



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 2022

Świecie, marzec 2023

Spis treści

WSTĘP	3
SPRAWY ORGANIZACYJNE	3
ZASOBY MIESZKANIOWE	6
SPRAWY CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWE.....	9
GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI	10
MEDIA	19
SYTUACJA MAJĄTKOWA SPÓŁDZIELNI.....	26
POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA	28
FUNDUSZ REMONTOWY	30
NALEŻNOŚCI EKSPLOATACYJNE I WINDYKACJA.....	38
DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA	42
PODSUMOWANIE I KIERUNKI DZIAŁAŃ	45

WSTĘP

Działając na podstawie § 61, pkt 2 Statutu, Zarząd przedkłada doroczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu w 2022 roku i jej sytuacji ekonomicznej według stanu na dzień 31.12.2022 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 oraz Dz.U. 2020 poz. 275), Ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r. (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz. 845 oraz Dz.U. z 27 sierpnia 2020 r. poz. 1465), 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 2022 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:

Gł. Specjalista ds. Kadr i Płac - mgr Grażyna Oborska

Tematyka posiedzeń Zarządu

Zarząd realizując zadania statutowe odbył w okresie sprawozdawczym 62 posiedzenia, podejmując 27 uchwał.

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

- 1) rozpatrywania spraw członkowsko - mieszkaniowych - przyjęcie w poczet członków spółdzielni, rezygnacje członków, wykreślenia,
- 2) podejmowanie działań w zakresie ograniczenia skutków wywołanych stanem epidemicznym, zarówno pod względem bezpieczeństwa sanitarnego jak i ograniczenia strat finansowych,

- 3) realizacja postanowień, obowiązującej od 9.09.2017 r. ustawy z dnia 20.07.2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 4) rozpatrywanie wniosków mieszkańców,
- 5) przeniesienia prawa własności lokali,
- 6) gospodarki spółdzielni na podstawie uchwalonych przez Radę Nadzorczą planów gospodarczo-finansowych,
- 7) analizy wysokości stawek, opłat, spłat dotyczących użytkowania lokali,
- 8) realizowania planu działania w zakresie zagospodarowania terenów Spółdzielni Mieszkaniowej,
- 9) opracowania dokumentacji związanej z przetargami, ogłaszanie i przeprowadzanie przetargów - ogółem odbyło 8 przetargów, m. innymi na:
 - remonty klatek schodowych,
 - remonty instalacji elektrycznej,
 - remont połaci dachów,
 - wynajmy lokali użytkowych.
- 10) podpisywania umów z wykonawcami na wykonanie prac remontowych,
- 11) bieżące uzgodnienia z wykonawcami dotyczące realizacji prac remontowych w zasobach spółdzielni,
- 12) realizacja remontów klatek schodowych, remontów bieżących, remontów instalacji, termomodernizacja lokali użytkowych,
- 13) windykacja należności – analiza bieżąca zaległości czynszowych, poszukiwanie alternatywnych form spłaty zadłużenia (ugody, firmy windykacyjne), wnioski o eksmisję i licytację do komornika. Działania te ograniczyły zmiany prawne związane ze stanem epidemicznym, np. zakaz eksmisji,
- 14) negocjowanie cen z dostawcami mediów lub poszukiwanie nowych, oferujących korzystniejsze ceny, np. energii, gazu,
- 15) negocjowanie ubezpieczenia zwiększającego wartość budynków,
- 16) rozpatrywanie wniosków złożonych do zarządu przez mieszkańców i użytkowników lokali, w tym związanych z ograniczeniem handlu i usług,
- 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, sprawy związane z przejmowaniem wspólnot mieszkaniowych do zarządzania.

d) Kontrole Spółdzielni Mieszkaniowej i realizacja wniosków pokontrolnych

1. Lustracja pełna Spółdzielni Mieszkaniowej zgodnie z art. 91. § 1 ustawy Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2018r. poz. 2018) została przeprowadzona w terminie od dnia 24.02.2020r. do 27.03.2020r. (zgodnie z zawartą umową) obejmująca całokształt działalności Spółdzielni za okres od 01 stycznia 2017r. do 31 grudnia 2019r. Lustratorzy zbadali wszystkie dziedziny działalności Spółdzielni pod względem legalności, gospodarności i rzetelności działań oraz decyzji jej organów.

Rekomendacje pokontrolne:

Lustratorzy nie wnieśli uwag co do działalności Spółdzielni i nie wydali zaleceń polustracyjnych.

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:

- | | |
|---|----------------------------|
| - 33 wspólnoty mieszkaniowe | 54 120,51 m ² , |
| - zespół budynków przy ul. Laskowickiej 2 | 1 847,19 m ² , |

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Świeciu zarządzała w 2022 roku 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 – 33 wspólnotami mieszkaniowymi na zlecenie oraz 4 nieruchomościami Starostwa Powiatowego.

1. Struktura powierzchni lokali użytkowych zarządzanych przez Spółdzielnię na dzień 31.12.2022 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 garaże z własnościowym prawem i odrębna własność	– 6 823,43 m ² – 2 192,17 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 31.12.2022 r.

Ogółem zarządzamy 3 787 lokalami z czego:

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

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

Spółdzielnia Mieszkaniowa na dzień 31 grudnia 2022r. posiada prawo:

a) do wieczystego użytkowania gruntów o powierzchni – 34 370,30 m²,

z czego na terenie:

- | | |
|-----------------|----------------------------|
| - Gminy Świecie | – 33 704,30 m ² |
| - Gminy Drzycim | – 666,00 m ² |

b) do własności gruntów o powierzchni – 82 493,37 m²,

z czego na terenie:

- Gminy Świecie	- 76 160,26 m ²
- Gminy Osie	- 4 985,93 m ²
- Gminy Drzycim	- 1 347,18 m ²

SPRAWY CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWE

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Świeciu według ewidencji na dzień 31.12.2022 r. zrzeszała ogółem 2 808 członków. W porównaniu do roku ubiegłego nastąpiło zwiększenie o 65 członków, natomiast 113 zrezygnowało z członkostwa w Spółdzielni (głównie z powodu zbycia prawa do lokalu).

- członkowie lokale mieszkalne - 2808
- członkowie lokale użytkowe - 4

oraz 468 osób nie będącymi członkami spółdzielni.

W ramach nabycia prawa odrębnej własności prawa do lokalu – 10 osób złożyło deklaracje członkowskie.

Struktura własności lokali mieszkalnych Spółdzielni wg prawa do lokalu:

- | | |
|--|----------------|
| – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego | - 1 281 lokali |
| – spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego | - 20 lokali |
| – odrębną własność lokalu posiada | - 1 318 lokali |
| – najem | - 15 lokali |
| – bez prawa do lokalu | - 5 lokali |
-

GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Plany finansowo - gospodarcze Spółdzielni Mieszkaniowej na rok 2022 zostały opracowane przez Zarząd i na jego wniosek zatwierdzone przez Radę Nadzorczą w dniu 21.12.2021 r. Uchwałą nr 36/2021r.

1. Plan i wykonanie kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (stawki eksploatacyjnej) za 2022 r. na lokalach mieszkalnych

L. p.	Wyszczególnienie	Plan na 2022 r.	Wykonanie za 2022 r.	% wykonania (4:3)	Stawka planowana (zł/m ² /m-c)	Stawka wykonana (zł/m ² /m-c)
1	2	3	4	5	6	7
1	Energia części wspólnych	57 800	74 714,69	129,26	0,04	0,05
2	Materiały do zleceń na budynki	25 000	20 059,14	80,23	0,02	0,01
3	Ubezpieczenie budynków	148 000	146 479,96	98,97	0,10	0,09
4	Koszty przeglądów technicznych	82 500	64 084,66	77,67	0,05	0,04
5	Koszty utrzymania terenów	418 800	446 644,23	106,64	0,27	0,29
6	Koszty konserwacji	386 700	372 471,03	96,32	0,25	0,24
7	Koszty administrowania nieruchomościami	644 200	652 499,98	101,28	0,41	0,42
8	Narzut Kosztów Ogólnego Zarządu	766 900	779 166,71	101,59	0,49	0,50
	Razem koszty (poz.1 - 8)	2 529 900	2 556 120,40	101,03	1,63	1,64

	Utrzymanie czystości - sprzątanie	625 500	622 841,68	99,57	0,40	0,40
--	-----------------------------------	---------	------------	-------	------	------

W roku 2022 wyodrębniliśmy ze stawki eksploatacyjnej koszty utrzymania czystości, czyli sprzątanie, ponieważ koszt ten realizowany jest od drugiej połowy roku przez firmy zewnętrzne.

2. Udział poszczególnych składników wymiaru czynszu (kosztów GZM) za 2022 rok

L.p.	Składniki kosztów GZM	2021	Udział kosztów w kosztach ogółem %	2022	Udział kosztów w kosztach ogółem %	Dynamika 2022/2021
1.	Eksploatacja	2 972 991,07	24,09	3 178 962,08	24,07	1,07
2.	Fundusz remontowy	2 274 363,48	18,43	2 352 152,16	17,81	1,03
	Razem koszty zależne od Spółdzielni:	5 247 354,55	42,52	5 531 114,24	41,88	1,05
3.	Opłaty i podatki	99 397,42	0,81	85 739,88	0,65	0,86
4.	Koszty c.o., c.w.	4 335 504,48	35,14	4 749 827,07	35,96	1,10
5.	Koszty z.w.	1 403 380,17	11,37	1 387 202,36	10,50	0,99
6.	Gaz	287 050,19	2,33	372 962,81	2,82	1,30
7.	Gospodarka odpadami	966 554,50	7,83	1 080 348,50	8,18	1,12
	Razem koszty niezależne od Spółdzielni	7 091 886,76	57,48	7 676 080,62	58,12	1,08
	OGÓŁEM:	12 339 241,01	100,00	13 207 194,86	100,00	1,07

W strukturze kosztów wymiaru opłat tylko poz. 1 i 2 (41,48 %) tj. eksploatacja i fundusz remontowy są opłatami zależnymi od spółdzielni. Pozostałe koszty – 58,12 % 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 2022 roku koszty eksploatacji w strukturze kosztów GZM stanowią 24,07 %. Największy udział w kosztach GZM za rok 2022 stanowią koszty c.o. i c.w. – 35,96%.

