagę stan środków pieniężnych, pomimo występujących zaległości w opłatach za lokale, należy stwierdzić, że w Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu 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. Dariusz Zawodziński

Świecie, dnia 14 marzec 2017 r.

