

Sprawozdanie Zarządu **z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu za 2010 r.**

I. Sprawy organizacyjne

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

Spółdzielnia w okresie sprawozdawczym funkcjonowała w oparciu o:

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

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

Reprezentacja Spółdzielni

Zarząd Spółdzielni jest dwuosobowy

W roku 2010 Zarząd działał w składzie:

Prezes Zarządu - mgr inż. Dariusz Zawadziński

Członek Zarządu - mgr inż. Wojciech Przesławski

Ustanowionym przez Zarząd pełnomocnikiem jest:

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

Tematyka posiedzeń Zarządu

Zarząd realizując zadania statutowe odbył w okresie sprawozdawczym 31 posiedzeń, podejmując 20 uchwał.

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

- Rozpatrywanie spraw członkowskich - przyjęcie w poczet członków Spółdzielni,
- Przeniesienia prawa własności lokali,
- Ustanowienia odrębnej własności lokali - podejmowanie uchwał w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności dla poszczególnych nieruchomości,
- Gospodarka Spółdzielni na podstawie uchwalonych przez Radę Nadzorczą planów gospodarczo-finansowych,
- Realizacja termomodernizacji budynków wielorodzinnych Spółdzielni,
- Realizowanie wieloletniego planu działania w zakresie zagospodarowania terenów Spółdzielni Mieszkaniowej,
- Opracowanie dokumentacji związanej z przetargami, ogłaszanie i przeprowadzanie przetargów - ogółem przeprowadzono 30 przetargów ,
- Podpisywanie umów z wykonawcami na roboty termomodernizacyjne ,
- Podpisywanie umów z wykonawcami na wykonanie robót remontowych,
- Podpisywanie umów kredytowych,
- Bieżące uzgodnienia z wykonawcami dotyczące realizacji prac termomodernizacyjnych oraz pozostałych robót remontowych,
- Realizacja remontów bieżących,
- Windykacja należności - wnioski do Rady Nadzorczej o wykluczenie z członkostwa,
- Przygotowanie materiałów do omawiania i uchwalania przez Radę Nadzorczą,

Kontrole i realizacja wniosków pokontrolnych

Kontrola SM

PKO BP S.A. Oddział I w Grudziądzu w dniu 25.05.2010 r. przeprowadził kontrolę prawidłowości prowadzenia przez Spółdzielnię ewidencji analitycznej zadłużenia z tytułu kredytu i skapitalizowanych odsetek oraz z tytułu przejściowego wykupienia odsetek od kredytu i ich oprocentowania przypadającego na poszczególne lokale mieszkalne.

Rekomendacje pokontrolne dotyczyły zaleceń:

- we wskazanych indywidualnych „analitykach” lokatorów wprowadzić prawidłowe naliczenia i wykupy odsetek z jednoczesnym wprowadzeniem właściwych sald odsetek przejściowo wykupionych przez budżet państwa od III kw.2008,
- pismo o zastosowanych umorzeniach przy spłacie kredytu kierować do lokatorów po otrzymaniu pisma banku informującego o dokonanych umorzeniach do wnioskowanych przez Spółdzielnię rozliczeń całkowitych spłat.

Zarząd zawiadomił Bank o wykonaniu wyżej wymienionych zaleceń w piśmie z dnia 22.06.2010 r. l.dz. KF-2440/2010/EK.

Kontrole przeprowadzone przez stałe komisje RN

1. Komisja Rewizyjna odbyła 18 posiedzeń,
2. Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi odbyła 11 posiedzeń,
3. Komisja Społeczno - Samorządowa odbyła 6 posiedzeń,

Protokoły poszczególnych Komisji Rady z przeprowadzonych kontroli wraz z wnioskami i zaleceniami przedstawiane były przez Komisje na plenarnych posiedzeniach Rady Nadzorczej, które Rada Nadzorcza skierowała do Zarządu Spółdzielni celem wyjaśnienia i realizacji - co zostało przez Zarząd wykonane.

Realizacja wniosków z poprzedniego Walnego Zgromadzenia

W trakcie I części Walnego Zgromadzenia w dniu 29.06.2010r. do Komisji Wnioskowej nie wpłynął żaden wniosek od członków Spółdzielni Mieszkaniowej.

II część Walnego Zgromadzenia w dniu 30.06.2010r.

Wniosek 1

„Zobowiązuje Zarząd do podjęcia czynności mających na celu zobowiązanie administratora obiektu – kompleksu sportowego „Orlik” usytuowanego przy budynkach spółdzielczych Al. Jana Pawła II 10,12,14 – przez właściwe organy do podjęcia odpowiednich prac chroniących ciszę, tj. do zlikwidowania hałasu docierającego z kompleksu sportowego”.