Ogółem koszty w 2022 roku wzrosły o 7% w stosunku do roku poprzedniego.

Najwyższą dynamikę zanotowano w kosztach za gaz – wzrost na poziomie 30%, oraz w kosztach gospodarki odpadami – wzrost na poziomie 12%.

Od 26.09.2022 roku otrzymaliśmy nową taryfę opłat za ciepło z firmy VEOLIA Północ, która spowodowała znaczny wzrost kosztów za opłaty zmienne, będą one miały znaczny wpływ na koszty w sezonie 2022/2023. Dodatkowo od 01.01.2023 roku stawka VAT wróciła z 5% do 23%.

Działania podjęte przez Zarząd mające na celu ograniczenie kosztów i usprawnienie obsługi mieszkańców, to:

Należy stwierdzić, że cały ubiegły rok był objęty stanem epidemicznym, co spowodowało ograniczenie kontaktu bezpośredniego z mieszkańcami, znaczny wzrost komunikacji poprzez e-mail i telefon. Mimo tych trudności udało się prowadzić większość spraw bez znacznych utrudnień dla użytkowników lokali.

W 2022 roku nastąpił skokowy wzrost kosztów materiałów, pracy i nośników energii. W tych trudnych warunkach podejmowaliśmy n/w działania w celu ograniczenia ich wpływu na koszty, tj. :

- 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,
- 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,
- ograniczenie zleceń oraz kosztów pracy ze względu na stan epidemiczny,
- zwiększenie przychodów z najmów lokali, terenów i zarządzanie na zlecenie.

3. Wyniki na nieruchomościach za rok 2022

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 i ścian pod reklamy i urządzenia, 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	13 111 866,59 zł
– pozostałe przychody operacyjne	101 150,97 zł
– <u>przychody finansowe</u>	<u>30 811,55 zł</u>
<u>Razem :</u>	<u>13 243 829,11 zł</u>

II. KOSZTY GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

– koszty działalności operacyjnej	13 679 965,68 zł
– pozostałe koszty operacyjne	18 026,33 zł
– <u>koszty finansowe</u>	<u>78 076,04 zł</u>
<u>Ogółem koszty GZM :</u>	<u>13 776 068,05 zł</u>

<u>Wynik Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (I-II)</u>	<u>(-) 532 238,94 zł</u>
---	---------------------------------

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 2022 uzyskane wpływy z tytułu eksploatacji z lokali mieszkalnych na 4 nieruchomościach pokryły poniesione koszty – nadwyżka w wysokości 4 675,26 zł.

Niedobór w kwocie 536 914,20 zł wystąpił na 61 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 2023 oraz planowana do podziału nadwyżka finansowa, podejmuje się decyzję o ustaleniu stawek eksploatacyjnych.

Wyniki finansowe nieruchomości za rok 2022 przedstawiają się następująco:

I.p.	Adres nieruchomości	Powierzchnia 2021	Nadwyżka przychodów nad kosztami (nadwyżka)	Nadwyżka kosztów nad przychodami (niedobór)
1	2	3	4	5
1	I. Krasickiego 1	829,10	1 048,95	
2	I. Krasickiego 1a	1 291,90		-8 230,06
3	I. Krasickiego 3	363,70		-1 540,31
4	Słowackiego 2	400,00	2420,83	
5	Słowackiego 3	395,00		-1 946,92
6	Słowackiego 4	140,00		-1 013,28
7	Słowackiego 6	200,00		-948,23
8	Słowackiego 5	395,00		-2 019,84
9	Słowackiego 7	663,00		-937,41
10	Słowackiego 8	459,80		-2 473,05
11	Słowackiego 10	440,00		-1 985,59
12	Słowackiego 2a	4 892,70		-18 264,41
13	Gen. Hallera 3a	929,50		-6 091,74
14	Sądowa 8a, 8b	2 087,85		-10 789,20
15	B. Prusa 3	2 360,00		-9 747,11
16	B. Prusa 5	3 234,70		-11 978,62

17	Wojska Polskiego 67- 67d	10 489,00	-26 271,26
18	Wojska Polskiego 73a	3 218,00	-11 866,99
19	Żwirki i Wigury 1	2 157,50	-10 066,16
20	Żwirki i Wigury 5,5a	4 328,80	-17 826,46
21	Żwirki i Wigury 7	3 234,00	- 13 462,45
22	Żwirki i Wigury 17	3 245,50	-11 803,00
23	Al. Jana Pawła II 2	3 233,00	-15 586,31
24	Al. Jana Pawła II 2a	3 233,00	-12 164,20
25	Al. Jana Pawła II 4	2 141,00	-7 685,07
26	Al. Jana Pawła II 7	2 164,00	-8 779,24
27	Al. Jana Pawła II 9	2 164,00	-9 281,49
28	Al. Jana Pawła II 10	1 255,00	-6 331,80
29	Al. Jana Pawła II 12	1 255,20	-5 296,01
30	Al. Jana Pawła II 14	1 254,00	-6 302,44
31	Al. Jana Pawła II 16	1 628,50	-6 812,28
32	Al. Jana Pawła II 18	1 628,50	-9 542,80
33	Al. Jana Pawła II 20	1 628,50	-8 135,94
34	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 2	3 379,50	-9 471,64
35	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 3	3 235,00	-12 797,07
36	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 4	2 173,00	-10 947,24
37	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 5	2 168,00	-9 229,76
38	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 6	2 293,00	-11 394,72
39	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 7	1 083,90	-4 364,83
40	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 11	2 168,00	- 8 573,28
41	Ks. S. Krausego 3	2 141,00	-9 439,02
42	Ks. S. Krausego 4	2 299,00	-12 631,32
43	Ks. S. Krausego 5	2 141,00	-8 316,21
44	Ks. S. Krausego 6	2 419,00	-7 286,15
45	Ks. S. Krausego 11	1 753,50	-8 312,20
46	Ks. S. Krausego 13	2 178,00	-10 923,15
47	Ks. S. Krausego 15	1 756,00	-9 247,10
48	Ks. S. Krausego 17	1 756,50	-8 240,20
49	Ks. S. Krausego 19	1 091,00	-4 205,60
50	Gałczyńskiego 1,3	2 426,10	-19 197,46
51	Gałczyńskiego 44	1 589,70	-6 185,24
52	Gałczyńskiego 46	1 589,70	-6 930,80
53	Gałczyńskiego 48	1 621,00	-5 112,96
54	Skłodowskiej C. 1a,1b,1c,1d	5 188,00	-23 498,93
55	Paderewskiego 6a	2 297,50	-10 539,66
56	Paderewskiego 6b	1 633,50	-7 127,07
57	Paderewskiego 6c	1 629,00	-6 002,39
58	Paderewskiego 8a, 8b	2 840,00	-10 984,03

59	Moniuszki 1-11	1 138,86	954,00	
60	Moniuszki 13-17	602,60	251,48	
61	Słoneczna 1b i 1a	931,20		-5 587,01
62	Wrzosowa 2b i 2a	922,00		-6 175,24
63	Wrzosowa 1a i 1b	922,00		-3 689,90
64	Wrzosowa 4b 4a	1 002,90		-5 703,81
65	Osie, Nowy Świat 7,9	1 837,70		- 9 620,54
	Ogółem lokale mieszkalne	129 546,91	4 675,26	-536 914,20
	Ogółem wynik na nieruchomościach		-532 238,94	

Wynik na działalności Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi w roku 2022 jest na większości nieruchomości ujemny. Do roku 2018 Spółdzielnia przeznaczała zysk z działalności gospodarczej na dofinansowanie stawki eksploatacyjnej dla członków spółdzielni. Dzięki temu, nasi członkowie ponosili mniejsze opłaty na eksploatację. Z powodu pandemii, w latach 2019, 2020 i 2021 nie odbyło się Walne Zgromadzenie i środki zgromadzone z zysku w kwocie 433 597,03 zł są niepodzielone na nieruchomości. Po decyzji Walnego Zgromadzenia i podziale nadwyżki finansowej wyniki na nieruchomościach znacznie się poprawią.

Stawki na poszczególnych nieruchomościach obowiązujące na 31.12.2022r.:

L.p.	Adres nieruchomości	Pow. Ogółem w m2	Stawki obowiązujące od VII 2022r.		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	Za sprzątanie nieruchomości
			członek	nie członek						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	I. Krasickiego 1	829,10	1,43	1,54	0,12	2,65	17,50		0,13	0,41
2.	I. Krasickiego 1a	1 291,90	1,56	1,67	0,12	1,45	17,50		0,09	0,41
3.	I. Krasickiego 3	363,70	1,49	1,60	0,12	3,25	17,50		0,17	0,41
4.	Słowackiego 2	400,00	1,43	1,54	0,12	3,45	17,50		0,17	0,41
5.	Słowackiego 3	395,00	1,53	1,64	0,12	3,45	17,50		0,14	0,41
6.	Słowackiego 4	140,0	1,78	1,89	0,12	4,25	17,50		0,25	0,23
7.	Słowackiego 5	395,00	1,49	1,60	0,12	3,45	17,50		0,14	0,41
8.	Słowackiego 6	200,00	1,49	1,60	0,12	4,25	17,50		0,24	0,41

