



SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W ŚWIECIU

ul. Bolesława Prusa 1, 86-100 Świecie

e-mail: sekretariat@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 2019

Świecie, marzec 2020

Spis treści

WSTĘP	3
SPRAWY ORGANIZACYJNE	3
ZASOBY MIESZKANIOWE	7
SPRAWY CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWE.....	8
GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI	10
MEDIA	19
SYTUACJA MAJĄTKOWA SPÓŁDZIELNI.....	25
POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA	26
FUNDUSZ REMONTOWY	28
NALEŻNOŚCI EKSPLOATACYJNE I WINDYKACJA.....	37
DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA	41
PODSUMOWANIE I KIERUNKI DZIAŁAŃ	42

WSTĘP

Działając na podstawie § 61, pkt 2 Statutu, Zarząd przedkłada doroczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu w 2019 roku i jej sytuacji ekonomicznej według stanu na dzień 31.12.2019 r.

Kierując działalnością Spółdzielni Zarząd podejmował decyzje wynikające z planów, bieżących potrzeb lub zgłaszanych przez 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 2018 r. poz. 1285), Ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r. (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 845), 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 2019 roku odbyło się w trzech częściach w dniach 28, 29 i 30.05.2019 r. oraz Kolegium WZ w dniu 4.06.2019 r.

Wnioski Walnego Zgromadzenia 2019 r. - realizacja

Podczas obrad I, II i III części Walnego Zgromadzenia Komisje Wnioskowe nie zostały wybrane – wniosków nie złożono.

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
Roman Józefczyk	- przewodniczący Komisji GZM
Barbara Detlaf	- przewodnicząca Komisji Rewizyjnej
Wiesław Krawczyk	- członek RN
Maria Marchlewska	- członek RN

c) Zarząd Spółdzielni

Zarząd Spółdzielni jest dwuosobowy - w 2019 roku Zarząd działał w składzie:

Prezes Zarządu - mgr inż. Dariusz Zawadziński pełniący funkcje od 01.07.2008 r.

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

Ustanowionym przez Zarząd pełnomocnikiem jest:

Z -ca Gł. Księgowego - mgr Grażyna Oborska

Tematyka posiedzeń Zarządu

Zarząd realizując zadania statutowe odbył w okresie sprawozdawczym 48 posiedzeń, podejmując 31 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) gospodarki spółdzielni na podstawie uchwalonych przez Radę Nadzorczą planów gospodarczo-finansowych,
- 5) analizy wysokości stawek, opłat, spłat dotyczących użytkowania lokali,
- 6) realizowania planu działania w zakresie zagospodarowania terenów Spółdzielni Mieszkaniowej,
- 7) promowanie projektów złożonych do Budżetu Obywatelskiego miasta Świecie przez naszych mieszkańców,
- 8) opracowania dokumentacji związanej z przetargami, ogłaszanie i przeprowadzanie przetargów - ogółem odbyło 19 przetargów na:
 - remonty klatek schodowych,
 - remonty instalacji elektrycznej,
 - modernizację źródeł ciepła oraz instalacje ciepłej wody użytkowej w oparciu o powietrzne pompy ciepła w budynkach mieszkalnych przy ul. Nowy Świat 7 i 9 w Osiu.
 - budowę węzła cieplnego dwufunkcyjnego, instalacji ciepłej wody wraz z cyrkulacją oraz remont instalacji zimnej wody w budynku przy ul. Gen. Hallera 3a,
 - czyszczenie elewacji na budynkach,
 - wykonanie renowacji połaci dachowej w technologii HYDRONYLON HN/HP,
 - budowę garaży,
 - roboty dociepleniowe części ścian pawilonu przy ul. Ks. Kard. S. Wyszyńskiego 15,
 - budowę zewnętrznej i wewnętrznej instalacji wodociągowej na potrzeby Pawilonu,
 - wynajmy lokali użytkowych i garaży,
 - ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego,
- 9) podpisywania umów z wykonawcami na wykonanie prac remontowych,
- 10) bieżące uzgodnienia z wykonawcami dotyczące realizacji prac remontowych w zasobach Spółdzielni,
- 11) realizacja remontów klatek schodowych, remontów bieżących, remontów instalacji, termomodernizacja lokali użytkowych,
- 12) negocjowanie cen z dostawcami mediów lub poszukiwanie nowych, oferujących korzystniejsze ceny, np. energii, gazu,
- 13) rozpatrywanie wniosków złożonych do Zarządu przez mieszkańców i użytkowników lokali,

- 14) opracowywanie uregulowań wewnętrznych w Spółdzielni dostosowujących je do zmian prawa,
- 15) przygotowanie materiałów do omawiania i uchwalania na plenarnych posiedzeniach Rady Nadzorczej,
- 16) sprawy dotyczące bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni, sprawy związane z przejmowaniem wspólnot mieszkaniowych do zarządzania.

d) Kontrole Spółdzielni Mieszkaniowej i realizacja wniosków pokontrolnych

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Świeciu w zakresie higieny środowiska, w tym stan sanitarno-higieniczny pomieszczeń i urządzeń oraz dokumentacja oraz przestrzeganie zakazu palenia tytoniu Spółdzielczego Ośrodka Kultury „Stokrotka”, którą przeprowadzono w dniu 18.12.2019 r.

W wyniku kontroli Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Świeciu wydał w dniu 03.02.2020 r. Decyzję Nr 47/2020 nakazującą Spółdzielni doprowadzić do właściwego stanu sanitarno-higienicznego parkietu podłogowego na scenie Ośrodka Kultury „Stokrotka” ul. Ks. Kard. S. Wyszyńskiego 15. Termin wykonania wymienionego obowiązku wyznaczono do dnia 30.06.2020 r.

ZASOBY MIESZKANIOWE

Powierzchnia zarządzanych zasobów spółdzielczych wynosiła 141 739,52 m²p.u, z czego przypada na:

- | | |
|---------------------|---------------------------|
| - lokale mieszkalne | 129 546,91 m ² |
| - lokale użytkowe | 12 192,61 m ² |

Powierzchnia zasobów zarządzanych na zlecenie:

- | | |
|-----------------------------|--------------------------|
| - 23 Wspólnoty Mieszkaniowe | 39 193,70 m ² |
|-----------------------------|--------------------------|

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Świeciu zarządza 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 175 garażami oraz dodatkowo – 23 Wspólnotami Mieszkaniowymi na zlecenie.

1. Struktura powierzchni lokali użytkowych zarządzanych przez Spółdzielnię na dzień 31.12.2019 r.

Powierzchnia lokali użytkowych – 12 192,61 m², z czego :

- | | |
|--|---------------------------|
| lokale własne | – 1 614,01 m ² |
| lokale z własnościowym prawem do lokalu i odrębna własność | – 1 563,00 m ² |
| lokale użytkowe i garaże w najmie | – 6 558,73 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 przy ul. Ks. Kard. S. Wyszyńskiego 15, wykorzystywane w działalności Spółdzielni.

2. Liczba lokali zarządzanych przez Spółdzielnię na dzień 31.12.2019 r.

Ogółem zarządzamy 3 544 lokalami z czego:

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

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

W dniu 5 października 2018 r. weszła w życie ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności gruntów (Dz.U. z 2018 poz. 1716), obowiązująca od dnia 1 stycznia 2019 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa na dzień 31 grudnia 2019r. posiada prawo:

- do własności gruntów o powierzchni – 84 068,47 m²,
z czego na terenie Gminy :

Świecia	– 77 541,11 m ²
Osia	– 5 180,18 m ²
Gródka	– 1 347,18 m ²
- do wieczystego użytkowania gruntów - na terenie Gminy Świecie – 37 483,16 m²

Od dnia 1 stycznia 2019r. dokonana się zmiana wieczystego użytkowania w prawo własności i skutkiem tego zmieniły się nazwy składnika wymiaru opłat za mieszkanie: wieczyste użytkowanie terenu - na opłatę przekształceniową.

SPRAWY CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWE

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Świeciu według ewidencji na dzień 31.12.2019 r. zrzeszała ogółem 2 924 członków. W porównaniu do roku ubiegłego nastąpiło zwiększenie o 110 członków, natomiast 108 zrezygnowało z członkostwa w Spółdzielni (głównie z powodu zbycia prawa do lokalu).

- członkowie zamieszkali wraz z towarzyszącymi - 2 920
- członkowie lokale użytkowe - 4

oraz 323 osób nie będącymi członkami spółdzielni.

Ze względu na duży zakres i złożoność niektórych spraw związanych z ustawą – weryfikacja akt członkowskich trwała także w 2019 roku. Zostały wysłane informacje do osób którym przysługuje wspólnie spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu – na podstawie złożonych oświadczeń został uaktualniony rejestr o 4 członków.

W ramach nabycia prawa odrębnej własności prawa do lokalu – 24 osoby złożyły deklaracje członkowskie.

Struktura własności lokali mieszkalnych Spółdzielni wg prawa do lokalu:

- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego - 1 302 lokali
- spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego - 23 lokali
- odrębną własność lokalu posiada - 1 293 lokali
- najem - 15 lokali
- bez prawa do lokalu - 6 lokali

GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Plany finansowo - gospodarcze Spółdzielni Mieszkaniowej na rok 2019 zostały opracowane przez Zarząd i na jego wniosek zatwierdzone przez Radę Nadzorczą w dniu 18.12.2018r. Uchwałą nr 36/2018.