Realizacja:

Zarząd wysłał pismo Pana Burmistrza o rozpatrzenie wniosku zgłoszonego na Walnym Zgromadzeniu przez członków Spółdzielni zamieszkałych przy ul. Al. Jana Pawła II 10,12,14 – szczególnie o wyciszenie bocznej siatki pd strony budynków oraz o ustawienie oświetlenia w sposób zmniejszający natężenie światła w lokalach mieszkalnych.

Wniosek 2

„Zobowiązuje Zarząd do nadzoru nad wykonywanymi pracami termo modernizacyjnymi i budowlanymi, w szczególności:

1. *Czy stosowane materiały są zgodne z dokumentacją techniczną, co ma wpływ na jakość wykonywanych robót”;*

Realizacja:

Nie stwierdzono odstępstw w stosowaniu materiałów określonych w dokumentacji projektowej.

2. *„wprowadzić obowiązkowy wymóg od kierownictwa budowy odbioru etapów robót ulegających zakryciu, co zdyscyplinuje wykonawcę do podniesienia jakości wykonywanych robót”;*

Realizacja:

Obowiązek zgłoszenia przez kierownika budowy do sprawdzenia robót przygotowanych do zakrycia jest wykonawcom znany oraz stosowany. Roboty ulegające zakryciu podlegają sprawdzeniu, a nie odbiorowi. Odbiór odbywa się po zakończeniu wszystkich robót przez komisję odbiorową. Tryb zgłaszania do sprawdzenia elementów robót ulegających zakryciu został dodatkowo omówiony z kierownikami budów i inspektorem nadzoru.

3. *„umożliwić przedstawicielowi Rady Nadzorczej do wglądu do dokumentacji projektowo-kosztorysowej i dziennika budowy w obecności przedstawiciela Zarządu SM i inspektora nadzoru”;*

Realizacja:

Dzienniki budów nie są dyspozycji Spółdzielni Mieszkaniowej – są w dyspozycji kierowników budowy i jest przez nich prowadzony. Zarząd nie jest więc stroną do udostępniania dziennika budowy, natomiast dokumentacja jest udostępniana,

4. *„Zarząd SM – ażeby na bieżąco dokonywał przeglądów gwarancyjnych: ocieplonych budynków, instalacji co, instalacji gazowej, chodników i parkingów oraz pokryć dachowych”;*

Realizacja:

Zarząd wyjaśnił, że przeglądy techniczne budynków wykonywane są na bieżąco oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami. Natomiast jeżeli chodzi o przeglądy gwarancyjne po termomodernizacji są wykonywane i ewentualne usterki są zgłaszane do realizacji.

Wniosek 3

„Zobowiązuje Zarząd SM do umieszczenia na stronie internetowej Spółdzielni w terminie siedmiu dni uzasadnienia zasadności postąpienia Zarządu w sprawie odrzucenia projektów uchwał złożonych przez członków Spółdzielni na Walne Zgromadzenie 2010 roku. Wniosek uzasadniają członkowie tym, że Zarząd nie dostarczył decyzji odrzucającej projekty uchwał tłumacząc się, że nie wie konu dostarczyć decyzję odmowną”;

Realizacja:

Na stronie internetowej zamieszczona została opinia prawna, która m.in. stanowiła podstawę dla Zarządu do podjęcia stosownych uchwał (Uchwała nr 12/2010 z dnia 16.06.2010 r. i Uchwała nr 13/2010 z dnia 16.06.2010 r.) o przyjęciu bądź odrzuceniu wniosków złożonych przez członków Spółdzielni.

Wniosek 4

„Pismo Pana Sławomira Pawłowskiego, które stanowi załącznik, zarejestrowane pod pozycją 2368 dnia 16.06.2010 r. skierowane do Komisji Wnioskowej, która wniosek przyjęła – uznała za zasadny do realizacji przez Zarząd SM, załącznik – pismo plus 25 podpisów na dwóch stronach”;

Realizacja:

Zarząd uzupełnił plan zagospodarowania terenów o sprawy ujęte we wniosku Pana Sławomira Pawłowskiego. Teren między budynkami Krausego 13 i 17 zostanie zagospodarowany zgodnie z wnioskiem, po zakończeniu robót termo modernizacyjnych na tych budynkach.

II. Zasoby zarządzane przez Spółdzielnię

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Świeciu zarządza ogółem 77 budynkami mieszkalnymi z czego 71 budynków znajduje się w Świeciu, 2 budynki w Osiu i 4 budynki w Gródku. Ponadto posiadamy 5 pawilonów handlowo – usługowych, zaplecze warsztatowe, kotłownię, zarządzamy 146 garażami oraz dwoma wspólnotami na zlecenie.