9.	Słowackiego 7	622,00	1,46	1,57	0,12	2,65	17,50		0,15	0,41
10.	Słowackiego 8	459,80	1,63	1,74	0,12	4,25	17,50		0,15	0,41
11.	Słowackiego 10	440,00	1,78	1,60	0,12	3,95	17,50		0,16	0,41
12.	B. Prusa 3	2 360,00	1,70	1,54	0,12	1,45	17,50	0,02	0,09	0,41
13.	B. Prusa 5	3 234,70	1,67	1,54	0,12	1,45	17,50	0,02	0,09	0,41
14.	Słowackiego 2a	4 892,70	1,69	1,55	0,12	1,45	17,50		0,10	0,41
15.	Gen. Hallera 3a	929,50	1,76	1,69	0,12	1,45	17,50	0,04	0,14	0,41
16.	Sądowa 8a-8b	2 087,85	1,65	1,60	0,12	1,45	17,50	0,04	0,12	0,41
17.	Wojska Polskiego 67-67d	10 489,00	1,70	1,53	0,12	1,45	17,50	0,05	0,13	0,41
18.	Wojska Polskiego 73a	3 218,00	1,69	1,55	0,12	1,45	17,50	0,03	0,11	0,41
19.	Żwirki i Wigury 1	2 157,50	1,48	1,59	0,12	1,45	17,50	0,03	0,11	0,41
20.	Żwirki i Wigury 5-5a	4 328,80	1,48	1,59	0,12	1,45	17,50	0,03	0,10	0,41
21.	Żwirki i Wigury 7	3 234,00	1,49	1,60	0,12	1,45	17,50	0,03	0,10	0,41
22.	Żwirki i Wigury 17	3 245,50	1,48	1,59	0,12	1,45	17,50	0,03	0,11	0,41
23.	Al. Jana Pawła II 2	3 233,00	1,48	1,59	0,12	1,45	17,50	0,03	0,10	0,41
24.	Al. Jana Pawła II 2a	3 233,00	1,47	1,58	0,12	1,45	17,50	0,03	0,10	0,41
25.	Al. Jana Pawła II 4	2 141,00	1,30	1,41	0,12	1,45	17,50	0,02	0,10	0,41
26.	Al. Jana Pawła II 7	2 164,00	1,43	1,54	0,12	1,45	17,50	0,04	0,12	0,41
27.	Al. Jana Pawła II 9	2 164,00	1,47	1,58	0,12	1,45	17,50	0,05	0,13	0,41
28.	Al. Jana Pawła II 10	1 255,00	1,48	1,59	0,12	1,45	17,50	0,05	0,13	0,41
29.	Al. Jana Pawła II 12	1 255,20	1,48	1,59	0,12	1,45	17,50	0,05	0,13	0,41
30.	Al. Jana Pawła II 14	1 254,00	1,48	1,59	0,12	1,45	17,50	0,04	0,12	0,41
31.	Al. Jana Pawła II 16	1 628,50	1,48	1,59	0,12	1,45	17,50	0,02	0,10	0,41
32.	Al. Jana Pawła II 18	1 628,50	1,53	1,64	0,12	1,45	17,50	0,03	0,10	0,41
33.	Al. Jana Pawła II 20	1 628,50	1,50	1,61	0,12	1,45	17,50	0,02	0,10	0,41
34.	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 2	3 379,50	1,43	1,54	0,12	1,45	17,50	0,03	0,11	0,41
35.	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 3	3 235,00	1,48	1,59	0,12	1,45	17,50	0,02	0,10	0,41
36.	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 4	2 173,00	1,48	1,59	0,12	1,45	17,50	0,03	0,11	0,41
37.	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 5	2 168,00	1,48	1,59	0,12	1,45	17,50	0,03	0,11	0,41
38.	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 6	2 293,00	1,48	1,59	0,12	1,45	17,50	0,03	0,11	0,41
39.	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 7	1 083,90	1,49	1,60	0,12	1,45	17,50	0,03	0,11	0,41
40.	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 11	2 168,00	1,50	1,61	0,12	1,45	17,50	0,03	0,11	0,41
41.	Ks.S.Krausego 3	2 141,00	1,49	1,60	0,12	1,45	17,50	0,03	0,11	0,41
42.	Ks.S.Krausego 4	2 299,00	1,52	1,63	0,12	1,45	17,50	0,02	0,10	0,41
43.	Ks.S.Krausego 5	2 141,00	1,48	1,59	0,12	1,45	17,50	0,03	0,10	0,41
44.	Ks.S.Krausego 6	2 419,00	1,46	1,57	0,12	1,45	17,50	0,03	0,10	0,41
45.	Ks.S.Krausego 11	1 753,50	1,48	1,59	0,12	1,45	17,50	0,03	0,10	0,41
46.	Ks.S.Krausego 13	2 178,00	1,49	1,60	0,12	1,45	17,50	0,03	0,10	0,41
47.	Ks.S.Krausego 15	1 756,00	1,49	1,60	0,12	1,45	17,50	0,03	0,11	0,41

48.	Ks.S.Krausego 17	1 756,50	1,50	1,61	0,12	1,45	17,50	0,04	0,11	0,41
49.	Ks.S.Krausego 19	1 091,00	1,48	1,59	0,12	1,45	17,50	0,02	0,10	0,41
50.	Gałczyńskiego 1-3	2 426,10	1,58	1,69	0,12	1,45	17,50	0,06	0,15	0,41
51.	Gałczyńskiego 44	1 589,70	1,48	1,59	0,12	1,45	17,50	0,02	0,10	0,41
52.	Gałczyńskiego 46	1 589,70	1,49	1,60	0,12	1,45	17,50	0,03	0,10	0,41
53.	Gałczyńskiego 48	1 621,00	1,47	1,58	0,12	1,45	17,50	0,03	0,10	0,41
54.	Paderewskiego 6a	2 297,50	1,49	1,60	0,12	1,45	17,50	0,04	0,12	0,41
55.	Paderewskiego 6b	1633,50	1,47	1,58	0,12	1,45	17,50	0,03	0,11	0,41
56.	Paderewskiego 6c	1629,00	1,47	1,58	0,12	1,45	17,50	0,04	0,11	0,41
57.	Paderewskiego 8a-8b	2840,00	1,40	1,51	0,12	1,45	17,50	0,03	0,11	0,41
58.	Skłodowskiej Curie 1a-1d	5 188,00	1,51	1,60	0,12	1,45	17,50	0,04	0,12	0,41
59.	Moniuszki 1-11	1 138,86	1,48	1,59	0,12	1,45	17,50	0,07	0,14	0,41
60.	Moniuszki 13-17	602,60	1,48	1,59	0,12	1,45	17,50	0,17	0,26	0,41
61.	Słoneczna 1a,1b	931,20	1,53	1,64	0,12	1,45	21,00	0,02	0,13	0,41
62.	Wrzosowa 2a,2b	922,00	1,53	1,64	0,12	1,45	21,00	0,03	0,18	0,41
63.	Wrzosowa 1a,1b	922,00	1,49	1,60	0,12	1,45	21,00	0,01	0,14	0,41
64.	Wrzosowa 4a,4b	1 002,90	1,53	1,64	0,12	1,45	21,00	0,02	0,16	0,41
65.	Nowy Świat 7	841,00	1,64	1,75	0,12	1,45	28,00	0,05	0,10	
66.	Nowy Świat 9	996,70	1,64	1,75	0,12	1,45	28,00	0,05	0,09	
	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. Kol.11- utrzymanie czystości – na podstawie poniesionych kosztów.

1. Struktura kosztów energii ciepłej w latach 2021/2022 w tys. zł w budynkach mieszkalnych w Świeciu.

Koszty z tytułu energii ciepłej na potrzeby c.o. i c.w. za rok 2022 wyniosły: 4 437 544,11 zł i wykazały wzrost o ok. 9 % w stosunku do roku poprzedniego, które kształtowały się na poziomie: 4 056 555,45 zł.

z tego :

Dotyczy	2020	2021r.	2022r.	Wzrost/spadek 2022/2021	Dynamika 2022/2021
Na potrzeby c.o.	1 498 663,99	1 844 368,47	2 112 145,34	267 776,87	1,15
Na potrzeby c.w.	1 071 265,49	1 095 289,74	1 259 873,83	164 584,09	1,15
Opłaty stałe c.o. i c.w.	1 043 139,78	1 116 897,24	1 065 524,94	- 51 372,3	0,95
Razem :	3 613 069,26	4 056 555,45	4 437 544,11	380 988,66	1,09

Koszty zmienne energii ciepłej na potrzeby c.o., c.w. w roku 2022 w porównaniu z rokiem 2021 wykazały tendencję wzrostu. Wzrost spowodowany był wprowadzeniem zmian stawek w ciągu roku 2022 przez firmę Veolia (od 1.05.2022r oraz 26.09.2022r). Koszty opłat zmiennych wzrosły o 15%, natomiast opłaty stałe spadły o 5 %. Wpływ na poniesione koszty miały zmiany w podatku VAT. W styczniu obowiązywała stawka 8%, od lutego do grudnia stawka VAT-u wynosiła 5%. W roku 2022 została wprowadzona zmiana przy podziale kosztów zmiennych c.o. z 70 / 30 na 50 / 50.

Zużycie GJ przedstawia poniższa tabela.

Dotyczy	2020r.	2021 r.	2022r.	2022/2021	
	GJ	GJ	GJ	GJ	Dynamika
c.o.	27 797,44	32 283,67	30 080,67	2 203	0,93
c.w.u.	19 839,22	19 153,58	18 035,45	1 118,13	0,94
razem	47 636,66	51 437,25	48 116,12	3 321,13	0,93

Zużycie GJ tytułu c.o. za rok 2022 w porównaniu do roku 2021 zmniejszyło się o 2 203 GJ, tj. o 7 %, natomiast zużycie GJ c.w. za rok 2022 w porównaniu do roku 2021 zmniejszyło się o 1 118,13 GJ tj. 6 %. Spadek zużycia GJ na c.o. spowodowany był mniejszym zużyciem ciepła przez użytkowników.

2. Struktura kosztów energii cieplnej w Osiu i Gródku

Ciepło w Gródku oraz w Osiu pozyskiwane jest z pomp ciepła wspomaganych instalacją fotowoltaiczną.

W skład kosztów ciepła wchodzi:

- koszty zużytej energii elektrycznej,
- koszty amortyzacji środków trwałych,
- koszty ubezpieczenia urządzeń i instalacji,
- koszty za przyłącza energetyczne.

Poniesione koszty ogółem dzielone są na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody.

Na pokrycie tych kosztów ustalane są zaliczki, które następnie rozliczane są z mieszkańcami:

- w przypadku kosztów centralnego ogrzewania raz w roku na dzień 31 sierpnia,
- w przypadku kosztów ciepłej wody dwa razy w roku na dzień 31 stycznia i 31 sierpnia.