1. Plan i wykonanie kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (stawki eksploatacyjnej) za 2019 r. na lokalach mieszkalnych

L. p.	Wyszczególnienie	Plan na 2019 r.	Wykonanie za 2018 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	56 000,00	48 780,29	87,11	0,04	0,03
2	Materiały do zleceń na budynki	24 900,00	23 663,01	95,03	0,02	0,02
3	Ubezpieczenie budynków	113 100,00	112 635,68	99,59	0,07	0,07
4	Koszty przeglądów technicznych	100 350,00	75 388,10	75,13	0,06	0,05
5	Utrzymanie czystości - sprzątanie	574 350,00	560 698,76	97,62	0,37	0,36
6	Koszty utrzymania terenów	406 090,00	368 588,76	90,77	0,26	0,24
7	Koszty konserwacji	327 820,00	302 415,74	92,25	0,21	0,19
8	Koszty administrowania nieruchomościami	561 760,00	551 744,41	98,22	0,36	0,35
9	Narzut Kosztów Ogólnego Zarządu	640 600,00	589 374,85	92,00	0,41	0,38
	Razem koszty (poz.1 - 9)	2 804 970,00	2 633 289,60	93,88	1,80	1,69

2. Udział poszczególnych składników wymiaru czynszu (kosztów GZM) za 2019 rok

Lp.	Składniki kosztów GZM	2018	Udział kosztów w kosztach ogółem %	2019	Udział kosztów w kosztach ogółem %	Dynamika 2019/2018
1.	Eksploatacja	2 592 036,20	24,93	2 633 289,60	24,21	1,02
2.	Fundusz remontowy	2 002 347,06	19,26	2 118 913,08	18,47	1,06
	Razem koszty zależne od Spółdzielni:	4 594 383,26	44,19	4 752 202,68	43,68	1,03
3.	Oplaty i podatki	95 949,80	0,92	95 704,25	0,88	1,00
4.	Koszty c.o., c.w.	3 254 414,59	31,31	3 449 004,27	31,70	1,06
5.	Koszty z.w.	1 320 970,88	12,71	1 339 924,95	12,32	1,01
6.	Gaz	272 808,65	2,62	379 696,42	3,49	1,39
7.	Gospodarka odpadami	857 307,00	8,25	862 446,00	7,93	1,01
	Razem koszty niezależne od Spółdzielni	5 801 450,92	55,81	6 126 775,89	56,32	1,06
	OGÓŁEM:	10 395 834,18	100,00	10 878 978,57	100,00	1,05

W strukturze kosztów wymiaru opłat tylko poz. 1 i 2 – eksploatacja i fundusz remontowy są opłatami zależnymi od spółdzielni. Pozostałe koszty – 56,32 % 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 2019 w strukturze kosztów GZM, koszty eksploatacji stanowią 24,21 %. Największy udział w kosztach GZM za rok 2019 stanowią koszty c.o. i c.w. – 31,70%. Ogółem koszty w stosunku do roku 2018 wzrosły o 5 %. Najwyższą dynamikę w tym wzroście zanotowano w kosztach gazu – wzrost o 39% wynikający ze wzrostu cen oraz zwiększonego o 18% zużycia.

Działania podjęte przez Zarząd mające na celu ograniczenie kosztów i 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 (wzrost wydajności pracy),
- regularne zatrudnianie stażystów,
- kontrola kosztów i lepsze wykorzystanie własnych możliwości technicznych i kadrowych,
- zakupy nowego sprzętu,
- zlecanie dostaw i usług firmom zewnętrznym przez organizowanie przetargów, co powoduje obniżenie ceny,
- zlecenie firmom zewnętrznym – sprzątania, konserwacji zieleni oraz konserwacji instalacji elektrycznej, domofonowej i odgromowej,
- zmiana dostawców mediów w zależności od proponowanych cen,
- dofinansowanie członków spółdzielni z zysku wypracowanego przez Spółdzielnię,
- udostępnienie podglądu konta przez Internet,
- udostępnienie kontaktu ze Spółdzielnią poprzez hasła na telefon,
- uruchomienie usługi powiadamiania mieszkańców poprzez sms o ważnych sprawach.

3. Wyniki na nieruchomościach za rok 2019

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 przywołanymi 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”, dochody uzyskane z tytułu odsetek od lokat bankowych oraz zarządzanie na zlecenie.

Wynik z Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi przedstawia się następująco:

I. PRZYCHODY GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

– przychody ze sprzedaży produktów	11 398 723,43 zł
– pozostałe przychody operacyjne	54 180,32 zł
– <u>przychody finansowe</u>	<u>57 591,13 zł</u>
<u>Razem :</u>	<u>11 510 494,88 zł</u>

II. KOSZTY GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

– koszty działalności operacyjnej	11 403 787,56 zł
– pozostałe koszty operacyjne	11 598,54 zł
– <u>koszty finansowe</u>	<u>22 753,62 zł</u>
<u>Ogółem koszty GZM :</u>	<u>11 438 139,72 zł</u>

Wynik Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (I-II) (+) 72 355,16 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 „-”.

Na koniec roku 2019 uzyskane wpływy z tytułu eksploatacji z lokali mieszkalnych na 31 nieruchomościach pokryły poniesione koszty – nadwyżka w wysokości 88 486,36 zł.

Niedobór w kwocie 16 131,20 zł wystąpił na 34 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 2020, podejmuje się decyzję o ustaleniu stawek eksploatacyjnych.

Wyniki finansowe nieruchomości za rok 2019 przedstawiają się następująco:

I.p.	Adres nieruchomości	Powierzchnia 2019	Nadwyżka przychodów nad kosztami (nadwyżka)	Nadwyżka kosztów nad przychodami (niedobór)
1	2	3	4	5
1	I. Krasickiego 1	829,10	336,84	
2	I. Krasickiego 1a	1 291,90		-2 360,89
3	I. Krasickiego 3	363,70	743,48	
4	Słowackiego 2	400,00	1 811,20	
5	Słowackiego 3	395,00		-787,18
6	Słowackiego 4	140,00		-207,01
7	Słowackiego 6	200,00		-241,97
8	Słowackiego 5	395,00		-250,67
9	Słowackiego 7	663,00	1 040,90	
10	Słowackiego 8	459,80		-1 446,96
11	Słowackiego 10	440,00		-103,12
12	Słowackiego 2a	4 892,70	6 484,72	
13	Gen. Hallera 3a	929,50	34,38	
14	Sądowa 8a, 8b	2 087,85	3 347,94	
15	B. Prusa 3	2 360,00	3 411,92	
16	B. Prusa 5	3 234,70	6 153,84	
17	Wojska Polskiego 67- 67d	10 489,00	9 782,87	
18	Wojska Polskiego 73a	3 218,00	1 307,71	
19	Żwirki i Wigury 1	2 157,50	1 048,43	
20	Żwirki i Wigury 5,5a	4 328,80	2 381,08	
21	Żwirki i Wigury 7	3 234,00	827,78	
22	Żwirki i Wigury 17	3 245,50		-816,17
23	Al. Jana Pawła II 2	3 233,00	381,09	
24	Al. Jana Pawła II 2a	3 233,00	1 363,23	
25	Al. Jana Pawła II 4	2 141,00	10 949,80	
26	Al. Jana Pawła II 7	2 164,00	1 449,18	
27	Al. Jana Pawła II 9	2 164,00	729,10	

28	Al. Jana Pawła II 10	1 255,00	92,63	
29	Al. Jana Pawła II 12	1 255,20	322,17	
30	Al. Jana Pawła II 14	1 254,00	801,83	
31	Al. Jana Pawła II 16	1 628,50	877,61	
32	Al. Jana Pawła II 18	1 628,50		-2 049,94
33	Al. Jana Pawła II 20	1 628,50	166,80	
34	Ks.Kard.S.Wyszyńskiego 2	3 379,50	6 933,20	
35	Ks.Kard.S.Wyszyńskiego 3	3 235,00		-289,86
36	Ks.Kard.S.Wyszyńskiego 4	2 173,00	1 078,65	
37	Ks.Kard.S.Wyszyńskiego 5	2 168,00	293,72	
38	Ks.Kard.S.Wyszyńskiego 6	2 293,00	263,56	
39	Ks.Kard.S.Wyszyńskiego 7	1 083,90		-55,21
40	Ks.Kard.S.Wyszyńskiego 11	2 168,00	186,41	
41	Ks. St. Krausego 3	2 141,00	885,74	
42	Ks. St. Krausego 4	2 299,00		-2 305,18
43	Ks. St. Krausego 5	2 141,00		-336,78
44	Ks. St. Krausego 6	2 419,00	1 607,84	
45	Ks. St. Krausego 11	1 753,50	643,86	
46	Ks. St. Krausego 13	2 178,00	1 428,13	
47	Ks. St. Krausego 15	1 756,00	492,87	
48	Ks. St. Krausego 17	1 756,50		-64,36
49	Ks. St. Krausego 19	1 091,00	411,15	
50	Gałczyńskiego 1,3	2 426,10		-2 983,06
51	Gałczyńskiego 44	1 589,70	1 780,19	
52	Gałczyńskiego 46	1 589,70	505,18	
53	Gałczyńskiego 48	1 621,00	1 827,68	
54	Skłodowskiej C. 1a,1b,1c,1d	5 188,00		-1 151,98
55	Paderewskiego 6a	2 297,50	1 776,54	
56	Paderewskiego 6b	1 633,50	1 225,84	
57	Paderewskiego 6c	1 629,00	1 941,50	
58	Paderewskiego 8a, 8b	2 840,00	5 598,28	
59	Moniuszki 1-11	1 138,86	1 368,35	
60	Moniuszki 13-17	602,60	1 453,40	
61	Słoneczna 1b i 1a	931,20	229,55	
62	Wrzosowa 2b i 2a	922,00	501,68	
63	Wrzosowa 1a i 1b	922,00	176,51	
64	Wrzosowa 4b 4a	1 002,90		-338,28
65	Osie, Nowy Świat 7,9	1 837,70		-342,58
	Ogółem lokale mieszkalne	129 546,91	88 486,36	-16 131,20
	Ogółem wynik na nieruchomościach		72 355,16	

Stawki na poszczególnych nieruchomościach obowiązujące na 31.12.2019r.:

L.p.	Adres nieruchomości	Pow. Ogółem w m2	Stawki obowiązujące od VII 2019r.		Opłata na dział. Społeczno- kulturalną od członków zł/m ²	Fundusz remontowy zł/m ²	Gospodarka odpadami zł/os.	Opłata przekształceniowa zł/m ²	Podatek od nieruchomości zł/m ²
			członek	nie członek					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	I. Krasickiego 1	829,10	1,69	1,80	0,09	2,50	13,50		0,11
2.	I. Krasickiego 1a	1 291,90	1,59	1,70	0,09	1,30	13,50		0,07
3.	I. Krasickiego 3	363,70	1,60	1,71	0,09	3,10	13,50		0,14
4.	Słowackiego 2	400,00	1,67	1,78	0,09	3,30	13,50		0,14
5.	Słowackiego 3	395,00	1,67	1,78	0,09	3,30	13,50		0,11
6.	Słowackiego 4	140,0	1,69	1,80	0,09	4,10	13,50		0,19
7.	Słowackiego 5	395,00	1,69	1,80	0,09	3,30	13,50		0,11
8.	Słowackiego 6	200,00	1,69	1,80	0,09	4,10	13,50		0,18
9.	Słowackiego 7	622,00	1,60	1,71	0,09	2,50	13,50		0,12
10.	Słowackiego 8	459,80	1,71	1,82	0,09	4,10	13,50		0,12
11.	Słowackiego 10	440,00	1,69	1,80	0,09	3,80	13,50		0,13
12.	B. Prusa 3	2 360,00	1,58	1,69	0,09	1,30	13,50	0,02	0,08
13.	B. Prusa 5	3 234,70	1,54	1,65	0,09	1,30	13,50	0,02	0,08
14.	Słowackiego 2a	4 892,70	1,60	1,71	0,09	1,30	13,50		0,08
15.	Gen. Hallera 3a	929,50	1,61	1,72	0,09	1,30	13,50	0,04	0,12
16.	Sądowa 8a-8b	2 087,85	1,55	1,66	0,09	1,30	13,50	0,04	0,10
17.	Wojska Polskiego 67-67d	10 489,00	1,62	1,73	0,09	1,30	13,50	0,05	0,10
18.	Wojska Polskiego 73a	3 218,00	1,63	1,74	0,09	1,30	13,50	0,03	0,09
19.	Żwirki i Wigury 1	2 157,50	1,59	1,70	0,09	1,30	13,50	0,03	0,09
20.	Żwirki i Wigury 5-5a	4 328,80	1,61	1,72	0,09	1,30	13,50	0,03	0,09
21.	Żwirki i Wigury 7	3 234,00	1,62	1,73	0,09	1,30	13,50	0,03	0,09
22.	Żwirki i Wigury 17	3 245,50	1,63	1,74	0,09	1,30	13,50	0,03	0,09
23.	Al. Jana Pawła II 2	3 233,00	1,62	1,73	0,09	1,30	13,50	0,03	0,08
24.	Al. Jana Pawła II 2a	3 233,00	1,63	1,74	0,09	1,30	13,50	0,03	0,09
25.	Al. Jana Pawła II 4	2 141,00	1,51	1,62	0,09	1,30	13,50	0,02	0,08
26.	Al. Jana Pawła II 7	2 164,00	1,62	1,73	0,09	1,30	13,50	0,04	0,09
27.	Al. Jana Pawła II 9	2 164,00	1,59	1,70	0,09	1,30	13,50	0,05	0,10
28.	Al. Jana Pawła II 10	1 255,00	1,57	1,68	0,09	1,30	13,50	0,05	0,10
29.	Al. Jana Pawła II 12	1 255,20	1,58	1,69	0,09	1,30	13,50	0,05	0,10

30.	Al. Jana Pawła II 14	1 254,00	1,58	1,69	0,09	1,30	13,50	0,04	0,09
31.	Al. Jana Pawła II 16	1 628,50	1,58	1,69	0,09	1,30	13,50	0,02	0,08
32.	Al. Jana Pawła II 18	1 628,50	1,61	1,72	0,09	1,30	13,50	0,03	0,09
33.	Al. Jana Pawła II 20	1 628,50	1,59	1,70	0,09	1,30	13,50	0,02	0,08
34.	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 2	3 379,50	1,56	1,67	0,09	1,30	13,50	0,03	0,09
35.	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 3	3 235,00	1,62	1,73	0,09	1,30	13,50	0,02	0,08
36.	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 4	2 173,00	1,57	1,68	0,09	1,30	13,50	0,03	0,09
37.	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 5	2 168,00	1,63	1,74	0,09	1,30	13,50	0,03	0,09
38.	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 6	2 293,00	1,58	1,69	0,09	1,30	13,50	0,03	0,09
39.	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 7	1 083,90	1,63	1,74	0,09	1,30	13,50	0,03	0,09
40.	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 11	2 168,00	1,63	1,74	0,09	1,30	13,50	0,03	0,09
41.	Ks.S.Krausego 3	2 141,00	1,61	1,72	0,09	1,30	13,50	0,03	0,09
42.	Ks.S.Krausego 4	2 299,00	1,61	1,72	0,09	1,30	13,50	0,02	0,08
43.	Ks.S.Krausego 5	2 141,00	1,63	1,74	0,09	1,30	13,50	0,03	0,09
44.	Ks.S.Krausego 6	2 419,00	1,62	1,73	0,09	1,30	13,50	0,03	0,09
45.	Ks.S.Krausego 11	1 753,50	1,56	1,67	0,09	1,30	13,50	0,03	0,08
46.	Ks.S.Krausego 13	2 178,00	1,57	1,68	0,09	1,30	13,50	0,03	0,09
47.	Ks.S.Krausego 15	1 756,00	1,58	1,69	0,09	1,30	13,50	0,03	0,09
48.	Ks.S.Krausego 17	1 756,50	1,62	1,73	0,09	1,30	13,50	0,04	0,09
49.	Ks.S.Krausego 19	1 091,00	1,60	1,71	0,09	1,30	13,50	0,02	0,08
50.	Galczyńskiego 1-3	2 426,10	1,64	1,75	0,09	1,30	13,50	0,06	0,11
51.	Galczyńskiego 44	1 589,70	1,60	1,71	0,09	1,30	13,50	0,02	0,08
52.	Galczyńskiego 46	1 589,70	1,60	1,71	0,09	1,30	13,50	0,03	0,08
53.	Galczyńskiego 48	1 621,00	1,60	1,71	0,09	1,30	13,50	0,03	0,09
54.	Paderewskiego 6a	2 297,50	1,57	1,68	0,09	1,30	13,50	0,04	0,10
55.	Paderewskiego 6b	1 633,50	1,58	1,69	0,09	1,30	13,50	0,03	0,09
56.	Paderewskiego 6c	1 629,00	1,54	1,65	0,09	1,30	13,50	0,04	0,09
57.	Paderewskiego 8a-8b	2 840,00	1,55	1,66	0,09	1,30	13,50	0,03	0,09
58.	Skłodowskiej Curie 1a-1d	5 188,00	1,59	1,70	0,09	1,30	13,50	0,04	0,09
59.	Moniuszki 1-11	1 138,86	1,30	1,41	0,09	1,30	13,50	0,07	0,10
60.	Moniuszki 13-17	602,60	1,27	1,38	0,09	1,30	13,50	0,17	0,18
61.	Słoneczna 1a,1b	931,20	1,59	1,70	0,09	1,30	13,00	0,02	0,12
62.	Wrzosowa 2a,2b	922,00	1,59	1,70	0,09	1,30	13,00	0,03	0,16
63.	Wrzosowa 1a,1b	922,00	1,59	1,70	0,09	1,30	13,00	0,01	0,12
64.	Wrzosowa 4a,4b	1 002,90	1,59	1,70	0,09	1,30	13,00	0,02	0,14
65.	Nowy Świat 7	841,00	1,24	1,35	0,09	1,30	13,00	0,05	0,09
66.	Nowy Świat 9	996,70	1,24	1,35	0,09	1,30	13,00	0,05	0,08
	Razem :	129 546,91							

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

MEDIA

1. Struktura kosztów energii cieplnej w latach 2017-2019 - w tys. zł w budynkach mieszkalnych w Świeciu.

Koszty z tytułu energii cieplnej na potrzeby c.o. i c.w. za rok 2019 wyniosły: 3 357 696,59 zł i wykazały wzrost o około 5 % w stosunku do roku poprzedniego, które kształtowały się na poziomie: 3 199 134,12 zł.

z tego :

Dotyczy	2017r.	2018r.	2019 r.	Wzrost/spadek	Dynamika
Na potrzeby co.	1 376 525,46	1 375 625,66	1 384 230,31	8 604,65	1,01
Na potrzeby c.w.	935 737,47	943 770,33	996 985,79	53 215,46	1,06
Oplaty stale c.o. i c.w.	864 672,55	879 738,13	976 480,49	96 742,36	1,11
Razem :	3 176 935,48	3 199 134,12	3 357 696,59	158 562,47	1,05

Koszty energii cieplnej na potrzeby c.o., podgrzania wody oraz opłat stałych na c.o. i c.w. w roku 2019 w porównaniu z rokiem 2018 wykazały tendencję wzrostową. Wzrost spowodowany był trzykrotnym wprowadzeniem zmian stawek w ciągu roku 2019 przez firmę Veolia. Pierwsza zmiana obowiązywała od 01 listopada 2018r. , druga od 17 kwietnia 2019 r., kolejna od 16 sierpnia 2019 r.

Zużycie GJ przedstawia poniższa tabela.

Dotyczy	2008r.	2017 r.	2018 r.	2019 r.	2019/2018		2019/2008	
	GJ	GJ	GJ	GJ	GJ	Dynamika	GJ	Dynamika
c.o.	40 205,90	30 191,06	29 397,54	27 290,44	-2 107,10	0,93	-12 915,46	0,68
c.w.u.	21 782,80	20 051,78	20 520,31	16 671,17	-3 849,14	0,81	-5 111,63	0,76
razem	61 988,70	50 242,84	49 917,85	43 961,61	-5 956,24	0,88	-18 027,09	0,71

Pomimo spadku zużycia GJ na c.o. i c.w. do roku 2018, odnotowaliśmy łącznie wzrost kosztów energii cieplnej w roku 2019 ze względu na wzrost cen.

2. Struktura kosztów energii cieplnej w Osiu i Gródku

W Osiu (własna kotłownia) koszty na potrzeby c.o.

w roku 2019 wyniosły - 96 149,85 zł

w roku 2018 wyniosły - 98 383,52 zł

Koszty roku 2019 w stosunku do roku 2018 wykazały spadek o 2,0% .