Wielkość zasobów w m² zarządzanych przez SM w roku 2010

Całkowita powierzchnia eksploatowanych zasobów wynosi : 141.081,36 m²

z czego przypada na :

- lokale mieszkalne - 129.336,51 m²
- lokale użytkowe i garaże – 11.744,85 m²
- 2 wspólnoty mieszkaniowe – 1 634,35 m²

Struktura powierzchni lokali użytkowych w Spółdzielni w 2010 roku

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

- lokale własne – 1 877,45 m²
- lokale z własnościowym prawem do lokalu – 1 711,30 m²
- lokale wynajmowane – 5 550,16 m²
- garaże – 2 341,24 m²
- kotłownia w Osiu – 264,70 m²

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

Liczba zasobów zarządzanych przez Spółdzielnię w roku 2010

Ogółem posiadamy 2 830 lokali z czego:

- 2 637 mieszkania:
 - w Świeciu – 2 539
 - w Gródku - 64
 - w Osiu - 34
- 5 pawilonów handlowo – usługowych
- 146 garaży
- 31 lokali we wspólnotach

Spółdzielnia Mieszkaniowa posiada prawo :

- do wieczystego użytkowania gruntów o powierzchni - 118 563,50 m² , z czego na terenie Gminy Świecie – 114.399,80 m²,
Gminy Drzycim w miejscowości Gródek – 1.634,68 m²,
Gminy Osie – 2.529,02 m²,
- własności do gruntów o powierzchni – 13.841,72 m² , z czego na terenie Świecia – 11 072,72 m²
Osia – 2.769,00 m²

III. Sprawy członkowskie

Spółdzielnia zrzesza ogółem 3 108 członków i tak :

- członkowie zamieszkali wraz z towarzyszącymi - 2 982
- członkowie lokale użytkowe - 4
- członkowie oczekujący - 122

oraz

344 osoby nie będące członkami Spółdzielni.

Struktura mieszkań Spółdzielni wg prawa do lokalu

Struktura mieszkań Spółdzielni wg praw do lokalu przedstawia się następująco :

- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego posiada – 1 384 osób
- spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego posiada – 77 osób
- odrębną własność lokalu posiadają - 1 176 osoby.

IV. Sytuacja majątkowa i finansowa spółdzielni

Działalność Spółdzielni na gospodarce zasobami mieszkaniowymi za rok 2010 zamknęła się nadwyżką kosztów nad przychodami w wysokości - 107 661,84 zł Uzyskany wynik zwiększył koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi za rok 2010. W działalności innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi został osiągnięty wynik brutto w wysokości 421 139,23 zł, składający się z:

- nadwyżki przychodów nad kosztami eksploatacji lokali użytkowych i działalności społeczno-wychowawczej w wysokości 304 604,87 zł,
- różnicy między kosztami a przychodami operacyjnymi w wysokości 100 759,24 zł (przychody wyższe niż koszty),
- różnicy między kosztami a przychodami finansowymi w wysokości 15 775,12 zł (przychody wyższe niż koszty),

Uzyskany wynik został obciążony naliczonym podatkiem dochodowym od osób prawnych w wysokości 118 870,00 zł, stąd wynik netto wyniósł 302 269,23 zł.

Suma bilansowa w 2010 r. w kwocie 22 582 800,30 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 2009 zmalała o 808 223,83 zł. W roku 2010 Spółdzielnia nie podlegała badaniu sprawozdania finansowego i decyzją Rady Nadzorczej nie zlecono badania. Natomiast sprawozdanie finansowe zostało zbadane w trakcie lustracji w trybie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przeprowadzonej w Spółdzielni Mieszkaniowej w roku 2011.

SKRÓCONY BILANS ZA ROK 2010 SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W ŚWIECIU - w tys. zł