3. Zużycie zimnej wody w mieszkaniach i wg wodomierzy głównych w budynkach w latach 2019-2021 – Świecie, Gródek, Osie.

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

Świecie	1.02.2020r.- 31.01.2021r.	1.02.2021r.- 31.01.2022r.	1.02.2022r.- 31.01.2023r.	Wzrost /spadek zużycia w m³ 2022/2021
1.	3.	4.	5.	m ³
Zużycie wodomierze główne w m ³	173 920,00	167 236,00	160 779,00	-6 457,00
Zużycie przez mieszkańców w m ³	169 445,75	161 870,01	156 664,38	-5 205,63
Różnica w m ³	4 474,25	5 365,99	4 114,62	251,37
% niedoboru	2,57	3,21	2,56	

Średnia liczba osób	5 027,00	4 945,00	4 789,00
Niedobór w m ³ w przeliczeniu na 1 osobę/rok	0,89	1,09	0,86

W 2022 roku zarówno na wodomierzach głównych jak i indywidualnych odnotowaliśmy duży spadek zużycia wody. Na wodomierzach głównych zużycie spadło o 6.457,00 m³ a na wodomierzach mieszkaniowych o 5 205,63m³

Niedobór za 2022 rok w zaokrągleniu wyniósł 4 115,00m³ co w przeliczeniu na 1 osobę daje 0,86 m³. Na niski poziom niedoboru niewątpliwie wpłynęła wymiana wodomierzy na wodomierze z odczytem radiowym.

Gródek	1.02.2020r.- 31.01.2021r.	1.02.2021r.- 31.01.2022r.	1.02.2022r.- 31.01.2023r.	Wzrost /spadek zużycia w m³ 2022/2021
1.	3.	4.	5.	6.
Zużycie wodomierze główne w m ³	5 456,00	5 244,00	5 134,00	-110,00
Zużycie przez mieszkańców w m ³	4 895,60	4 796,10	4 751,20	-44,90
Różnica w m ³	560,40	447,90	382,80	-65,10
% niedoboru	10,27	8,54	7,46	

Średnia liczba osób	165	163	164
Niedobór w m ³ w przeliczeniu na 1 osobę/rok	3,40	2,75	2,33

W roku 2022 w stosunku do roku 2021 odnotowaliśmy w Gródku również spadek zużycia zarówno przez wodomierze głównych jak i indywidualnych. Przełożyło się to na zmniejszenie różnic w tym okresie i jednocześnie na spadek niedoboru w przeliczeniu na 1 osobę.

Wszystkie budynki posiadają wodomierze z odczytem radiowym.

Wprawdzie niedobór w budynkach Gródku kształtuje się na wyższym poziomie niż w budynkach w Świeciu ale odchylenia wskazań wodomierzy mieszczą się w normie tj. do 10%.

Osie	I 2020r. - I 2021r.	II 2021r. - I 2022r.	II 2022r. - I 2023r.	Wzrost /spadek zużycia 2022/2021	Dynamika 2021/2020 4/3
1.	2.	3.	4.	m ³	
Zużycie liczniki główne w m ³	2.875,00	2 555,00	2 429,14	-125,86	0,95
Zużycie przez mieszkańców w m ³	3 613,70	2 353,30	2 199,80	-153,50	0,93
Różnica w m ³	738,70	-201,70	-229,34		
% nadwyżki / niedoboru	25,01	7,89	9,44		

Średnia liczba osób	81	78	73
Nadwyżka / niedobór w m ³ w przeliczeniu na 1 osobę/rok	9,11	9,11	3,14

W budynkach mieszkalnych w Osiu w roku 2020 nie było niedoboru wody ponieważ większość mieszkań nie posiadała indywidualnego opomiarowania i naliczany był ryczałt.

W sierpniu 2020r. przeprowadzono modernizację instalacji wodnej w budynkach w Osiu. Budynki wyposażono w instalację ciepłej wody. W mieszkaniach zostały zainstalowane wodomierze na zimną i ciepłą wodę z odczytem radiowym. Także od 2021 roku rozliczenie wody odbywa się już na podstawie indywidualnych wodomierzy zgodnie z przyjętymi okresami rozliczeniowymi tak jak dla pozostałych budynków w Spółdzielni tj. na dzień 31 stycznia oraz 31 sierpnia każdego roku.

W każdym kolejnym roku odnotowujemy spadek deklarowanej liczby osób w naszych zasobach, co ma wpływ na rozliczenie niedoborów wody na osobę. Od 2013 roku Spółdzielnia przy wymianie instalacji wodnej rozpoczęła wymianę wodomierzy istniejących

na wodomierze z odczytem radiowym. Do końca 2020 roku wymiany dokonano w 39 budynkach co stanowi 51 % posiadanych zasobów mieszkaniowych. W roku 2022 nie przeprowadzaliśmy wymiany wodomierzy.

4. Zużycie energii elektrycznej w lokalach mieszkalnych w latach 2012, 2020, 2021, 2022.

Wyszczególnienie	2012	2020	2021	2022	2022/2021 różnica w zł	2022/2012 różnica w zł
Koszt w zł	55 563,00	58 589,00	63 714,00	74 715,00	11 000,00	19 152,00
średnioroczny koszt w zł/m ² p. u.	0,43	0,46	0,50	0,58	0,08	0,15

Koszty energii elektrycznej w roku 2022 do roku 2021 wzrosły o 8 gr/m².

5. Poniesione koszty z tytułu gospodarki odpadami komunalnymi za lata 2012, 2020 - 2022

GMINA	2012	2020	2021	2022	Wzrost/spadek kosztów w zł 2022/2021	Dynamika kosztów 2022/2021
	Spółdzielnia Mieszkaniowa					
1	2	3	4	5	7	8
Świecie	485 520,95	815 049,00	899 277,50	1 013 632,50	114 355,00	1,13
Drzycim	13 546,52	33 592,00	41 097,00	41 068,00	-29,00	1,00
Osie	6 556,95	18 879,00	26 180,00	25 648,00	-532,00	0,98
Razem	505 624,42	867 520,00	966 554,50	1 080 348,50	113 794,00	1,12

Wzrost kosztów w 2022r. w porównaniu z rokiem poprzednim odnotowaliśmy w budynkach w Świeciu. Wpływ na wzrost kosztów miała zmiana wysokości opłaty zł/osobę wprowadzonej przez Gminę Świecie od 1 lipca 2021r.

W Gminie Drzycim oraz Osie opłata zł/osobę w roku 2022 nie zmieniła się, kształtowała się na poziomie roku 2021.

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

GMINA	2012	2020	2021	2022
	Spółdzielnia Mieszkaniowa	Gminy		
1.	2.	3.	4.	5.
Świecie	7,44	13,50	17,50	17,50
Drzycim	6,61	17,00	21,00	21,00
Osie	6,97	20,00	28,00	28,00

6. Koszty z tytułu zużycia gazu w budynkach mieszkalnych.

Zużycie gazu w latach 2020-2022 przedstawiało się następująco:

ROK 2020 (m ³)	ROK 2021 (m ³)	ROK 2022 (m ³)	2022 /2021	
			m ³	DYNAMIKA
1	2	3	4	5
150 904,00	151 392,00	139 762,00	11 630,00	0,92

W roku 2022 w stosunku do roku 2021 nastąpił spadek zużycia gazu o 11 630 m³ co spowodowane jest zmniejszeniem ilości zamieszkałych osób w budynkach. Natomiast w porównaniu z rokiem 2020 zużycie spadło o 11 142 m³.

Poniesione koszty w latach 2020-2022 przedstawia poniższa tabela:

ROK 2020 (zł)	ROK 2021 (zł)	ROK 2022 (zł)	2022/2021	
			zł	DYNAMIKA
1	2	3	4	5
325 355,00	287 050,00	372 962,00	85 912,00	1,30

W związku ze znaczną podwyżką cen paliw koszty gazu w roku 2022 do roku 2021 wzrosły o prawie 86.000 zł. W związku z tym aby uniknąć dopłat podniesiono zaliczki na gaz, które zostały rozliczone z mieszkańcami poszczególnych budynków jako nadpłaty.

SYTUACJA MAJĄTKOWA SPÓŁDZIELNI

1. Skrócony bilans za rok 2022 - w tys. zł

L.p.	AKTYWA	STAN NA DZIEŃ		L.p.	PASYWA	STAN NA DZIEŃ	
		31.12.2021 r.	31.12.2022 r.			31.12.2021 r.	31.12.2022 r.
A	AKTYWA TRWAŁE	15 372,31	14 251,32	A	KAPITAŁ(FUNDUSZ) WŁASNY	10 131,64	9 915,53
	z tego :				z tego :		
	wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00		kapitał podstawowy	8 774,10	8 348,13
	rzeczowe aktywa trwałe	14 940,01	14 142,69		kapitał zapasowy (zasobowy)	601,07	594,01
	należności długoterminowe	0,00	0,00		kapitał z aktualizacji wyceny	15,28	15,28
	inwestycje długoterminowe	0,20	0,20		zysk/strata z lat ubiegłych	608,89	741,19
	długoterminowe rozl. międzyokresowe	432,10	108,43		zysk netto	132,30	216,60
B	AKTYWA OBROTOWE	2 453,84	3 323,40	B	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	7 694,51	7 659,19
	z tego :				z tego :		
	zapasy materiałowe	0,00	0,00		zobowiązania długoterminowe	2 132,96	1 749,78
	należności krótkoterminowe	1 611,32	2 040,78		zobowiązania krótkoterminowe	4 594,39	5 002,59
	środki pieniężne	527,92	609,04		rozliczenia międzyokresowe	967,16	906,82
	krótkoterminowe rozl. międzyokresowe	314,60	673,58				
	AKTYWA RAZEM	17 826,15	17 574,72		PASYWA RAZEM	17 826,15	17 574,72

Suma bilansowa w 2022 r. w kwocie **17 574 720,66 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 2020 zmalała o 251 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 323 tys. zł. Po stronie zobowiązań również nastąpił spadek o 366 tys. zł, co świadczy o terminowej spłacie kredytu termomodernizacyjnego. W roku 2022 Spółdzielnia spłaciła do banku prawie wszystkie kredyty termomodernizacyjne na blokach. Mieszkańcy budynków spłaconych zostali rozliczeni

i powiadomieni o spłacie. Pozostały do rozliczenia na rok 2023 niektóre kamienice przy ul. Słowackiego i I. Krasickiego.