Ciepło w Gródku pozyskiwane jest z pomp ciepła wspomaganych instalacją fotowoltaiczną, koszty na podobnym poziomie jak w roku poprzednim zostaną rozliczone z mieszkańcami.

3. Zużycie zimnej wody w mieszkaniach i wg wodomierzy głównych w budynkach w latach 2016-2019 – Świecie, Gródek, Osie

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

Świecie	1.02.2016r.- 31.01.2017r.	1.02.2017r.- 31.01.2018r	1.02.2018r.- 31.01.2019r	1.02.2019r.- 31.01.2020r	Wzrost /spadek zużycia 2019/2018	Dynamika 2019/2018 5/4
1.	2.	3.	4.	5.	m ³	
Zużycie wodomierze główne w m ³	181 312,00	174 822,00	176 429,00	175 124,00	-1 305,00	0,99
Zużycie przez mieszkańców w m ³	171 796,40	167 404,91	168 603,90	167 459,24	-1 144,66	0,99
Różnica w m ³	9 515,60	7 417,09	7 825,10	7 664,76	160,34	0,98
% niedoboru	5,25	4,24	4,44	4,38		

Średnia liczba osób	5 229,50	5 161,50	5 114,00	5 079,00
Niedobór w m ³ w przeliczeniu na 1 osobę/rok	1,82	1,44	1,53	1,51

W 2019 roku odnotowano spadek zużycia wody zarówno na wodomierzach głównych w budynkach jak i indywidualnych - mieszkaniowych. Spadek zużycia na wodomierzach głównych wyniósł 1 305,00 m³, natomiast na wodomierzach mieszkaniowych około 1 145,00m³. Różnica wody pomiędzy wodomierzami głównymi a mieszkaniowymi w roku 2019 w stosunku do roku 2018 zmniejszyła się o 2 %, tj. o 160,00 m³ .

Z roku na rok dalej spada liczba mieszkańców w budynkach. W przeliczeniu na 1 mieszkańca w Świeciu niedobór w roku 2019 wyniósł 1,51 m³/os. i jest to spadek do roku poprzedniego.

Gródek	1.02.2016r.- 31.01.2017r.	1.02.2017r.- 31.01.2018r.	1.02.2018r.- 31.01.2019r.	1.02.2019r.- 31.01.2020r.	Wzrost /spadek zużycia 2019/2018	Dynamika 2019/2018 6/5
	12m-cy	12 m-cy	12 mcy	12 m-cy		
1.	2.	3.	4.	5.		
Zużycie wodomierze główne w m ³	4 662,00	4 912,00	5 228,00	5 365,00	137,00	1,03
Zużycie przez mieszkańców w m ³	4 164,70	4 373,60	4 643,90	4 843,90	200,00	1,04
Różnica w m ³	497,30	538,40	584,10	521,10	63,00	0,89
% niedoboru	10,67	10,96	11,17	9,71		

Średnia liczba osób	163	165	169	168
Niedobór w m ³ w przeliczeniu na 1 osobę/rok	3,05	3,26	3,46	3,10

W Gródku odnotowaliśmy wzrost zużycia zarówno na wodomierzach głównych jak mieszkaniowych. Niedobór w roku 2019 do roku 2018 obniżył się o 63m³ tj. prawie o 11% Wszystkie budynki posiadają wodomierze z odczytem radiowym. Od czterech okresów rozliczeniowych niedobory w przeliczeniu na osobę kształtują się na podobnym poziomie.

Osie	2016r.	2017r.	2018r.	2019r.	Wzrost zużycia 2019/2018	Dynamika 2019/2018 5/4
1.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
Zużycie liczniki główne w m ³	2 968,00	2 968,00	3 022,00	3 099,00	77,00	1,03
Zużycie przez mieszkańców w m ³	3 667,90	3 607,00	3 585,20	3 874,00	288,80	1,08
Różnica w m ³	699,90	639,00	563,20	775,00		
% nadwyżki	23,58	21,53	18,64	25,01		

Średnia liczba osób	69	72	81	83
Nadwyżka w m ³ w przeliczeniu na 1 osobę/rok	10,14	8,88	6,95	9,34

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

Nadwyżka zużycia w m³ w roku 2019 w stosunku do roku 2018 wyniosła 775,00 m³.

W przeliczeniu na jednego mieszkańca wyniosła 9,34 m³/os.

Od 2013 roku spółdzielnia rozpoczęła wymianę wodomierzy istniejących na wodomierze z odczytem radiowym.

Do końca roku 2019 dokonaliśmy wymiany w 35 budynkach przy ulicach:

- Żwirki i Wigury 1, 5, 5a, 17,
- Ks. Kard. S. Wyszyńskiego 5, 6, 7, 11,
- Ks. St. Krausego 3, 5, 19,
- Al. Jana Pawła II 2, 2a, 4, 7, 9, 10, 12, 14, 18
- Słowackiego 2a, 3, 7, 8, 10,
- Gródek - Słoneczna 1a,1b ,Wrzosowa 1a,1b, Wrzosowa 2a,2b,Wrzosowa 4a,4b
- Wojska Polskiego 73a,
- B. Prusa 3, 5,
- I. Krasickiego 1, 1a,
- Paderewskiego 6a

co stanowi prawie 46 % posiadanych zasobów mieszkaniowych. W 2020 roku planujemy wymianę w kolejnych budynkach.

4. Zużycie energii elektrycznej w lokalach mieszkalnych w latach 2012, 2017, 2018, 2019.

Wyszczególnienie	2012	2017	2018	2019	2019/2018 różnica	2019/2012 różnica
Koszt w zł	55 563,00	46647,00	49867,00	54782,00	4915,00	-781
średnioroczny koszt w zł/m ² p. u.	0,43	0,36	0,39	0,43	0,04	0

Koszty energii elektrycznej w roku 2019 do roku 2018 wzrosły o 4 gr/1m².

5. Poniesione koszty z tytułu gospodarki odpadami komunalnymi za lata 2012, 2015 - 2019

GMINA	2012	2016	2017	2018	2019	Wzrost/spadek kosztów w zł 2019/2018	Dynamika kosztów 2019/2018
	Spółdzielnia Mieszkaniowa	Gminy					
1	2	3	4	5	6	7	8
Świecie	485 520,95	725 282,00	716 588,00	820 172,00	823 446,00	3 274,00	1,01
Drzycim	13 546,52	19 670,00	25 779,00	26 104,00	26 078,00	26,00	1,00
Osie	6 556,95	9 880,00	9 690,00	11 031,00	12 922,00	1 891,00	1,17
Razem	505 624,42	754 832,00	752 057,00	857 307,00	862 446,00	5 139,00	1,06

Znaczny wzrost kosztów w roku 2019 w porównaniu z rokiem 2018 odnotowaliśmy w budynkach w Osie. Wpływ na to miała zmianki stawki zł/osobę wprowadzona przez Gminę Osie od dnia 01.07.2018r.

W budynkach w Świeciu oraz Gródku koszty nieznacznie wzrosły w porównaniu z rokiem poprzednim. Niewielki wzrost kosztów spowodowany był zmieniającą się liczbą osób w poszczególnych lokalach w trakcie roku.

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

GMINA	2012	2015		2016	2017	2018	2019
		I - III	IV-XII				
	Spółdzielnia Mieszkaniowa	Gminy					
1.	2	3	4	5	6	7	8
Świecie	7,44	9,00	11,50	11,50	11,50	13,50	13,50
Drzycim	6,61	8,00	10,00	10,00	13,00	13,00	13,00

GMINA	2012	2015		2016	2017	2018	2019
		I - III	IV- XII				
	Spółdzielnia Mieszkaniowa	Gmina Osie					
Osie	6,97	7,00	10,00	10,00	10,00	13,00	13,00

6. Koszty z tytułu zużycia gazu w budynkach mieszkalnych.

Zużycie gazu w latach 2017-2019 przedstawiało się następująco:

ROK 2017 (m³)	ROK 2018 (m³)	ROK 2019 (m³)	2019 /2018	
			m³	DYNAMIKA
1	2	3	4	5
164 496	141 470	166 310	24 840	1,18

W stosunku do roku 2018 w roku 2019 nastąpił wzrost zużycia gazu o 24 840 m³, natomiast w porównaniu z rokiem 2017 zużycie wzrosło o 1814 m³.

Poniesione koszty w latach 2017-2019 przedstawia poniższa tabela:

ROK 2017 (zł)	ROK 2018 (zł)	ROK 2019 (zł)	2019/2018	
			zł	DYNAMIKA
1	2	3	4	5
359 424	272 808	379 696	106 888	1,39

Ze względu na większe zużycie gazu oraz znaczną podwyżkę jego koszty w roku 2019 w stosunku do roku 2018 wzrosły o 106 888 zł, natomiast do roku 2017 wzrosły o 20 272 zł. Mimo znacznego wzrostu cen gazu na rok 2019 dobrze wy kalkulowane stawki nie spowodowały dopłat dla mieszkańców z tytułu rozliczenia gazu.

1. Sprawozdanie finansowe za rok 2019

Suma bilansowa w 2019 r. w kwocie **18 576,28 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 2018 spadła o 824,58 tys. zł. Spowodowane jest to między innymi z jednej strony spłatą końcową kredytów termomodernizacyjnych przez mieszkańców a z drugiej strony spłatą tychże przez spółdzielnię do banku. W rozliczeniach międzyokresowych, gdzie wykazuje się rozliczenia z tytułu funduszu remontowego finansowanego z kredytów nastąpił spadek o 697,65 tys. zł. Po stronie zobowiązań również nastąpił spadek o 482,94 tys. zł, co świadczy o terminowej spłacie kredytu termomodernizacyjnego.