L.p.	AKTYWA	STAN NA DZIEŃ		L.p.	PASYWA	STAN NA DZIEŃ	
		01.01.2010 r.	31.12.2010 r.			01.01.2010 r.	31.12.2010 r.
A	AKTYWA TRWAŁE z tego : wartości niematerialne i prawne rzeczowe aktywa trwałe należności długoterminowe inwestycje długoterminowe długoterminowe rozl. międzyok	20 976,60	20 779,90	A	KAPITAŁ(FUNDUSZ) WŁASNY z tego : kapitał podstawowy kapitał zapasowy (zasobowy) kapitał z aktualizacji wyceny strata z lat ubiegłych zysk netto	16 068,30	14 842,90
		0,00	9,50			15 567,00	14 476,20
		14 613,70	13 865,50			140,80	49,10
		1 328,70	952,00			15,30	15,30
		0,30	0,30			0,00	0,00
		5 033,90	5 952,60			345,20	302,30
B	AKTYWA OBROTOWE z tego : zapasy materiałowe należności krótkoterminowe środki pieniężne krótkoterminowe rozl. międzyok	2 424,40	1 802,90	B	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA z tego : zobowiązania długoterminowe zobowiązania krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7 332,70	7 739,90
		0,00	0,00			5 111,20	5 787,70
		704,00	901,00			2 199,40	1 931,80
		950,60	335,90			22,10	20,40
		769,80	566,00				
	AKTYWA RAZEM	23 401,00	22 582,80		PASYWA RAZEM	23 401,00	22 582,80

V. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

1. Struktura kosztów GZM w lokalach mieszkalnych

Struktura naliczeń kosztów eksploatacji GZM :

Składniki kosztów eksploatacji	2009	Dynamika 2009/2008	2010	Dynamika 2009/2010
Eksploatacja	1 986 809,72	0,82	2 058 639,74	1,04
Opłaty i podatki	99 765,48	0,78	93 634,78	0,94
Koszty c.o.	3 000 080,24	1,05	2 949 148,10	0,98
Koszty c.w.	1 058 065,64	1,11	1 102 095,66	1,04
Koszty z.w.	970 155,95	1,04	1 023 323,74	1,05
Gaz	399 637,19	1,03	427 741,85	1,07
Anteny	14 924,84	0,84	5 811,60	0,39
Fundusz remontowy	1 867 204,83	1,03	1 864 447,32	1,00
Wywóz nieczystości	694 396,26		457 945,54	0,66
OGÓŁEM	10 091 040,15	1,06	9 982 788,33	0,99

W roku 2008 naliczenia kosztów eksploatacji wpływające na stawkę eksploatacyjną stanowiły 25,52 %. Po wydzieleniu kosztów wywozu nieczystości w lutym 2009 roku, udział ten zmalał do 19,68 %. W roku 2010 w strukturze kosztów GZM koszty eksploatacji stanowią 20,62 %. Mimo wzrostu kosztów eksploatacji o 4 % nastąpił minimalny wzrost udziału w strukturze składników zaledwie o 0,94 %. Spowodowane było to znacznym spadkiem obciążenia kosztami wywozu nieczystości w roku 2010. Dzięki działaniom Zarządu, mimo wzrostu kosztów niezależnych od Spółdzielni, takich jak koszty zimnej wody, gazu czy centralnego ogrzewania (od 4 do 7 %), naliczenia kosztów eksploatacji ogółem zmniejszyły się.

Struktura zużycia GJ na potrzeby c.o. i c.w. budynkach mieszkalnych w latach 2007-2010

2. Centralne ogrzewanie

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

rok 2007	-	43.659,4530	GJ	na wartość	1.578.006,54	zł
rok 2008	-	40.191,3736	GJ	na wartość	1.494.158,89	zł
rok 2009	-	39.991,0400	GJ	na wartość	1.617.652,89	zł
rok 2010	-	41 719,9434	GJ	na wartość	1.717.110,64	zł

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

I tak : w porównaniu roku 2008 do roku 2007 zużycie spadło o 3.468,08 GJ,
w porównanie roku 2009 do roku 2008 zużycie spadło o 200,33 GJ,
w porównaniu roku 2009 do roku 2007 zużycie spadło o 3.668,41 GJ,
natomiast w porównaniu roku 2010 do 2007 spadło o 1.939,52 GJ.

Zużycie GJ na c.o. w budynkach po dociepleniu

Na koniec roku 2010 zakończono prace termomodernizacyjne na 48 budynkach mieszkalnych.

Zużycie GJ na potrzeby centralnego ogrzewania w 37 budynkach po dociepleniu., które objęły cały sezon grzewczy za lata 2007 i 2010 przedstawia się następująco :

rok 2007	-	25.907,32 GJ
rok 2010	-	22.749,46 GJ
zużycie zmniejszyło się o	-	3.157,86 GJ

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

3. Podgrzanie wody

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

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

Struktura zużycia ciepłej wody w mieszkaniach w latach 2007 -2010

Zużycie GJ na podgrzanie wody za lata 2007 -2010 utrzymuje się w podobnej wysokości i jest następujące :

I tak : w porównaniu roku 2008 do roku 2007 zużycie wzrosło o około 120,00 GJ ,
w porównaniu roku 2009 do roku 2008 zużycie spadło o 456,03 GJ ,
natomiast w porównaniu roku 2010 do roku 2007 zużycie spadło o 311,04 GJ