W roku 2022 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 firmy audytorskiej do badania dokonała Rada Nadzorcza - Uchwałą nr 27/2022 z dnia 25.10.2022 r., zobowiązując Zarząd do podpisania stosownej umowy, która została podpisana dnia 11.11.2022 r. Badanie przeprowadzono w dniach 15 marca do 31 marca 2023 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 31.12.2022 r., jak też jej wynik finansowy za rok obrotowy od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 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 2022 :

Wyszczególnienie	Rok kończący się 31.12.2021	Rok kończący się 31.12.2022	Dynamika 2021/2020
Przychody ze sprzedaży produktów	14 605 737,91	15 735 868,99	1,07
Amortyzacja	374 677,71	308 962,89	0,82
Zużycie materiałów i energii	5 496 144,37	6 660 994,61	1,21
Usługi obce	1 033 268,88	1 250 703,19	1,21
Podatki i opłaty	2 642 125,07	2 176 853,55	0,82
Pozostałe koszty rodzajowe	4 917 832,71	5 338 354,75	1,06
Razem koszty rodzajowe	14 464 048,74	14 464 048,74	1,10
Zysk brutto ze sprzedaży	141 689,17	205 969,89	1,45
Przychody operacyjne	102 932,42	179 317,85	1,74

Koszty operacyjne	67 474,71	90 699,14	1,34
Zysk z działalności operacyjnej	177 146,88	294 588,60	1,66
Przychody finansowe - odsetki	42 292,81	59 027,21	1,39
Koszty finansowe - odsetki	44 433,66	78 135,58	1,75
Zysk brutto	175 006,03	275 480,23	1,57
Podatek dochodowy od osób prawnych	42 709,00	58 556,00	1,38
Zysk netto	132 297,03	216 924,23	1,63

Struktura pozioma i pionowa majątku Spółdzielni jest typowa dla jednostek stabilnych. Rzeczowe aktywa trwałe stanowią 99,23 % aktywów, aktywa trwałe to głównie budynki. Udział należności w stosunku do ogółu aktywów utrzymuje się na poziomie 11,61%. 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	2 234 511,57 zł
– pozostałe przychody operacyjne	78 166,88 zł
– <u>przychody finansowe</u>	<u>28 215,66 zł</u>
<u>Razem :</u>	<u>2 340 894,11 zł</u>

II. KOSZTY POZOSTAŁEJ DZIAŁALNOŚCI

– koszty działalności operacyjnej	1 992 681,53 zł
– pozostałe koszty operacyjne	72 672,81 zł
– <u>koszty finansowe</u>	<u>59,54 zł</u>
<u>Razem :</u>	<u>2 065 413,88 zł</u>

III. <u>Wynik pozostałej działalności (I-II)</u>	<u>275 480,23 zł</u>
---	-----------------------------

ROZLICZENIE PODATKU DOCHODOWEGO OD OSÓB PRAWNYCH

Zysk brutto	275 480,23 zł
a) przychody nie podlegające opodatkowaniu	- 56 044,05 zł
b) koszty nie stanowiące k. uzysk. przychodów	+ 88 751,90 zł
IV. Podstawa opodatkowania (III-IIIa+IIIb-IIIc)	308 188,08 zł
V. Podatek CIT (wg stawki 19%)	58 556,00 zł
Zysk netto (III-V)	+ 216 924,23 zł

Wynik z pozostałej działalności opodatkowanej: + 216 924,23 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 i ograniczeń związanych ze stanem epidemicznym staramy się pozyskiwać najemców na zwolnione lokale.

Zysk w kwocie **216 924,23 zł** proponuje się przeznaczyć na:

- dofinansowanie Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi dla członków Spółdzielni

FUNDUSZ REMONTOWY

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

Stan funduszu na dzień 1.01.2022 r.		+ 1 551 371,30 zł
– zwiększenie funduszu	(+)	2 528 568,23 zł
– wydatkowanie	(-)	2 460 768,39 zł
Stan funduszu na dzień 31.12.2022 r.		+ 1 619 171,14 zł

Wpływy i wydatki funduszu remontowego

Stan funduszu remontowego na dzień 01.01.2022 r.	+ 1 551 371,30zł
--	------------------

Wpływy funduszu remontowego (zwiększenia) :

– odpisy na f. remontowy l. mieszkalne -	2 352 152,16 zł
– odpis na f. remontowy l. użytkowe -	147 081,54 zł
– zwrot kosztów remontów, odszkodowania -	29 334,53 zł

Ogółem wpływy:	2 528 568,23 zł
-----------------------	------------------------

Wydatki z funduszu remontowego (zmniejszenia):

– roboty dekarско-blacharskie	282 785,26 zł
– roboty ogólnobudowlane	1 179 947,33 zł
– roboty w zakresie instalacji sanit: gaz, woda, kan.	205 882,95 zł
– roboty elektryczne	93 306,68 zł
– obciążenie spłatą kredytu (stare budownictwo) -	345 114,60 zł
– zwrot kosztów remontów	10 540,20 zł
– remonty na obiektach użytkowych	149 968,99zł
– infrastruktura (finans. z dodatniego salda l. użytk.)	193 222,38 zł

Ogółem wydatki :	2 460 768,39 zł
-------------------------	------------------------

Stan funduszu remontowego na 31.12.2022 r.	+ 1 619 171,14 zł
---	--------------------------

2. Rozliczenie funduszu remontowego w części finansowanej kredytem:

Stan na dzień 01.01.2022 r. -	532 095,44 zł
<u>Wpływy :</u>	
<u>spłata rat kapitałowych i odsetkowych przez mieszkańców -</u>	<u>341 813,65 zł</u>
Ogółem (+) :	341 813,65 zł
<u>Wydatkowanie :</u>	
<u>spłata odsetek do banku, inne -</u>	<u>18 144,81 zł</u>
Ogółem (-) :	18 144,81 zł
<u>Stan na dzień 31.12.2022 r.</u>	<u>108 426,60 zł</u>

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 2022 zrealizowano remonty infrastruktury zewnętrznej, tj. remonty murków oporowych i opasek przy budynkach, remonty schodów, remonty chodników, utwardzenia terenów służących mieszkańcom jako miejsca postojowe, dojazdy i dojścia do budynków itp. Realizujemy je ze środków funduszu remontowego mienia spółdzielni. Realizacja dobudowy balkonów i zadaszeń 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 2022 zakończyliśmy spłatę jednego budynku, po zakończeniu spłaty mieszkańcy zostali poinformowani o zakończeniu spłat i rozliczeni. Na rok 2023 pozostały do spłaty kredyty na kamienice przy ul. Słowackiego i I. Krasickiego.

3. Stan środków funduszu remontowego na dzień 31.12.2022 r. na poszczególnych budynkach mieszkalnych.

Budynek , ulica	powierzchnia	Saldo ujemne	Saldo dodatnie
I. Krasickiego 1	829,10	447 984,75	
I. Krasickiego 3	282,40	49 676 ,04	
Słowackiego 2	400,00	160 669,28	
Słowackiego 3	395,00	54 390,19	
Słowackiego 4	140,00	183 694,15	
Słowackiego 6	395,00	102 612,75	
Słowackiego 5	200,00	56 012,76	
Słowackiego 7	622,00	210 251,57	
Słowackiego 8	459,80	143 660,88	
Słowackiego 10	440,00	36 343,47	
Gen.Hallera 3a	929,50	69 739,23	
Sądowa 8a	1 042,85	7 656,69	
Sądowa 8b	1 045,00	12 166,56	
I. Krasickiego 1a	1 291,90	81 277,02	
B. Prusa 3	2 360,00	75 439,74	
B. Prusa 5	3 234,70	110 173,29	
Słowackiego 2a	4 892,70	89 527,90	
Wojska Polskiego 73a	3 218,00	134 211,47	
Żwirki i Wigury 1	2 157,50		59 059,27
Al. Jana Pawła II 14	1 254,00		30 149,04
Al. Jana Pawła II 12	1 255,20		4 792,42
Al. Jana Pawła II 10	1 255,00		34 736,84
Al. Jana Pawła II 9	2 164,00	148 524,79	
Al. Jana Pawła II 7	2 164,00		126 499,53
Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 6	2 293,00		125 604,01
Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 4	2 173,00		53 410,74
Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 2	3 379,50		246 266,10
Żwirki i Wigury 5	2 164,00		130 102,56

Żwirki i Wigury 5a	2 164,80		139 136,20
Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 11	2 168,00		39 006,39
Żwirki i Wigury 7	3 234,00		214 342,88
Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 5	2 168,00		143 743,57
Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 7	1 083,90	10 511,87	
Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 3	3 235,00		287 111,63
Żwirki i Wigury 17	3 245,50		28 163,56
Wojska Polskiego 67	1 577,00		1 444,03
Wojska Polskiego 67a	1 626,00		125 956,42
Wojska Polskiego 67b	1 626,00		11 784,34
Wojska Polskiego 67c	1 626,00		89 281,14
Wojska Polskiego 67d	4 034,00		199 505,15
Ks. S.Krausego 13	2 178,00		27 020,74
Al. Jana Pawła II 4	2 141,00		4 470,36
Ks.S.Krausego 5	2 141,00	51 785,98	
Ks.S.Krausego 3	2 141,00		19 686,64
Ks.S.Krausego 15	1 756,00		218 876,67
Al. Jana Pawła II 2	3 233,00		119 319,93
Al. Jana Pawła II 2a	3 233,00		158 023,18
Ks.S.Krausego 17	1 756,50		85 788,14
Ks.S.Krausego 19	1 091,00		23 341,64
Al. Jana Pawła II 16	1 628,50		95 526,37
Ks.S.Krausego 11	1 753,50		96 030,54
Al. Jana Pawła II 18	1 628,50		39 770,18
Ks.S.Krausego 4	2 299,00		103 488,33
Al. Jana Pawła II 20	1 628,50		60 299,95
Ks.S.Krausego 6	2 419,00		151 375,07
Gałczyńskiego 1	1 376,10	63 407,07	
Gałczyńskiego 3	1 050,00	47 818,70	
Gałczyńskiego 44	1 589,70		128 047,92
Gałczyńskiego 46	1 589,70		114 797,43
Gałczyńskiego 48	1 621,00		91 743,24
Skłodowskiej Curie 1b	1 190,80	36 799,68	