W roku 2019 tak jak w latach poprzednich 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 przeprowadziło Przedsiębiorstwo Usługowe Ekspertyz i Doradztwa Finansowo – Księgowego „Fin-Rach” Tadeusz Stefek z siedzibą w Pile. Wyboru podmiotu uprawnionego do badania dokonała Rada Nadzorcza - Uchwałą nr 29/2018 z dnia 23.10.2018 r., zobowiązując Zarząd do podpisania stosownej umowy, która została podpisana dnia 13.11.2018 r. Badanie przeprowadzono w dniach 15 lutego do 31 marca 2020 r. Z badania sporządzono sprawozdanie, które 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 31.12.2019 r., jak też jej wynik finansowy za rok obrotowy od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 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 2019 :

Wyszczególnienie	Rok kończący się 31.12.2018	Rok kończący się 31.12.2019	Dynamika 2019/2018
Przychody ze sprzedaży produktów	12 704 586,74	13 253 112,02	1,04
Amortyzacja	458 324,02	505 035,85	1,10
Zużycie materiałów i energii	4 471 857,39	4 760 643,96	1,06
Usługi obce	770 289,62	731 274,20	0,95
Podatki i opłaty	2 207 802,83	1 367 397,69	0,62
Pozostałe koszty rodzajowe	4 550 627,70	5 677 191,55	1,25
Razem koszty rodzajowe	12 458 901,56	13 041 543,25	1,05
Zysk brutto ze sprzedaży	245 685,18	211 568,77	0,86
Przychody operacyjne	138 546,69	257 373,00	1,86
Koszty operacyjne	21 042,94	88 413,46	4,20
Zysk z działalności operacyjnej	363 188,93	380 528,31	1,05
Przychody finansowe - odsetki	44 621,76	64 944,96	1,46
Koszty finansowe - odsetki	24 770,84	22 753,62	0,92
Zysk brutto	383 039,85	422 719,65	1,10
Podatek dochodowy od osób prawnych	81 862,00	68 551,00	0,84
Zysk netto	301 177,85	354 168,65	1,18

Struktura pozioma i pionowa majątku Spółdzielni jest typowa dla jednostek stabilnych. Rzeczowe aktywa trwałe stanowią 92,50 % aktywów, aktywa trwałe to głównie budynki. Udział należności w stosunku do ogółu aktywów utrzymuje się na poziomie 9,18%. Z analizy struktury pasywów wynika, że wartość kapitału własnego gwarantuje zdolność do kontynuacji działania spółdzielni. Wskaźniki płynności wskazują na dobry stan płatniczy.

POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA

I. PRZYCHODY POZOSTAŁEJ DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

— przychody ze sprzedaży produktów	1 940 034,74 zł
— pozostałe przychody operacyjne	203 192,68 zł
— przychody finansowe	7 353,83 zł
Razem :	2 150 581,25 zł

II. KOSZTY POZOSTAŁEJ DZIAŁALNOŚCI

– koszty działalności operacyjnej	1 651 046,68 zł
– pozostałe koszty operacyjne	76 814,92 zł
– <u>koszty finansowe</u>	<u>0,00 zł</u>

Razem : 1 727 861,60 zł

III. Wynik pozostałej działalności (I-II) 422 719,65 zł

ROZLICZENIE PODATKU DOCHODOWEGO OD OSÓB PRAWNYCH

a) Przychody zwolnione z opodatkowania	- 99 505,21 zł
b) Przychody nie podlegające opodatkowaniu	- 89 789,27 zł
c) Koszty nie stanowiące k. uzysk. przychodów	+ 127 370,95 zł

Podstawa opodatkowania (III-a-b+c) 360 796,12 zł

IV. Podatek CIT (wg stawki 19%) 68 551,00 zł

Zysk netto (III-IV) + 354 168,65 zł

Wynik z pozostałej działalności opodatkowanej: + 354 168,65 zł wykazywany jest w bilansie jako zysk netto w kapitałach własnych, a w rachunku zysków i strat jako zysk 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 354 168,65 zł proponuje się przeznaczyć na:

– przeznaczenie na odrębne konto funduszu remontowego	–	76 268,65 zł,
– dofinansowanie działalności SOK Stokrotka	–	43 600,00 zł,
– przeznaczenie na fundusz zasobowy z odpowiednim ukierunkowaniem (garaże)	–	100 000,00 zł,
– dofinansowanie Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi dla członków Spółdzielni	–	134 300,00 zł

Powyższa propozycja ze względu na wynikłą pod koniec sporządzania sprawozdania sytuację związaną z epidemią koronawirusa może ulec zmianie w zależności od rozwoju zdarzeń gospodarczych w kraju.

FUNDUSZ REMONTOWY

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

Stan funduszu na dzień 1.01.2019 r.	+ 926 729,71 zł
– zwiększenie funduszu (+)	2 395 120,59 zł
– wydatkowanie (-)	2 098 504,34 zł
Stan funduszu na dzień 31.12.2019 r.	1 223 345,96 zł

Wpływy i wydatki funduszu remontowego

Stan funduszu remontowego na dzień 01.01.2019 r.	+ 926 729,71 zł
--	-----------------

Wpływy funduszu remontowego (zwiększenia) :

– odpisy na f. remontowy l. mieszkalne	2 118 913,08 zł
– odpis na f. remontowy l. użytkowe	197 135,98 zł
– dofinansowanie z nadwyżki bilansowej	45 000,00 zł
– zwrot kosztów remontów, odszkodowania -	28 471,53 zł
– dobudowa balkonów (odpłatność mieszkańców)	5 600,00 zł
Ogółem wpływy:	2 395 120,59 zł

Wydatki z funduszu remontowego (zmniejszenia):

– roboty dekarско-blacharskie	157 265,53 zł
– roboty ogólnobudowlane	845 020,24 zł
– roboty w zakresie instalacji sanit: gaz, woda, kan.	236 828,35 zł
o roboty elektryczne	264 709,81zł
– obciążenie spłata kredytu (stare budownictwo) -	205 939,79 zł
– dobudowa balkonów – obciążenie	15 990,00 zł
– zwrot kosztów remontów	23 091,53 zł
– remonty na obiektach użytkowych	197 135,98 zł
– infrastruktura (finans. z dodatniego salda l. użytk.)	152 523,11 zł
Ogółem wydatki :	2 098 504,34 zł

Stan funduszu remontowego na 31.12.2019 r.	+1 223 345,96 zł
--	------------------

2. Rozliczenie funduszu remontowego w części finansowanej kredytem:

Stan na dzień 01.01.2019 r. -	1 935 855,77 zł
<u>Wpływy :</u>	
spłata rat kapitałowych przez mieszkańców -	695 501,93 zł
spłata odsetek -	74 197,13 zł
Ogółem (+) :	769 699,06 zł
<u>Wydatkowanie :</u>	
spłata odsetek do banku, inne -	72 047,60 zł
Ogółem (-) :	72 047,60 zł
Stan na dzień 31.12.2019 r.	1 238 204,31 zł

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

W roku 2019 zrealizowano remonty infrastruktury zewnętrznej, tj. remonty schodów, remonty chodników, utwardzenia terenów służących mieszkańcom jako miejsca postojowe itp., które realizujemy ze środków funduszu remontowego mienia spółdzielni. Realizacja dobudowy balkonów finansowana jest 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.

W roku 2019 zakończyliśmy spłatę dziewiętnastu budynków, po zakończeniu spłaty mieszkańcy zostali poinformowani o zakończeniu spłat i rozliczeni.

3. Stan środków funduszu remontowego na dzień 31.12.2019 r. na poszczególnych budynkach mieszkalnych.

Budynek , ulica	powierzchnia	Saldo ujemne	Saldo dodatnie
I. Krasickiego 1	829,10	196 760,36	
I. Krasickiego 3	282,40	48 900,47	
Słowackiego 2	400,00	113 359,95	
Słowackiego 3	395,00	47 324,31	
Słowackiego 4	140,00	132 884,46	
Słowackiego 6	395,00	50 114,39	
Słowackiego 5	200,00	50 528,15	
Słowackiego 7	622,00	47 087,12	
Słowackiego 8	459,80	92 114,37	
Słowackiego 10	440,00	39 763,43	
Gen.Hallera 3a	929,50		8 830,38
Sądowa 8a	1 042,85	57 319,39	
Sądowa 8b	1 045,00	48 723,47	
I. Krasickiego 1a	1 291,90	140 587,54	
B. Prusa 3	2 360,00	157 228,61	
B. Prusa 5	3 234,70	239 230,92	
Słowackiego 2a	4 892,70	265 893,67	
Wojska Polskiego 73a	3 218,00	153 664,82	
Żwirki i Wigury 1	2 157,50	46 407,83	
Al. Jana Pawła II 14	1 254,00	26 565,68	
Al. Jana Pawła II 12	1 255,20	47 114,80	
Al. Jana Pawła II 10	1 255,00	27 551,34	
Al. Jana Pawła II 9	2 164,00	219 518,23	
Al. Jana Pawła II 7	2 164,00	46 953,97	
Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 6	2 293,00		18 599,21
Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 4	2 173,00	45 731,73	
Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 2	3 379,50		208 873,02

Żwirki i Wigury 5	2 164,00	23 661,95	
Żwirki i Wigury 5a	2 164,80		33 682,76
Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 11	2 168,00		172 040,30
Żwirki i Wigury 7	3 234,00		80 592,00
Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 5	2 168,00		56 278,42
Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 7	1 083,90		55 039,27
Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 3	3 235,00		137 447,41
Żwirki i Wigury 17	3 245,50		247 902,66
Wojska Polskiego 67	1 577,00		116 254,09
Wojska Polskiego 67a	1 626,00		90 292,44
Wojska Polskiego 67b	1 626,00		11 730,34
Wojska Polskiego 67c	1 626,00		95 985,10
Wojska Polskiego 67d	4 034,00		2 542,80
Ks. S.Krausego 13	2 178,00		159 951,97
Al. Jana Pawła II 4	2 141,00		96 845,94
Ks.S.Krausego 5	2 141,00	144 699,02	
Ks.S.Krausego 3	2 141,00	69 739,57	
Ks.S.Krausego 15	1 756,00		146 419,32
Al. Jana Pawła II 2	3 233,00	22 923,74	
Al. Jana Pawła II 2a	3 233,00	3 890,34	
Ks.S.Krausego 17	1 756,50		553,59
Ks.S.Krausego 19	1 091,00		4 096,41
Al. Jana Pawła II 16	1 628,50		39 199,79
Ks.S.Krausego 11	1 753,50		24 691,67
Al. Jana Pawła II 18	1 628,50	29 636,28	
Ks.S.Krausego 4	2 299,00		133 548,78
Al. Jana Pawła II 20	1 628,50		3 977,94
Ks.S.Krausego 6	2 419,00		101 175,54
Gałczyńskiego 1	1 376,10		26 018,12
Gałczyńskiego 3	1 050,00		30 290,39
Gałczyńskiego 44	1 589,70		54 315,16
Gałczyńskiego 46	1 589,70		57 948,75
Gałczyńskiego 48	1 621,00		32 959,88