4. Zużycie zimnej wody w mieszkaniach i wg liczników głównych w latach 2007-2010

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

Świecie - za okres od 01.02.2007r. do 31.01.2008r.

zużycie liczniki główne na budynkach - 207.506,00 m³

zużycie przez mieszkańców - 194.524,09 m³

niedobór za 2007r. 12.981,91 m³

co w przeliczeniu na 1 osobę wynosi : 2,07 m³

za okres od 01.02.2008r. do 31.01.2009r.

zużycie licznik główny na budynku - 202.941,78 m³

zużycie przez mieszkańców - 192.829,45 m³

niedobór za 2008r. 10.112,33 m³

co w przeliczeniu na 1 osobę wynosi : 1,65 m³

za okres od 01.02.2009r. do 31.01.2010r.

zużycie licznik główny na budynku - 194.332,00 m³

zużycie przez mieszkańców - 185.570,25 m³

niedobór za 2009r. 8.761,75 m³

co w przeliczeniu na 1 osobę wynosi : 1,46 m³

za okres od 01.02.2010r. do 31.01.2011r.

zużycie licznik główny na budynku - 193.758,00 m³

zużycie przez mieszkańców - 185.205,24 m³

niedobór za 2010r. 8.552,76 m³

co w przeliczeniu na 1 osobę wynosi : 1,46 m³

Osie - za okres od 01.02.2007r. do 31.01.2008r.

zużycie licznik główny na budynku - 3.385,70 m³

zużycie przez mieszkańców - 3.378,61 m³

niedobór za 2007r. 7,09 m³

co w przeliczeniu na 1 osobę wynosi : 0,09 m³

za okres od 01.02.2008r. do 31.01.2009r.

zużycie licznik główny na budynku - 3.543,50 m³

zużycie przez mieszkańców - 3.685,84 m³

nadwyżka za 2008r. 142,34 m³

co w przeliczeniu na 1 osobę wynosi : $1,74 \text{ m}^3$

za okres od 01.02.2009r. do 31.01.2010r.

zużycie licznik główny na budynku	-	$3\,084,00 \text{ m}^3$
zużycie przez mieszkańców	-	$3\,396,00 \text{ m}^3$
nadwyżka za 2009r.		$312,00 \text{ m}^3$

co w przeliczeniu na 1 osobę wynosi : $3,85 \text{ m}^3$

za okres od 01.02.2010r. do 31.01.2011r.

zużycie licznik główny na budynku	-	$3\,352,00 \text{ m}^3$
zużycie przez mieszkańców	-	$3\,367,49 \text{ m}^3$
nadwyżka za 2010 r.		$15,49 \text{ m}^3$

co w przeliczeniu na 1 osobę wynosi : $0,19 \text{ m}^3$

Gródek - za okres od 01.02.2007r. do 31.01.2008r.

zużycie licznik główny na budynku	-	$5\,840,00 \text{ m}^3$
zużycie przez mieszkańców	-	$4\,875,37 \text{ m}^3$
niedobór za 2007r.		$964,63 \text{ m}^3$

co w przeliczeniu na 1 osobę wynosi : $4,97 \text{ m}^3$

za okres od 01.02.2008r. do 31.01.2009r.

zużycie licznik główny na budynku	-	$5\,821,00 \text{ m}^3$
zużycie przez mieszkańców	-	$5\,040,50 \text{ m}^3$
niedobór za 2008r.		$780,50 \text{ m}^3$

co w przeliczeniu na 1 osobę wynosi : $4,02 \text{ m}^3$

za okres od 01.02.2009r. do 31.12.2010r.

zużycie licznik główny na budynku	-	$5\,359,00 \text{ m}^3$
zużycie przez mieszkańców	-	$4\,232,00 \text{ m}^3$
niedobór za 2009r.		$1\,127,00 \text{ m}^3$

co w przeliczeniu na 1 osobę wynosi : $6,09 \text{ m}^3$

za okres od 01.02.2010r. do 31.01.2011r.

zużycie licznik główny na budynku	-	$5\,632,00 \text{ m}^3$
zużycie przez mieszkańców	-	$4\,600,50 \text{ m}^3$
niedobór za 2010r.		$1\,031,50 \text{ m}^3$

co w przeliczeniu na 1 osobę wynosi : $5,61 \text{ m}^3$

W budynkach mieszkalnych w Świeciu są zamontowane reduktory ciśnienia wody, które znacznie przyczyniają się do zmniejszenia różnic występujących w zużyciu na tych

budynkach. Znaczne obniżenie niedoboru umożliwiło wyłączenie tej pozycji ze stawki eksploatacyjnej i rozliczanie różnic zużycia wody zgodnie z obowiązującymi przepisami do poszczególnych nieruchomości. Kontrola działania urządzeń pomiarowych prowadzona jest przy okazji odczytów wodomierzy.