Skłodowskiej Curie 1c	867,20	30 504,33	
Skłodowskiej Curie 1d	1 505,00	7 630,42	
Słoneczna 1a,b	931,20	6 792,90	
Wrzosowa 2a,b	922,00	9 925,67	
Wrzosowa 1a,b	922,00	44 050,76	
Wrzosowa 4a,b	1 002,90		35 374,05
Nowy Świat 7	841,00	1 329,06	
Nowy Świat 9	996,70	1 281,05	
Moniuszki 1-11	1 138,86		58 345,67
Moniuszki 13-17	602,60		52 143,14
Skłodowskiej Curie 1a	1 625,00		8 782,26
Paderewskiego 6c	1 629,00	127 606,30	
Paderewskiego 6a	2 297,50		159 548,87
Paderewskiego 6b	1 633,50	25 523,74	
Paderewskiego 8a	1 633,50	34 912,09	
Paderewskiego 8b	1 206,50		11 407,33

W roku 2022:

- zakończono modernizację instalacji elektrycznej w budynku mieszkalnym przy ul. Ks. Kard. St. Wyszyńskiego 2,
- uporządkowano instalację elektryczną w piwnicach budynku mieszkalnego przy Al. Jana Pawła II 2,
- wymiano zabezpieczenia główne WLZ-ów w budynkach przy Al. Jana Pawła II 12. Ks. Kard. St. Wyszyńskiego 11 oraz Wojska Polskiego 73a,
- zakończono remont klatek schodowych z umów zawartych w 2021 r. w budynku mieszkalnym przy ul. Gałczyńskiego 1 (4 klatki schodowe) oraz ul. Gałczyńskiego 3 (3 klatki schodowe),
- przeprowadzono przetargi na wykonanie remontów klatek schodowych w budynkach przy: ul. Paderewskiego 6c (3 klatki schodowe), Wojska Polskiego 67 (3 klatki schodowe), Wojska Polskiego 67a (3 klatki schodowe). Remont klatek w budynku przy Paderewskiego 6c zakończono w grudniu 2022 r. Na przełomie 2022/2023 r. trwały remonty klatek schodowych w budynkach przy Wojska Polskiego 67 (3 klatki schodowe)

oraz przy Wojska Polskiego 67a (3 klatki schodowe). W listopadzie odbył się przetarg na remont 4 klatek schodowych w budynku przy Al. Jana Pawła II 7 (rozpoczęcie robót na przełomie stycznia i lutego 2023 r.),

- wymieniono przyłącze zimnej wody w budynku Gen. Hallera 3a,
- wymieniono pion kanalizacyjny w budynku Słowackiego 7,
- odpowiednio do potrzeb i na wnioski mieszkańców dokonano wymiany instalacji domofonowej analogowej na cyfrową. W 2022 r. wymieniono 108 aparatów domofonowych w mieszkaniach w 11 klatkach schodowych w 6 budynkach,
- wykonano częściowe czyszczenie elewacji budynków: B Ks. Kard. St. Wyszyńskiego 5, Wojska Polskiego 67, C. Skłodowskiej 1a, C. Skłodowskiej 1c, C. Skłodowskiej 1d. Ogółem wyczyszczono 2 705 m² powierzchni na 5 budynkach oraz dodatkowo zabezpieczono 240 m² powierzchni na 1 budynku. W 2023 r. zamierzamy wykonanie prac na kolejnych budynkach,
- przeprowadzono czyszczenie pionów kanalizacyjnych w budynkach przy ul. Wojska Polskiego 73a, Al. Jana Pawła II 12, Al. Jana Pawła II 20, Słoneczna 1ab, Ks. Krausego 6, Wrzosowa 2ab, Wrzosowa 4ab W 2023 r. planujemy kontynuowanie prac w kolejnych budynkach,
- wykonano remont 91 balkonów w budynkach przy: ul. Wojska Polskiego 73a (35 balkonów - zakończono remont kompleksowy), Ks. Krausego 6 (10 balkonów), Ks. Krausego 13 (2 balkony), Ks. Krausego 19 (5 balkonów), Gałczyńskiego 3 (4 balkony), Moniuszki 9 (1 balkon), Paderewskiego 6a (6 balkonów), B. Prusa 3 (22 balkony) i Al. Jana Pawła II 16 (6 balkonów),
- zamontowano podkładki wibroizolacyjne pod pompami ciepła przy B. Prusa 3,
- opracowano dokumentację projektową dla budynku Sądowa 8b w zakresie: instalacji gazowej, instalacji ciepłej wody użytkowej z cyrkulacją oraz rozbudowy węzła cieplnego,
- wymieniono pokrycie dachu na budynku przy ul. I. Krasickiego 1,
- zamontowano nowe wyłazy dachowe uszkodzone podczas wichur (ogółem wymieniono 12 wyłazów w 8 budynkach),
- wyremontowano kominy w budynku przy Wrzosowej 2ab w Gródku,
- zamontowano nowe rynny na budynku Al. Jana Pawła II 9 (od strony klatek schodowych),

- wykonano remont posadzek i ścianek w piwnicy w budynku przy Ks. Krausego 19,
- poprawiono obsadzenie okien piwnicznych w węzłach cieplnych od strony wewnętrznej (prace wykonano w 45 budynkach),
- naprawiono opaskę betonową przy budynku Gen. Hallera 3a,
- wykonano przyłącza wodociągowe do budynków przy C. Skłodowskiej 1c, C. Skłodowskiej 1d oraz Al. Jana Pawła II 20,
- przy współudziale Spółdzielni, firma ŚLIZEX zamontowała nowy balkon przy Ks. Kard. St. Wyszyńskiego 11.

Systematycznie prowadzone są remonty w lokalach użytkowych. W 2022 roku:

- wymieniono instalację zimnej wody, odcinek kanalizacji oraz zamontowano nagrzewnice c.o. w lokalach użytkowych przy B. Prusa 1,
- wyremontowano salę dla seniorów w SOK przy ul. Ks. Kard. St. Wyszyńskiego 15 wraz z modernizacją instalacji elektrycznej,
- wyremontowano schody zewnętrzne (od strony SOK) przy ul. Ks. Kard. St. Wyszyńskiego 15,
- wykonano nawierzchnię z kostki POLBRUK przy ul. Ks. Kard. St. Wyszyńskiego 15 w rejonie wejścia do SOK STOKROTKA, od strony paczkomatów, wejścia do klubu FITNESS oraz wejścia do Banku Spółdzielczego i sklepu Carrefour Express,
- we współpracy z Urzędem Miasta wykonano remont nawierzchni wzdłuż OPTIMA HOLDING i poczty wzdłuż schodów i podjazdu dla osób niepełnosprawnych (do granicy działki),
- naprawiono nawierzchnie na drodze dojazdowej do nowych garaży oraz uzupełniono ubytki w asfalcie przed Zespołem Szkół Menedżerskich przy Żwirki i Wigury 6,
- rozpoczęto prace przygotowawcze związane z termomodernizacją dachu budynku warsztatowego przy ul. Żwirki i Wigury 6.

Przeprowadzone zostały remonty infrastruktury:

- wykonano utwardzenie placu w Gródku na działce nabytej przez Spółdzielnię. Inwestycja została częściowo sfinansowana przez Spółdzielnię na wniosek Wójta Gminy Drzycim,

- w ramach współpracy z firmą DPD, umieszczono paczkomaty pocztowe w 4 lokalizacjach (Al. Jana Pawła II 16, Wojska Polskiego 67, B. Prusa 1, Ks. Kard. St. Wyszyńskiego 15) oraz z firmą ORLEN 2 lokalizacjach (B. Prusa 1, Ks. Kard. St. Wyszyńskiego 15),
- naprawiono nawierzchnię na drodze wewnętrznej między budynkami Ks. Krausego 13-15-17,
- utwardzono teren przy budynkach Ks. Krausego 4-6 (przejście do parkingu),
- dokonano naprawy nawierzchni przy garażach przy Al. Jana Pawła II 2-2a,
- wyremontowano murek oporowy przy budynku I. Krasickiego 1a wraz z remontem nawierzchni przy budynku od strony wejścia do pomieszczenia węzła ciepłego,
- wykonano izolację oraz drenaż murku oporowego między budynkami przy ul. Ks. Kard. St. Wyszyńskiego 4 – 6 wraz z poprawą jego estetyki,
- wyremontowano fragment chodnika przy budynku Gałczyńskiego 46,
- naprawiono chodnik między budynkami I. Krasickiego 1 i 3,
- utwardzono teren przy budynku Słowackiego 10,
- wykonano odwodnienie terenu przy garażach Słowackiego 3-5,
- naprawiono uszkodzone nawierzchnie i zapadnięte studzienki przy ul. Ks. Kard. St. Wyszyńskiego 3,
- naprawiono opaskę przy budynku Gen. Hallera 3a.

Dodatkowo na wnioski mieszkańców:

- wyremontowano dojazd do garażu przy Moniuszki 17,
- przeniesiono zespoły pomp ze ścian budynków w Osiu (przy Nowy Świat 7 na sąsiadującą ścianę po byłej kotłowni a przy Nowy Świat 9 ze ściany szczytowej na utwardzoną kostkę brukową),

Pomimo przyspieszającej inflacji, pandemii i wojny oraz wynikających z nich trudności i skutków realizowano założenia planu. Negocjowano korzystniejsze dla SM ceny prac remontowych na klatkach schodowych i innych.

Informację na temat wpływów i wydatków na poszczególnych budynkach w roku 2022 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 1.01.2022 r.	530 737,17	370 959,72	159 777,45
Stan na 31.12.2022 r.	617 555,84	370 281,04	247 274,80
Zmiana	86 818,67	- 678,68	+87 497,35

Należności mieszkańców z tytułu nieterminowych opłat za lokale w porównaniu do stanu na dzień 31.12.2021 roku zwiększyły się ogółem o 86 818,67 zł, na lokalach mieszkalnych uległy zmniejszeniu o 678,68 zł a na lokalach użytkowych zwiększyły się o 87 497,35 zł.

Zwiększenie zadłużenia na lokalach użytkowych jest efektem ograniczeń i problemów z opłatami za wynajem lokali w świetle pogarszających się warunków gospodarczych w naszym kraju tj. wysoka inflacja, spadek mocy zakupowych mieszkańców.

Zadłużenia 3 miesięczne i dłuższe kierowane są do Sądu Rejonowego w Świeciu w celu przymusowego ściągnięcia, pozostałe monitorowane są na bieżąco.