Skłodowskiej Curie 1b	1 190,80	85 844,51	
Skłodowskiej Curie 1c	867,20		38 249,45
Skłodowskiej Curie 1d	1 505,00	58 297,84	
Słoneczna 1a,b	931,20	28 442,77	
Wrzosowa 2a,b	922,00	36 036,48	
Wrzosowa 1a,b	922,00	65 882,36	
Wrzosowa 4a,b	1 002,90		7 134,70
Nowy Świat 7	841,00		3 001,52
Nowy Świat 9	996,70		15 348,52
Moniuszki 1-11	1 138,86		30 500,80
Moniuszki 13-17	602,60		38 063,47
Skłodowskiej Curie 1a	1 625,00		116 098,67
Paderewskiego 6c	1 629,00		79 831,49
Paderewskiego 6a	2 297,50		219 254,30
Paderewskiego 6b	1 633,50		98 680,64
Paderewskiego 8a	1 633,50		89 682,55
Paderewskiego 8b	1 206,50		81 093,53

W roku 2019 wykonano:

- remont instalacji elektrycznej w budynku mieszkalnym przy Al. Jana Pawła II 9 (z 2018 r.) oraz z 2019 r w budynku mieszkalnym przy ul. Żwirki i Wigury 17. Rozpoczęto remont przy Al. Jana Pawła II 7,
- uporządkowano instalację elektryczną w piwnicach budynku mieszkalnego przy Al. Jana Pawła II 2a,
- zakończono remont klatek schodowych z umów zawartych w 2018 r w budynku mieszkalnym przy ul. Ks. Krausego 11 (1 klatka schodowa),
- przeprowadzono przetargi i wykonano remonty klatek schodowych w budynkach przy: Skłodowskiej C. 1b (3 klatki schodowe), Skłodowskiej C. 1d (3 klatki schodowe), Al. Jana Pawła II 9 (4 klatki schodowe), Ks. St. Krausego 4 (2 klatki schodowe), Wojska Polskiego 67c (1,5 klatki schodowej). Na przełomie 2019/2020 r. trwają remonty klatek schodowych w budynkach przy: Ks. St. Krausego 4 (2 klatki schodowe), Wojska Polskiego 67c (1,5 klatki schodowej). Remont klatek w budynku przy

- ul. Skłodowskiej C. 1a przeniesiono na rok 2020. Odbył się przetarg na remont 4 klatek schodowych w budynku przy ul. Paderewskiego 6a,
- przeprowadzono częściowe czyszczenie elewacji. W I etapie wykonano czyszczenie elewacji na budynkach: Ks. St. Krausego 11, 13, 17, Ks. Kard. S. Wyszyńskiego 11 oraz Moniuszki 1 i 11. II etap obejmował budynki: ul. Ks. Kard. St. Wyszyńskiego 2, 4, 6. łącznie wyczyszczono 3 128 m² oraz dodatkowo zabezpieczono 1 519 m². W 2020 r. planowane jest kontynuowanie prac na kolejnych budynkach,
 - wykonano renowację połaci dachu w technologii HYDRONYLON HN/HP na podłożu z papy z obróbkami blacharskimi wraz z remontem kominów na budynku przy ul. Wojska Polskiego 67d,
 - wykonano czyszczenie pionów kanalizacyjnych w budynkach przy Al. Jana Pawła II 7, 14, 18, Paderewskiego 8a, Ks. Kard. S. Wyszyńskiego 2, 4, 6, Żwirki i Wigury 1, Słowackiego 10, Sądowa 8a i Hallera 8a,
 - stosownie do potrzeb i na wnioski mieszkańców dokonuje się wymiany instalacji domofonowej analogowej na cyfrową. W 2019 r. wymieniono 403 aparaty domofonowe w mieszkaniach w 39 klatkach schodowych,
 - przeprowadzono przetarg i wyłoniono wykonawcę na modernizację źródeł ciepła oraz instalacje ciepłej wody użytkowej z cyrkulacją w budynkach mieszkalnych przy ul. Nowy Świat 7 i Nowy Świat 9 w Osiu. Projekt został pozytywnie rozpatrzony przez Zarząd Województwa Kujawsko – Pomorskiego w Toruniu i pozyskano dofinansowanie w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Kujawsko-Pomorskiego na lata 2014-2020. Złożono niezbędne dokumenty do podpisania umowy o dofinansowanie,
 - zakończono prace związane z modernizacją węzłów ciepłych w budynkach przy ul. B. Prusa 3, 5, Słowackiego 2a i I. Krasickiego 1a, uruchomiono pompy ciepła,
 - zakończono budowę węzła ciepłego dwufunkcyjnego, instalacji ciepłej wody z cyrkulacją oraz remont instalacji zimnej wody w budynku mieszkalnym przy ul. Gen. Hallera 3a,
 - uzyskano pozwolenie na budowę nowych węzłów ciepłych w budynkach mieszkalnych przy ul. Słowackiego 10, I. Krasickiego 1 oraz I. Krasickiego 5 (Wspólnota Mieszkaniowa)

- otrzymaliśmy decyzję o udzieleniu pozwolenia na dobudowę balkonów przy ul. I. Krasickiego 1a, Gen. Hallera 3a, B. Prusa 3,
- przeprowadzono przetarg na budowę zewnętrznej i wewnętrznej instalacji wodociągowej wraz z hydrantami p.poż. na potrzeby pawilonu przy ul. Ks. Kard. S. Wyszyńskiego 15. Rozpoczęto prace przygotowawcze,
- wykonano przeglądy budynków pod kątem bezpieczeństwa p.poż.,
- przeprowadzono kompleksowe czyszczenie przewodów kominowych w budynkach,

Sukcesywnie prowadzone są remonty w lokalach użytkowych. W 2019 roku:

- wykonano prace dociepleniowe w lokalu użytkowym przy ul. Ks. Kard. St. Wyszyńskiego 10 (wraz z wymianą stolarki okiennej i drzwiowej),
- w pawilonie przy ul. Ks. Kard. S. Wyszyńskiego 15 przeprowadzony został remont sali akustycznej SOK Stokrotka oraz modernizacja instalacji teleinformatycznej w pomieszczeniach klubu,
- wyremontowano pomieszczenia po byłej aptece i zaadoptowano na zakład rehabilitacji zdrowotnej w pawilonie nr 26 przy ul. Ks. Kard. S. Wyszyńskiego 15,
- dokonano naprawy schodów od strony pawilonu handlowo – usługowego przy ul. Ks. Kard. S. Wyszyńskiego 15,
- docieplono część ścian pawilonu handlowo – usługowego wraz z robotami towarzyszącymi (wymiana okien) przy ul. Ks. Kard. S. Wyszyńskiego 15 (na piętrze),
- rozpoczęto prace związane z termomodernizacją pawilonu od strony Dużego Błankusza przy ul. Ks. Kard. S. Wyszyńskiego 15,

Przeprowadzone zostały remonty infrastruktury:

- usunięto ubytki asfaltu przy dojeździe do Pawilonu handlowo – usługowego przy ul. Ks. Kard. S. Wyszyńskiego 15,
- zakończono utwardzenie terenu przy budynku Słowackiego 2a (do parkowania dla samochodów),
- wykonano chodniki przy pieszojezdni wzdłuż budynku przy ul. Słowackiego 2a,
- utwardzono nawierzchnię na szczycie budynku ul. Słowackiego 7,
- wykonano poszerzenie chodnika przy budynku Sądowa 8a,
- wykonano utwardzenie terenu przy śmietniku przy budynku Ks. Kard. S. Wyszyńskiego 2,

- zakończono budowę 4 garaży przy ul. Żwirki i Wigury 6, wszystkie garaże wynajęto (podpisano umowy najmu na rok z możliwością przedłużenia na kolejne lata),
- uporządkowano teren w rejonie nowych garaży przy ul. Żwirki i Wigury 6 (zmielono gruz i wykorzystano jako kruszywo łamane na podbudowy pod tereny utwardzane),
- utwardzono dojazd do nowych garaży płytami Yomb,
- zrealizowano rozbiórkę stropu po dawnym, podziemnym składzie węgla przy budynku I. Krasickiego 1a, skład został zasypany żwirem, a nawierzchnia utwardzona kostką betonową (w pomieszczeniu składu przed zasypaniem firma Veolia wykonała część nowej sieci ciepłowniczej),
- wykonano utwardzenie przy szczycie budynku I. Krasickiego 1a oraz wyrównano trelinkę na istniejącym parkingu,
- wykonano utwardzenie nawierzchni z płyt ażurowych przy 4 nowych garażach ul. Słowackiego 3,
- utwardzono terenu przy kotłowni w Osiu,
- zamontowano studzienkę chłonną przy szczycie budynku Słoneczna 1ab w Gródku,
- zgodnie z wolą mieszkańców utwardzono teren przed budynkiem ul. Wrzosowa 4ab w Gródku. Zamontowano lampę uliczną przy budynku,

Dodatkowo na wnioski mieszkańców:

- utwardzono teren pod garaż (dla osoby niepełnosprawnej) przy szczycie budynku przy Al. Jana Pawła II 12 wraz z podłączeniem instalacji elektrycznej z podlicznikiem,
- poszerzono chodnik przy budynku Al. Jana Pawła II 12,
- utwardzono plac pod stanowisko dla niepełnosprawnych przy Al. Jana Pawła II 2a,
- zabezpieczono skarpę (ułożono krawężniki) przy budynku Słowackiego 8,
- wykonano chodnik wraz z dojściem do ulicy przy budynku Słowackiego 3 – 5,
- wykonano termomodernizację ściany frontowej w budynku mieszkalnym przy ul. Moniuszki 5 i Moniuszki 7 (wraz z remontem schodów zewnętrznych).