5. Eksploatacja

W dniu 22.12.2009 r. Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu zatwierdziła plan gospodarczy Spółdzielni na rok 2010, a w jego ramach nowe stawki opłaty eksploatacyjnej, zróżnicowane na poszczególne nieruchomości. Nowe stawki skalkulowano w oparciu o koszty roku 2009 oraz wysokość planowanych kosztów w roku 2010.

Obowiązujące od 01.04.2010 r. składniki miesięcznej opłaty eksploatacyjnej są następujące:

- **Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości** obejmuje koszty administracji i zarządzania (w tym między innymi amortyzację środków trwałych, zakup materiałów i przedmiotów nietrwałych, koszty utrzymania lokali własnych, opłaty pocztowe, prowizje bankowe, płace z narzutami), koszty usług porządkowych nieruchomości, koszty usług materialnych i niematerialnych (w szczególności przeglądów wentylacyjnych, gazowych, deratyzacji, dezynfekcji i dezynsekcji, akcji zima, sporządzania dokumentacji technicznej), koszty konserwacji oraz pozostałych kosztów eksploatacyjnych (ubezpieczenia budynków i podatku VAT nie podlegającego rozliczeniu). Opłata na pokrycie tych kosztów została od 01.04.2010 r. zróżnicowana na poszczególne nieruchomości z uwagi na postanowienia zawarte w art. 4 oraz art. 6 znowelizowanej w czerwcu 2007 r. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r., Nr 119, poz. 1116 ze zmianami). Opłata dla członków SM została ustalona na poziomie od 1,34 zł/m² do 1,44 zł/m². Dotychczasowa opłata dla członków Spółdzielni wynosiła 1,27 zł/m² (jako wielkość uśredniona). Opłata dla osób nie będących członkami Spółdzielni jest wyższa i wynosi od 1,54 zł/m² do 1,77 zł/m², gdyż nie czerpią oni pożytków z działalności Spółdzielni.
- **Podatek od nieruchomości** (obejmujący mieszkania, grunt w danej nieruchomości i podatek od budowli) wynosi od 0,09 zł/m². W przypadku ustanowienia odrębnej własności lokalu jego właściciel ma obowiązek regulować podatek bezpośrednio do Urzędu Miasta w Świeciu lub Urzędu Gminy w Osiu lub Drzycimiu, zaś Spółdzielnia od kolejnego miesiąca po zawarciu aktu notarialnego zmniejsza odpowiednio naliczaną opłatę mieszkaniową nie naliczając podatku.

- **Oplata za wieczyste użytkowanie terenu** - wynosi od 0,02 zł/m².
- **Fundusz remontowy** - w wysokości 1,20 zł/m² dla budynków mieszkalnych.
- **Splata kredytów na termomodernizację** - w zależności od wielkości zaciągniętego kredytu na termomodernizację na poszczególne budynki,
- **Działalność społeczna, oświatowa, kulturalna** - w wysokości 0,09 zł/m², prowadzenie jej wynika ze Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej. Osoby nie będące członkami Spółdzielni mogą korzystać z różnych form tej działalności, po zawarciu umowy i po ustaleniu odrębnej opłaty.
- **Eksploatacja i utrzymanie mienia wspólnego Spółdzielni.** Po wyodrębnieniu nieruchomości budynkowych pozostaje w Spółdzielni mienie wspólne, w szczególności ciągi pieszojezdni, ogólnodostępne parkingi, place zabaw, boksy śmietnikowe, nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznymi uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków, nieruchomości, osiedli. Planowane na rok 2010 koszty eksploatacji i utrzymania terenów stanowiących mienie wspólne Spółdzielni obejmują koszty podatku od gruntu, opłatę za wieczyste użytkowanie terenów, koszty usług porządkowych oraz utrzymania zieleni. Koszty terenów stanowiących mienie Spółdzielni są rozliczane do p.u. wszystkich lokali.
- **Zaliczka na centralne ogrzewanie** - zróżnicowana dla każdego mieszkania i rozliczana raz w roku.
Zaliczka na podgrzanie wody - zróżnicowana w zależności od zużycia wody dla każdego z mieszkań i rozliczana raz w roku indywidualnie dla każdego mieszkania. Dla mieszkań bez wodomierzy opłata ryczałtowa wynosi 3 m³/osobę.
- **Zaliczka na zimną wodę i odprowadzanie ścieków** - zróżnicowana dla każdego z mieszkań. Mieszkańcy z lokali bez wodomierzy otrzymali naliczoną opłatę ryczałtową na osobę, w zależności od zużycia wody w 2009 r. w danym budynku. Opłata stała za wodę nie ulega zmianie i wynosi 4,38 zł/mieszkanie opomiarowane, zgodnie z Uchwałą Rady Miasta
- **Wywóz nieczystości** - opłata od 01.04.2010 r. – zróżnicowana na nieruchomościach,
- **Gaz w budynkach ze zbiorczym gazomierzem.** Zaliczki są zróżnicowane na budynki i ulegają zmianie wobec podwyżki ceny gazu, która jest niezależna od Spółdzielni.
- **Energia elektryczna pomieszczeń wspólnych** - opłata zróżnicowana dla każdego budynku.