1. Struktura zadłużenia na 31.12.2022r.

Należności ogółem	617 555,84 zł
w tym:	
– lokale mieszkalne	370 281,04 zł
– lokale użytkowe	247 274,80 zł

2. Struktura zadłużenia na dzień 31.12.2022 r.

W spółdzielni wnoszone są opłaty za 2 639 lokali mieszkalnych.

Zdecydowana większość – 2 314 lokali nie zalega z opłatami za mieszkanie, stanowi to 87,7% użytkowników lokali – w stosunku do roku ubiegłego zmniejszyła się liczba osób niezalegających o 5,2 %. Dotyczy to grup zadłużeń w przedziale od 0 -2 m-cy zaległości.

W pozostałej grupie 325 lokalach stanowiącej 12,3 % ogółu lokali, zadłużenie z tytułu opłat przedstawia się następująco:

- do jednego miesiąca zalegało 213 lokali, tj. 8,1 % ogółu,
- zadłużenie 1 miesięczne posiadało 48 lokali, tj. 1,8 % ogółu,
- zadłużenie 2 miesięczne posiadało 16 lokali, tj. 0,6 % ogółu,
- zadłużenie 3 miesięczne i dłuższe posiadało 48 lokali, tj. 1,8 % ogółu.

3. Zadłużenie mieszkańców z podziałem na miesiące w złotych

Zadłużenie na lokalach mieszkalnych na dzień 31.12.2022 roku wynosi kwotę 370 tys. zł

Kwotowo struktura zadłużenia przedstawia się następująco;

- do jednego miesiąca kwota zadłużenia wynosi: 20,7 tys. zł, co stanowi 5,6 % zadłużenia na lokalach mieszkalnych,
- zadłużenie 1 miesięczne - kwota zadłużenia wynosi: 30,1 tys. zł, co stanowi 8,1 % zadłużenia na lokalach mieszkalnych,
- zadłużenie 2 miesięczne to kwota zadłużenia 18,2 tys. zł, co stanowi 4,9 % zadłużenia na lokalach mieszkalnych,
- zadłużenie 3 miesięczne i dłuższe to kwota 301,0 tys. zł, co stanowi 81,4 % zadłużenia na lokalach mieszkalnych.

W 2022 roku zawarto 12 ugód spłaty zadłużenia na kwotę 80 846,95 zł, z lat poprzednich w spłacie były 3 ugody na 36 191,19 zł. W ciągu roku 2022 całkowicie spłacono 6 ugód na kwotę 11 490,38 zł.

Do sądu skierowano 57 spraw na kwotę 104 568,25 zł, z czego uzyskano 32 wyroki na kwotę 49 819,51 zł, z lat poprzednich w posiadaniu Spółdzielni było 33 nakazów na kwotę 53 440,32 zł.

Do komornika w 2022 r. skierowano 11 wniosków na kwotę 46 317,22 zł. Wszystkie sprawy w egzekucji łącznie z latami poprzednimi to 33 sprawy na kwotę 150 190,44 zł.

Komornik całkowicie ściągnął i zamknął 15 spraw na kwotę 51 124,80 zł.

4. Działania w zakresie uporczywego zalegania z opłatami

- a) w postępowaniu sądowym znajdują się dwie sprawy o eksmisję z czego jedna sprawa została zawieszona, ponieważ zawarto sądową ugodę spłaty zadłużenia,
- b) spłaty zobowiązań są monitorowane na bieżąco.

5. Struktura zadłużenia rok 2020-2022

Poniższa tabela obrazuje strukturę zadłużenia w latach 2020-2022

Okres zadłużenia w m-cach	rok 2020		rok 2021		rok 2022	
	ilość członków	kwota	ilość członków	kwota	ilość członków	Kwota
3 i więcej	51	270 410,04	46	277 408,65	48	301 206,63
2	22	25 042,23	27	28 821,40	16	18 267,36
1	59	36 368,88	56	35 400,79	48	30 093,95
drobne	313	30 160,91	333	29 328,88	213	20 713,10
Razem	445	361 982,06	462	370 959,72	325	370 281,04

w stosunku do roku 2022

- kwota zadłużeń 3 m-cznych i powyżej wzrosła o 23 797,98 zł,
- zadłużenia do 2-ch m-cy zmniejszyły się o 10 554,04 zł,
- zadłużenia do 1 m-ca zmniejszyły się o 5 306,84 zł,
- kwota zadłużeń drobnych zmniejszyły się o 8 615,78 zł,

Mimo wzrostów zadłużeń w przedziale zadłużeń 3 m-cznych i dłuższych, pozytywnym aspektem jest zmniejszenie ilości osób zadłużonych oraz znaczne spadki zadłużeń w pozostałych przedziałach, jest to efekt skutecznie prowadzonej windykacji.

6. Wskaźniki charakteryzujące działalność Spółdzielni w zakresie windykacji

Analiza zaległości czynszowych - wskaźniki		2019	2020	2021	2022
Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych ogółem	Zadł. z tyt.opłat	3,38	3,85	3,76	4,37
	Pow. użytkowa				
Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych lok. mieszk.	Zadł. z tyt.opłat ekspl.l.mieszk.	2,31	2,79	2,86	2,86
	pow. użytk.mieszkań				
Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych lok. użytkowe	Zadł.z tyt.opłat ekspl.l.uż.	14,82	15,79	13,70	21,20
	pow. użytk.lok. użyt.				
Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych lok. mieszk. w stosunku do ilości mieszkań	Zadł.z tyt.opłat l.mieszk.	113,29	137,17	140,57	140,31
	ilość mieszkań				
Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych w stosunku do obciążenia	Zadł.z tyt.opłat ekspl.ogółem	3,56	3,94	3,71	4,08
	obciążenie za rok				
Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych w stosunku do obciążenia - lokale mieszkalne	Zadł.z tyt.opłat ekspl.l.mieszk.	2,53	2,98	2,94	2,78
	obciążenie za rok				
Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych w stosunku do obciążenia - lokale użytkowe	Zadł.z tyt.opłat ekspl.l.użytkowe	10,61	11,01	10,75	13,65
	obciążenie za rok				

Pozytywnym aspektem w zadłużeniach jest utrzymanie wysokości zadłużeń dla lokali mieszkalnych na tym samym poziomie mimo pogarszającej się sytuacji majątkowej mieszkańców spowodowanej znaczącym skokiem cen, opłat i kosztów utrzymania oraz spadek zalegających we wszystkich przedziałach zadłużeń. Zadłużenie na lokalach użytkowych stanowi trudno ściągalne należności od przedsiębiorców, którzy są w chwili obecnej niewypłacalni.

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 windykację sądową i komorniczą. Polepszenie wskaźników daje obraz skutecznego działania Zarządu w zakresie windykacji mimo bardzo utrudnionego kontaktu z osobami zadłużonymi oraz opóźnieniem w działaniu sądów i wprowadzonego zakazu eksmisji.

DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA

Spółdzielnia Mieszkaniowa już 33 lata prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną, którą realizuje poprzez Spółdzielczy Ośrodek Kultury „Stokrotka”. Działalność jest zgodna z obowiązującym statutem Spółdzielni i jest prowadzona w trzech płaszczyznach:

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

W 2022 roku mogliśmy w końcu, w miarę normalnie prowadzić zajęcia po złagodzeniu obostrzeń związanych z covid-19. Były one prowadzone w 12 sekcjach z podziałem na grupy wiekowe, w których dzieci, młodzież i dorośli mogli rozwijać swoje pasje i zdolności artystyczne. Prowadziliśmy zajęcia wokalne, taneczne, plastyczne, muzyczne, sportowe oraz organizowaliśmy warsztaty, przeglądy, festiwale, konkursy i turnieje. Nowe formy to chórki wokalne dla dzieci oraz zajęcia studyjne dla młodzieży śpiewającej w stworzonej w 2021 roku sali muzycznej zwanej studiem nagrań (sala nr 3). Nową formą były też zajęcia informatyczno-edukacyjne dla dzieci „MINECRAFT- matematyka na wesoło”. Kontynuowaliśmy propozycje dla seniorów, którzy uczestniczyli w zajęciach: Uniwersytetu III Wieku, Klubu Seniora „Kalina” oraz gimnastycznych.

By jeszcze bardziej polepszyć warunki lokalowe do zajęć został wykonany remont, w wyniku którego połączono dwie sale nr 5 i 6. Odnowiono m. in. ściany, obniżono sufit i wykonano nowe, energooszczędne oświetlenie, wygospodarowano miejsce na magazyn materiałów plastycznych i sprzętu do dekoracji sceny. Powstała w wyniku tego jedna duża sala mieszcząca ok. 35 - 40 osób, w której zajęcia odbywają seniorzy, szachiści i członkowie sekcji plastycznej. Sala też jest wynajmowana na spotkania i szkolenia. Natomiast sala nr7 została wyposażona w dodatkową klimatyzację.

W minionym roku zorganizowaliśmy także szereg imprez. Część z nich realizowaliśmy samodzielnie, a niektóre wspólnie z innymi instytucjami i stowarzyszeniami. Było ich ok. 75. Największe z nich to jak zwykle imprezy plenerowe i festiwale:

- zorganizowaliśmy Zimową i Letnią Edukację Kulturalną pod nazwą „ferie i lato w mieście”, w programie w godz. 9.00-15.00: m.in. wycieczki, warsztaty artystyczne, informatyczne, gry i zabawy integracyjne i sportowo-rekreacyjne,

- uczestniczyliśmy z zespołem wokalnym PIĘCIOLINIA w koncercie WOŚP w Świeciu,
- z okazji Dnia Kobiet zorganizowano spotkanie „Ach te kobiety.....” w tym koncert piosenek o kobietach w wykonaniu solistów zespołu „Pięciolinia” z SOK, spotkanie z kosmetyczką i prelekcję na temat naturalnych kosmetyków, wystawę akwareli i rękodzieła Joanny Jasinieckiej,
- wspólnie ze Społecznym Komitetem Pomocy Ukrainie imprezę integracyjną dla uchodźców z Ukrainy w hali widowiskowej w Świeciu,
- „Koncert jedyny taki” z okazji Dnia Matki, pełen wzruszeń i emocji w wykonaniu dzieci uczestniczących w zajęciach SOK,
- wspólnie z Klubem Szachowym „Gambit” zorganizowaliśmy turnieje szachowe m.in. Turniej Szachowy im. Ryszarda Obertowskiego, Otwarte Indywidualne Mistrzostwa Świecia w Szachach, Wielkanocny i Mikołajkowy turniej szachowy,
- wspólnie z UM i OKSIR imprezę plenerową „Dzieciaki Rządzą” z okazji Dnia Dziecka pod patronatem Burmistrza Świecia na boisku SP-8 połączoną z imprezą WYMIATACZE znaną z TV,
- cykl imprez z okazji 50-lecia Osiedla Marianki w tym piknik przy Małym Blankuszu z koncertem „Muzyczny wspomnień czar”, benefis Adrianny Olędzkiej – 35 lat pracy artystycznej, konkurs plastyczny, fotograficzny „Osiedle Marianki widziane moimi oczami”, wydanie gazety na temat historii „Marianek”,
- kolejny raz dokonaliśmy oceny ukwieconych balkonów, logi oraz ogródków na osiedlach mieszkaniowych SM Świecie i przyznaliśmy nagrody,
- zorganizowaliśmy V Ogólnopolski Konkurs Piosenki VOKALE 2022 pod patronatem Burmistrza Świecia, w którym uczestniczyły dzieci i młodzież z całej Polski,
- zorganizowaliśmy także 3 konkursy plastyczne i wystawy.