Złożono 4 wnioski do projektu budżetu Gminy Świecie na 2020 rok na zadania:

- utwardzenie drogi dojazdowej oraz pola manewrowego dla śmieciarki od ul. Skłodowskiej C. do miejsca składowania odpadów przy budynkach ul. Wojska Polskiego 67, 67a,

- wykonanie nowej nawierzchni asfaltowej z warstwą wyrównawczą oraz wymianą krawężników na parkingu równoległym przy ul. Wojska Polskiego 67a, 67b, 67c,
- utwardzenie terenu do parkowania samochodów oraz montaż krawężników na pasie równoległym na ul. Paderewskiego (na wysokości Zespołu Szkół Specjalnych nr 1) oraz ułożenie chodnika na pasie od strony garaży,
- wykonanie nowej nawierzchni asfaltowej oraz wymianę krawężników na drodze dojazdowej do Parku Rekreacyjno – Wypoczynkowego przy Dużym Blankuszu oraz pawilonu handlowo – usługowego przy ul. Ks. Kard. St. Wyszyńskiego 15 w Świeciu.

Trzy z czterech wniosków zostało przyjętych do realizacji w 2020 r:

- wykonanie nowej nawierzchni asfaltowej z warstwą wyrównawczą oraz wymianą krawężników na parkingu równoległym przy ul. Wojska Polskiego 67a, 67b, 67c,
- utwardzenie terenu do parkowania samochodów oraz montaż krawężników na pasie równoległym na ul. Paderewskiego (na wysokości Zespołu Szkół Specjalnych nr 1) oraz ułożenie chodnika na pasie od strony garaży – realizacja w zakresie sporządzenia projektu,
- wykonanie nowej nawierzchni asfaltowej oraz wymianę krawężników na drodze dojazdowej do parku rekreacyjno – wypoczynkowego przy Dużym Blankuszu oraz pawilonu handlowo – usługowego przy ul. Ks. Kard. S. Wyszyńskiego 15 w Świeciu - realizacja - po przejęciu terenu przez Gminę Świecie.

Informację na temat wpływów i wydatków na poszczególnych budynkach w roku 2019 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 1.01.2019 r.	408 999,31	276 209,44	132 789,87
Stan na 31.12.2019 r.	478 814,97	298 969,17	179 845,80
Zmiana	+ 69 815,66	+22 759,73	+ 47 055,93

Należności mieszkańców z tytułu nieterminowych opłat za lokale w porównaniu do stanu na dzień 31.12.2018 roku zwiększyły się ogółem o 69 815,66 zł, na lokalach mieszkalnych uległy zwiększeniu o 22 759,73 zł a na lokalach użytkowych zwiększyły się o 47 055,93 zł. Z tej kwoty 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 31.12.2019r.

Należności ogółem	478 814,97 zł
w tym:	
– lokale mieszkalne	298 969,17 zł
– lokale użytkowe	179 845,80 zł

2. Struktura zadłużenia na dzień 31.12.2019 r.

W spółdzielni wnoszone są opłaty za 2 639 lokali mieszkalnych.

Zdecydowana większość – 2 224 lokali nie zalega z opłatami za mieszkanie, stanowi to 84,3% użytkowników lokali – w stosunku do roku ubiegłego zmniejszyła się liczba osób niezalegających o 0,4%.

W pozostałej grupie 415 lokali stanowiącej 15,7 % ogółu lokali, zadłużenie z tytułu opłat przedstawia się następująco:

- do jednego miesiąca zalegało 298 lokali, tj. 11,3 % ogółu,
- zadłużenie 1 miesięczne posiadało 53 lokali, tj. 2,0 % ogółu,
- zadłużenie 2 miesięczne posiadało 15 lokali, tj. 0,6 % ogółu,
- zadłużenie 3 miesięczne i dłuższe posiadało 49 lokali, tj. 1,8 % ogółu.

3. Zadłużenie mieszkańców z podziałem na miesiące w złotych

Zadłużenie na lokalach mieszkalnych na dzień 31.12.2019 roku wynosi 299 tys. zł

Kwotowo struktura zadłużenia przedstawia się następująco;

- do jednego miesiąca kwota zadłużenia wynosi: 29,4 tys. zł, co stanowi 9,8 % zadłużenia na lokalach mieszkalnych,
- zadłużenie 1 miesięczne - kwota zadłużenia wynosi: 30,6 tys. zł, co stanowi 10,2% zadłużenia na lokalach mieszkalnych,
- zadłużenie 2 miesięczne to kwota zadłużenia 15,4 tys. zł, co stanowi 5,2 % zadłużenia na lokalach mieszkalnych,
- zadłużenie 3 miesięczne i dłuższe to kwota 223,6 tys. zł, co stanowi 74,8 % zadłużenia na lokalach mieszkalnych.

4. Efektywność spłat w zależności od sposobu windykacji

Kwota zadłużenia spłaconego w 2019 roku wyniosła 117 791,02 zł.

- spłacono po wystosowaniu monitów – 31 649,57 zł, po wystawieniu wezwań do zapłaty i podpisaniu ugód spłacono 40 614,91 zł, co daje kwotę 72 264,48 zł. Jest to skutek sprawniej pracy w dziale windykacji spółdzielni oraz bieżącego monitoringu zadłużeń przez Zarząd,
- natomiast przez instytucje zewnętrzne została spłacona łączna kwota 45 526,54 zł.

Są to:

* nakazy sądowe w ugodzie – kwota	22 020,52 zł
* spłaty przez komornika – kwota	23 506,02 zł

W 2019 roku zawarto 13 ugód spłaty zadłużenia na kwotę 87 340,89 zł, z lat poprzednich w spłacie było 8 ugód na 87 726,30 zł. W ciągu roku 2019 całkowicie spłacono 9 ugód na kwotę 11 542,26 zł.

Do sądu skierowano 60 spraw na kwotę 91 080,89 zł, z czego uzyskano 59 wyroków na kwotę 77 485,18 zł, z lat poprzednich w posiadaniu Spółdzielni było 62 nakazów na kwotę 106 283,00 zł.

Do komornika w 2019 r. skierowano 51 wniosków na kwotę 76 421,45 zł. Wszystkie sprawy w egzekucji łącznie z latami poprzednimi to 93 sprawy na kwotę 150 275,33 zł.

Komornik całkowicie zamknął 26 spraw na kwotę 23 506,02 zł.

5. Działania w zakresie uporczywego zalegania z opłatami

- a) do postępowania sądowego skierowano dwie sprawy o eksmisję z czego jedna sprawa została zawieszona, ponieważ zawarto sądową spłatę zadłużenia.
- b) spółdzielnia jest w posiadaniu wyroku eksmisyjnego z zapewnieniem lokalu socjalnego. Gmina Drzycim zaproponowała lokal zastępczy, jednak odmówiono przyjęcia lokalu. Spółdzielnia skierowała sprawę o eksmisję do Komornika, jednak w postępowaniu mediacyjnym zawieszono działania eksmisyjne za zobowiązanie spłaty zadłużenia.
- c) spłaty zobowiązań są monitorowane na bieżąco.

6. Struktura zadłużenia rok 2018-2019

Poniższa tabela obrazuje strukturę zadłużenia w stosunku do roku ubiegłego

Okres zadłużenia w m-cach	rok 2018		rok 2018	
	ilość członków	kwota	ilość członków	kwota
3 i więcej	45	196 280,38	49	223 578,64
2	15	15 159,67	15	15 405,09
1	60	32 458,75	53	30 621,50
drobne	284	32 310,64	298	29 363,94
Razem	404	276 209,44	415	298 969,17

- kwota zadłużeń 3 m-cznych i powyżej wzrosła o 27 298,26 zł,
- zadłużenia do 2-ch m-cy wzrosły o 245,42 zł,
- zadłużenia do 1 m-ca spadły o 1 837,25 zł,
- kwota zadłużeń drobnych spadła o 2 928,26 zł,

Wzrost zwłaszcza w najdłuższym okresie zadłużeń wskazuje na pogarszającą się kondycję finansową zadłużonych mieszkańców co prowadzi do pogłębiania się zadłużenia.

7. Wskaźniki charakteryzujące działalność Spółdzielni w zakresie windykacji

Analiza zaległości czynszowych - wskaźniki		2017	2018	2019
Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych ogółem	Zadł. z tyt.opłat ekspl.ogółem	3,34	2,90	3,38
	Pow. użytkowa			
Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych lok. mieszk.	Zadł. z tyt.opłat ekspl.l.mieszk.	2,42	2,13	2,31
	pow. użytk.mieszkań			
Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych lok. użytkowe	Zadł.z tyt.opłat ekspl.l.uż.	13,93	11,77	14,82
	pow. użytk.lok. użyt.			
Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych lok. mieszk. w stosunku do ilości mieszkań	Zadł.z tyt.opłat l.mieszk.	118,94	104,66	113,29
	ilość mieszkań			
Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych w stosunku do obciążenia	Zadł.z tyt.opłat ekspl.ogółem	3,53	3,06	3,56
	obciążenie za rok			
Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych w stosunku do obciążenia - lokale mieszkalne	Zadł.z tyt.opłat ekspl.l.mieszk.	2,68	2,07	2,53
	obciążenie za rok			
Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych w stosunku do obciążenia - lokale użytkowe	Zadł.z tyt.opłat ekspl.l.użytkowe	9,56	7,93	10,61
	obciążenie za rok			

Wzrost wskaźników zadłużenia jest skutkiem pogarszającej się sytuacji majątkowej mieszkańców spowodowany znaczącym skokiem cen, opłat i kosztów utrzymania.

Wzrost ten spowodowany jest również zastojem w postępowaniu sądowym, ponieważ po reformie sądowniczej wydłużył się okres oczekiwania na klauzulę wykonalności, co wstrzymuje dalszą egzekucję komorniczą w ściągalności. Po reformie komorniczej zmienił się również sposób egzekucji, co spowalnia odzyskiwanie zadłużeń.