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

Od kwietnia 2010 roku stawki eksploatacji ustalone zostały na poszczególne nieruchomości w następującej wysokości:

L. p.	Adres budynku	Pow. ogółem w m ²	Pow. w m ²		Stawki od kwietnia 2010 r.		
			osoby nie będące członkami	członkowie	Stawki eksploatacji		Wywóz nieczystości
					osoby nie będące członkami	członkowie	
1	2	5	6	7	8	9	10
1.	I. Krasickiego 1	741,00	33,00	708,00	1,72	1,46	5,40
2.	I. Krasickiego 1a	1 291,90	282,50	1 009,40	1,77	1,50	5,40
3.	I. Krasickiego 3	282,40	74,10	208,30	1,39	1,12	5,40
4.	Słowackiego 2	400,00		400,00	1,98	1,72	5,40
5.	Słowackiego 3	395,00	151,00	244,00	1,92	1,65	7,30
6.	Słowackiego 4	140,00	35,00	105,00	1,96	1,69	5,40
7.	Słowackiego 5	395,00		395,00	1,90	1,63	7,30
8.	Słowackiego 6	200,00	50,00	150,00	1,96	1,69	5,40
9.	Słowackiego 7	622,00	93,00	529,00	1,82	1,55	7,30
10.	Słowackiego 8	459,80	24,00	435,80	1,99	1,72	5,40
11.	Słowackiego 10	440,00	105,00	335,00	1,73	1,46	5,40
12.	B. Prusa 3	2 360,00	245,00	2 115,00	1,55	1,29	5,40
13.	B. Prusa 5	3 234,70	380,00	2 854,70	1,55	1,28	5,40
14.	Słowackiego 2a	4 892,70	732,40	4 160,30	1,52	1,25	5,40
15.	G. Hallera 3a	929,50	185,00	744,50	1,67	1,40	7,30
16.	Sądowa 8a	2 087,85	451,75	1 636,10	1,85	1,59	5,40
17.	Sądowa 8b						
18.	W. Polskiego 67	10 489,00	1 035,20	9 453,80	1,63	1,36	6,30
19.	W. Polskiego 67a						
20.	W. Polskiego 67b						
21.	W. Polskiego 67c						
22.	W. Polskiego 67d						
23.	W. Polskiego 73a	3 218,00	698,90	2 519,10	1,58	1,32	5,6
24.	Żwirki i Wigury 1	2 157,50	445,20	1 712,30	1,53	1,26	7,30
25.	Żwirki i Wigury 5	4 328,80	590,40	3 738,40	1,59	1,33	6,60
26.	Żwirki i Wigury 5a						
27.	Żwirki i Wigury 7	3 234,00	609,60	2 624,40	1,62	1,36	6,60
28.	Żwirki i Wigury 17	3 245,50	291,60	2 953,90	1,70	1,43	5,60
29.	Al. Jana Pawła II 2	3 233,00	591,80	2 641,20	1,53	1,26	5,00
30.	Al. Jana Pawła II 2a	3 233,00	543,70	2 689,30	1,52	1,25	5,00
31.	Al. Jana Pawła II 4	2 141,00	302,43	1 838,57	1,52	1,25	5,00
32.	Al. Jana Pawła II 7	2 164,00	418,80	1 745,20	1,54	1,27	6,10
33.	Al. Jana Pawła II 9	2 164,00	256,40	1 907,60	1,59	1,33	6,10
34.	Al. Jana Pawła II 10	1 255,00	182,40	1 072,60	1,58	1,32	4,70