Nasi seniorzy wyjeżdżali na wycieczki i spotkania integracyjne do innych klubów i miejscowości. Byliśmy też miejscem, w którym dzieci z P-la NR 8 edukowały się muzycznie w ramach prowadzonych dla nich warsztatów przez filharmonię toruńską.

Po wybuchu wojny w Ukrainie włączyliśmy się do pomocy i współpracy ze Społecznym Komitetem Pomocy Ukrainie. Spółdzielnia udostępniła pomieszczenia w jednym z lokali przy ul. Ks. Kard. S. Wyszyńskiego 15 na punkt zbiórki darów a SOK Stokrotka służyła pomocą w organizowaniu zajęć dla dzieci z Ukrainy, była miejscem prowadzenia kursu nauki języka

polskiego dla uchodźców oraz włączyła się w organizację imprezy integracyjnej w hali widowiskowo-sportowej.

Uczestnicy zajęć wokalnych w minionym roku uczestniczyli w festiwalach i konkursach rangi m.in. ogólnopolskiej i międzynarodowej z sukcesami zdobywając 27 nagród i 9 wyróżnień. Pięć osób w tym instruktor wokalny otrzymało roczną nagrodę Burmistrza za szczególne osiągnięcia artystyczne i promocję gminy Świecie a 3 osoby otrzymały stypendia dla osób uzdolnionych artystycznie.

Wynik finansowy działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej w 2022 roku przedstawia się następująco:

a)Dochody: - odpis od lokali mieszkalnych i użytkowych - 198 931,50

- wpływ z zysku SM	- 0,00
- wypracowane dochody własne	- 63 432,61
- dotacja z Budżetu Gminy	- 100 000,00

RAZEM: 362 364,11

b)Koszty: 428 815,85

WYNIK (a-b) - 66 451,74

Na wynik finansowy SOK wpływ miały skutki po covidowe tzn. mniej ludzi wynajęło sale na uroczystości i spotkania, nagrody jubileuszowe pracowników i wzrost kosztów utrzymania SOK związany ze stale rosnącą inflacją i wzrostem cen.

PODSUMOWANIE I KIERUNKI DZIAŁAŃ

W 2022 roku mimo trudności wynikających ze stanu zagrożenia epidemicznego, inflacji i wzrostu kosztów udało się wypracować zysk, co umożliwiło zaproponowanie Walnemu Zgromadzeniu jego przeznaczenie na cel wskazany w propozycji podziału zysku.

1. Ponadto:

- a) opracowano – do zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą - harmonogram rzeczowo-finansowy zadań do Strategii Rozwoju Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu oraz Plan gospodarczo – finansowy na rok 2023,
- b) przygotowano stosowne zmiany w regulaminach,
- c) kontynuowano współpracę z Urzędem Pracy w zakresie zatrudniania stażystów – w 2022 r. zatrudnialiśmy 4 osoby,
- d) uzupełniano oznakowanie placów zabaw oraz przeprowadzano dezynfekcję wszystkich urzędów zgodnie z wymogami sanitarnymi,
- e) wolne środki pieniężne lokowano, co przyczynia się do wypracowania zysku, mimo znacznego spadku oprocentowania,
- f) w dalszym ciągu trwało zagospodarowywanie terenów, ze szczególnym uwzględnieniem miejsc postojowych i poprawy estetyki otoczenia,
- g) prowadzono negocjacje w sprawie przyjmowania kolejnych wspólnot do zarządzania – w 2022 roku zarządzaliśmy 33 wspólnotami oraz 4 innymi nieruchomościami,
- h) w zakresie poprawy bezpieczeństwa wymieniono w 11 klatkach domofony z analogowych na cyfrowe a w związku z nasileniem się aktów wandalizmu skrupulatnie współpracowaliśmy z policją i strażą miejską.
- i) w wyniku ograniczenia imprez i innych działalności spowodowanych pandemią, otrzymaliśmy dofinansowanie do działalności SOK, w wysokości 100 tys. zł,
- j) mimo braku podziału zysku za lata 2019 -2021 podtrzymano – decyzją Rady Nadzorczej – zaliczkowe finansowanie opłat dla członków SM,

2. W zakresie remontów:

- a) trwała wymiana instalacji elektrycznych i instalacji zimnej i ciepłej wody z cyrkulacją,

- b) kontynuowano wieloletni program remontów klatek schodowych,
- c) kontynuowano remonty dachów,
- d) wykonano czyszczenie pionów kanalizacyjnych,
- e) przeprowadzono czyszczenie elewacji budynków,
- f) dobudowano 1 balkon do budynku Ks. Kard. St. Wyszyńskiego 11. W przypadku zainteresowania mieszkańców planuje się pomoc w zakresie uzyskania pozwoleń na budowę oraz nadzór nad dobudową kolejnych balkonów,

3. W zakresie infrastruktury:

Koszt prac w zakresie remontu dróg, chodników i schodów w roku 2022 roku wyniósł 193 222,38 tys. zł.

- a) dokonano naprawy nawierzchni na drodze wewnętrznej między budynkami Ks. Krausego 13-15-17, przy garażach przy Al. Jana Pawła II 2-2a, przy budynku I. Krasickiego 1a oraz przy Ks. Kard. St. Wyszyńskiego 3,
- b) wyremontowano chodniki przy budynkach: przy budynku Gałczyńskiego 46, I. Krasickiego 1 i I. Krasickiego 3,
- c) utwardzono miejsca pod paczkomaty pocztowe przy budynku Al. Jana Pawła II 16 i Wojska Polskiego 67,
- d) wykonano izolację oraz drenaż murku oporowego między budynkami przy ul. Ks. Kard. St. Wyszyńskiego 4 – 6 wraz z poprawą jego estetyki,
- e) wykonano odwodnienie terenu przy garażach Słowackiego 3-5,
- f) naprawiono opaskę przy budynku przy ul. Gen. Hallera 3a,
- g) wyremontowano murek oporowy przy budynku I. Krasickiego 1a,
- h) utwardzono teren przy budynkach Ks. Krausego 4-6 (przejście do parkingu), Słowackiego 10 oraz w Gródku,
- i) wykonano ogrodzenie pomp ciepła przy ul. Nowy Świat 7 i 9 w Osiu.

4. Działania prowadzone obecnie i założenia na przyszłość

- a) wykonanie założeń zawartych w Strategii Spółdzielni, oraz Planie gospodarczo – finansowym,

- b) kontynuacja remontów instalacji gazowych, elektrycznych, wod.-kan. i kompleksowego remontu klatek schodowych, remontu dachów i balkonów istniejących,
- c) pomoc w procesie dobudowy balkonów na kolejnych lokalizacjach,
- d) remonty lokali użytkowych (kontynuacja w pawilonie przy Ks. Kard. St. Wyszyńskiego 15).
- e) kontynuowanie współpracy w projekcie dotyczącym budowy przyłączy światłowodowych NETIA, ORANGE do budynków,
- 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 nieruchomości na zlecenie, 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 uzyskania korzystnego wyniku finansowego i wynajęcie wolnych lokali,
- k) działania w zakresie przejęcia węzłów cieplnych, eliminacji podgrzewaczy gazowych, wdrażanie energooszczędnych rozwiązań, w powiązaniu z uzyskaniem możliwością uzyskania dotacji na odnawialne źródła energii,
- l) utrzymanie nakładów na zagospodarowanie terenów, zieleni, poprawę estetyki osiedli,
- m) prowadzenie prac w zakresie robót infrastrukturalnych, m.in. chodniki i place utwardzone, oznakowanie, poprawa bezpieczeństwa,
- n) organizacja przetargu na montaż podzielników ciepła i usługę rozliczania,
- o) nowy przetarg na wodomierze z odczytem radiowym,
- p) wspomaganie wnioskodawców w zakresie pozyskiwania środków z Budżetu Obywatelskiego,
- q) poszukiwanie nowych form spłaty zadłużenia,
- r) likwidacja barier architektonicznych w miarę możliwości finansowych i prawnych,
- s) szukanie rozwiązań likwidujących kwestie sporne między mieszkańcami,

5. Nagrody i wyróżnienia

- a) 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,
- b) z okazji 25 - lecia Regionalnego Związku Rewizyjnego w Bydgoszczy Spółdzielnia Mieszkaniowa otrzymała list z wyrazami podziękowania za aktywny udział w jego pracach jako Członek Założyciel Związku.

6. Badanie sprawozdania finansowego

Działalność Spółdzielni za rok 2022 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 27/2022 z dnia 25.10.2022 r., zobowiązując Zarząd do podpisania stosownej umowy, która została podpisana dnia 18.11.2022 r. na dwa lata. Z badania sporządzono sprawozdanie, które przedstawiono Radzie Nadzorczej.

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

Podpisy Zarządu :

Zastępca Prezesa Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej
mgr inż. Mariusz Sajdak

PREZES ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
mgr inż. Mariusz Zawadzkiński

Świecie, dnia 30 marzec 2022 r.