Działania Zarządu w zakresie windykacji polegają na stałym utrzymywaniu 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). Równolegle prowadzi się skuteczną windykację sądową i komorniczą.

Biorąc pod uwagę powyższą analizę, w porównaniu do roku 2019 zadłużenie na lokalach mieszkalnych wzrosło o 8 %. Na lokalach użytkowych o 26 %, co jest m. innymi skutkiem konkurencji z dużymi centrami handlowymi. Pomimo wskazanego wzrostu należy stwierdzić, że mamy jeden z najniższych wskaźników zadłużeń w regionie.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Świeciu prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną zgodnie z obowiązującym Statutem i wytyczonymi kierunkami działań, które realizowane są przez Spółdzielczy Ośrodek Kultury „Stokrotka”. Są to: edukacja kulturalna i artystyczna, zajęcia oświatowo-wychowawcze, organizacja imprez kulturalnych, artystycznych i sportowo-rekreacyjnych. Mamy 12 kół zainteresowań z podziałem na grupy wiekowe, w których nasi mieszkańcy mogą rozwijać swoje zainteresowania i pasje. W SOK Stokrotka odbywają się zajęcia wokalne, taneczne, plastyczne, sportowe i sportowo-rekreacyjne. Działa u nas także Klub Seniora „Kalina” i Uniwersytet III Wieku. Bardzo liczny jest zespół wokalny „Pięciolinia”, w którym dzieci i młodzież rozwijają się wokalnie i muzycznie zdobywając wiele nagród na konkursach i festiwalach w całej Polsce. W okresie wakacyjnym organizujemy „wakacyjną edukację kulturalną”, która skierowana jest szczególnie do dzieci spędzających czas w mieście.

Rok 2019 był bardzo pracowitym rokiem. Prowadzony przez nas Ośrodek Kultury obchodził swoje 30-lecie działalności. Odbyło się szereg imprez. Największe z nich to:

- Dzień Dziecka „Dzieciaki rządzą” – impreza plenerowa organizowana wspólnie z SP-8, UM i OKSiR na boisku SP-8,
- Koncert z okazji 30-lecia Spółdzielczego Ośrodka Kultury „Stokrotka”- impreza plenerowa przy Dużym Blankuszu,
- „Wakacyjna Piosenka” – piknik dla członków SM w Gródku i Osiu,
- „Zaśpiewam Ci mamo” – koncert plenerowy z okazji Dnia Matki przy Małym Blankuszu,
- „Dzień Bałabuna – święto kociewskiego ziemniaka” – piknik przy Zamku organizowany wspólnie z TMZŚ, OKSiR i Starostwem Powiatowym,
- II Ogólnopolski Festiwal Piosenki dla dzieci i młodzieży „Vokale 2019”,
- III Wojewódzki Festiwal Piosenki dla najmłodszych „Wesoła Nutka”,
- III Festiwal Podróżników „Piąty Ocean” – impreza 3-dniowa, 1 dzień w SOK Stokrotka (4 prelekcje, warsztaty bębniarskie), zorganizowana wspólnie z TMZŚ, OKSiR, UM, Biblioteką Miejską,
- Dni Świecia – blok imprez organizowany wspólnie z UM, OKSiR itd.,
- powiatowy przegląd wiersza i piosenki przedszkolnej „Zabawa w Rymy i Rytmy”.

Uczestniczyliśmy także w koncertach charytatywnych tj. Wielkiej Orkiestrze Świątecznej Pomocy i koncercie „dla Macieja” (mieszkańca Świecia).

W roku 2019 nasi wychowankowie zdobyli również 34 nagrody i 17 wyróżnień uczestnicząc w różnego rodzaju konkursach i festiwalach.

Wynik finansowy działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej w 2019 roku przedstawia się następująco:

Dochody:	- odpis od lokali mieszkalnych i użytkowych	- 165 897,41
	- wpływ z zysku SM	- 28 084,40
	- wypracowane dochody własne	- 42 104,30
	- dotacja z Budżetu Gminy	- 90 000,00
RAZEM:		326 086,11
Koszty:		369 686,82
WYNIK		- 43 600,71

PODSUMOWANIE I KIERUNKI DZIAŁAŃ

W wyniku efektywnej działalności w 2019 roku udało się wypracować zysk, 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 2019 do Strategii Rozwoju Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu,
- b) systematycznie wymienia się wodomierze na nowe z odczytem radiowym, w budynkach, w których występują różnice odczytów,
- c) przygotowano stosowne zmiany w regulaminach,
- d) kontynuowano współpracę z Urzędem Pracy w zakresie zatrudniania stażystów – w 2018 r. zatrudnialiśmy 8 osób,
- e) uzupełniano oznakowanie placów zabaw,
- 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) prowadzono negocjacje w sprawie przyjmowania kolejnych wspólnot do zarządzania – w 2019 roku zarządzaliśmy 23 wspólnotami,
- i) w zakresie poprawy bezpieczeństwa wymieniono w 39 klatkach domofony z analogowych na cyfrowe,
- j) otrzymaliśmy dofinansowanie działalności SOK Stokrotka w wysokości 90 tys. zł.

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) zakończono budowę 4 garaży przy ul. Żwirki i Wigury 6 i uzyskano pozwolenie na użytkowanie. Wszystkie garaże zostały wynajęte,
- e) przeprowadzono czyszczenie elewacji budynków,
- f) przyjmowano kolejne wnioski mieszkańców zainteresowanych dobudową balkonów z budynków przy ul. B. Prusa 3, Gen. Hallera 3a i I. Krasickiego 1a oraz Słowackiego 2a. Uzyskano pozwolenie na budowę,

3. W zakresie infrastruktury:

Koszt prac w zakresie remontu dróg, chodników i schodów w roku 2019 roku wyniósł 152, 5 tys. zł,

- a) zakończono utwardzenie terenu przy budynku Słowackiego 2a (do parkowania dla samochodów),
- b) wykonano chodniki przy pieszojezdni wzdłuż budynku przy ul. Słowackiego 2a,
- c) wykonano utwardzenie przy szczycie budynku I. Krasickiego 1a i ul. Słowackiego 7,
- d) wykonano poszerzenie chodnika przy budynku Sądowa 8a,
- e) wykonano utwardzenie terenu przy śmietniku przy budynku Ks. Kard. S. Wyszyńskiego 2,
- f) uporządkowano teren w rejonie nowych garaży przy ul. Żwirki i Wigury, utwardzono dojazd do nowych garaży płytami Yomb,

- g) wykonano utwardzenie nawierzchni z płyt ażurowych przy 4 nowych garażach przy ul. Słowackiego 3,
- h) utwardzono teren przed budynkiem ul. Wrzosowa 4ab w Gródku oraz teren przy kotłowni w Osiu,
- i) zrealizowano wnioski mieszkańców dotyczące wykonania chodników, utwardzeń terenów oraz drobnych napraw nawierzchni na różnych lokalizacjach.

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) dobudowa balkonów na kolejnych lokalizacjach,
- e) termomodernizacja lokali użytkowych,
- f) sfinalizowanie złożonych wniosków na dofinansowanie działalności Spółdzielni z Budżetu Gminy oraz monitorowanie wykonania tychże,
- g) kontynuowanie pracy nad wizerunkiem spółdzielni jako dobrego i efektywnego zarządcy nieruchomości,
- h) przyjmowanie do zarządzania Wspólnot Mieszkaniowych, w tym nowych budynków oddanych do użytkowania (zmniejszenie kosztów dla mieszkańców),
- i) utrzymywanie bilansowania kosztów eksploatacji na nieruchomościach,
- j) poprawa infrastruktury posiadanych lokali użytkowych w celu maksymalizacji zysków,
- k) działania w zakresie przejęcia węzłów ciepłych, eliminacji podgrzewaczy gazowych, wdrażanie energooszczędnych rozwiązań, w powiązaniu z uzyskaniem dotacji na odnawialne źródła energii,
- l) likwidacja kotłowni miałowej i montaż ogrzewania w oparciu o pompy ciepła zasilane z instalacji fotowoltaicznych,
- m) zwiększenie nakładów na zagospodarowanie terenów, zieleni, poprawa estetyki osiedli,
- n) prowadzenie prac w zakresie robót infrastrukturalnych, m.in. chodniki i place utwardzone, oznakowanie, poprawa bezpieczeństwa,

- o) wspomaganie wnioskodawców w zakresie pozyskiwania środków z Budżetu Obywatelskiego,
- p) poszukiwanie nowych form spłaty zadłużenia,
- q) likwidacja barier architektonicznych w miarę możliwości finansowych i prawnych,
- r) szukanie rozwiązań likwidujących kwestie sporne między mieszkańcami,

5. Nagrody i wyróżnienia

W roku 2019 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.

6. Badanie sprawozdania finansowego

W dniach 15 lutego do 31 marca 2020 r. działalność Spółdzielni za rok 2019 zbadał biegły rewident Pan Tadeusz Stefek - Przedsiębiorstwo Usługowe Ekspertyz i Doradztwa Finansowo – Księgowego „Fin-Rach” Tadeusz Stefek z siedzibą w Pile. Wyboru podmiotu uprawnionego do badania dokonała Rada Nadzorcza - Uchwałą nr 29/2018 z dnia 23.10.2018 r., zobowiązując Zarząd do podpisania stosownej umowy, która została podpisana dnia 13.11.2018 r. Z badania sporządzono sprawozdanie, które przedstawiono Radzie Nadzorczej.

Biorąc pod uwagę stan środków pieniężnych, pomimo występujących zaległości w opłatach za lokale i zagrożeniami związanymi z regulowaniem bieżących płatności przez użytkowników lokali (z powodu ogłoszenia stanu epidemicznego) należy stwierdzić, że w Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu nie występuje zagrożenie kontynuowania działalności w okresie najbliższych lat.

Podpisy Zarządu :

Świecie, dnia 31 marzec 2020 r.

PREZES ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

mgr inż. Andrzej Zawadzkiński

Zastępca Prezesa Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej

mgr inż. Mariusz Sajdak