35.	Al. Jana Pawła II 12	1 255,20	347,00	908,20	1,57	1,30	4,70
36.	Al. Jana Pawła II 14	1 254,00	116,40	1 137,60	1,58	1,32	4,70
37.	Al. Jana Pawła II 16	1 628,50	108,60	1 519,90	1,54	1,28	6,90
38.	Al. Jana Pawła II 18	1 628,50	156,80	1 471,70	1,57	1,30	6,90
39.	Al. Jana Pawła II 20	1 628,50	241,20	1 387,30	1,57	1,30	6,90
40.	Ks. Kard. St. Wyszyńskiego 2	3 379,50	362,40	3 017,10	1,58	1,31	6,10
41.	Ks. Kard. St. Wyszyńskiego 3	3 235,00	399,80	2 835,20	1,64	1,38	5,20
42.	Ks. Kard. St. Wyszyńskiego 4	2 173,00	108,70	2 064,30	1,62	1,35	6,10
43.	Ks. Kard. St. Wyszyńskiego 5	2 168,00	450,00	1 718,00	1,62	1,36	5,20
44.	Ks. Kard. St. Wyszyńskiego 6	2 293,00	241,20	2 051,80	1,64	1,37	6,10
45.	Ks. Kard. St. Wyszyńskiego 7	1 083,90	96,80	987,10	1,66	1,39	5,20
46.	Ks. Kard. St. Wyszyńskiego 11	2 168,00	442,80	1 725,20	1,63	1,36	5,00
47.	Ks. St. Krausego 3	2 141,00	383,24	1 757,76	1,56	1,29	5,00
48.	Ks. St. Krausego 4	2 299,00	616,70	1 682,30	1,61	1,35	5,50
49.	Ks. St. Krausego 5	2 141,00	376,12	1 764,88	1,62	1,35	5,00
50.	Ks. St. Krausego 6	2 419,00	362,10	2 056,90	1,58	1,32	5,50
51.	Ks. St. Krausego 11	1 753,50	181,50	1 572,00	1,56	1,29	5,50
52.	Ks. St. Krausego 13	2 178,00	338,60	1 839,40	1,61	1,35	5,50
53.	Ks. St. Krausego 15	1 756,00	290,70	1 465,30	1,59	1,32	5,50
54.	Ks. St. Krausego 17	1 756,50	351,30	1 405,20	1,67	1,41	5,50
55.	Ks. St. Krausego 19	1 091,00	218,20	872,80	1,62	1,35	5,50
56.	Gałczyńskiego 1	2 426,10	217,40	2 208,70	1,60	1,33	5,40
57.	Gałczyńskiego 3						
58.	Gałczyńskiego 44	1 589,70	361,10	1 228,60	1,50	1,23	6,50
59.	Gałczyńskiego 46	1 589,70	276,00	1 313,70	1,52	1,25	6,50
60.	Gałczyńskiego 48	1 621,00	107,80	1 513,20	1,51	1,25	6,50
61.	Paderewskiego 6a	2 297,50	229,90	2 067,60	1,62	1,36	5,50
62.	Paderewskiego 6b	1 633,50	229,90	1 403,60	1,64	1,37	5,50
63.	Paderewskiego 6c	1 629,00	96,40	1 532,60	1,53	1,26	5,50
64.	Paderewskiego 8a	2 840,00	314,60	2 525,40	1,63	1,37	5,90
65.	Paderewskiego 8b						
66.	Skłodowskiej C. 1a	5 188,00	456,20	4 731,80	1,65	1,39	6,50
67.	Skłodowskiej C. 1b						
68.	Skłodowskiej C. 1c						
69.	Skłodowskiej C. 1d						
70.	Moniuszki 1	1 138,86	418,95	719,91	1,33	1,06	7,30
	Moniuszki 3						
	Moniuszki 3						
	Moniuszki 5						
	Moniuszki 7						
	Moniuszki 9						
71.	Moniuszki 11	602,60	96,10	506,50	1,29	1,02	7,30
	Moniuszki 13						
	Moniuszki 15						
72.	Moniuszki 17	931,20	116,20	815,00	1,77	1,50	5,00
73.	Wrzosowa 2a,2b						
		922,00	196,00	726,00	1,70	1,43	5,00

74.	Wrzosowa 1a,1b	922,00	288,30	633,70	1,72	1,45	5,00
75.	Wrzosowa 4a,4b	1 002,90	73,40	929,50	1,73	1,46	5,00
76.	Nowy Świat 7	1 837,70	465,50	1 372,20	1,83	1,56	5,90
77.	Nowy Świat 9						
	Razem :	129 336,51	18 942,09	110 394,42			

Analiza kosztów eksploatacji na lokalach mieszkalnych

L.p	Wyszczególnienie	Plan na 2010 r.	Wykonanie za 2010 r.	Wskaźnik wykonania
1	2	3	4	5
1	Koszty pracy	955 521,00	938 029,79	98,16 %
2	Materiały i przedmioty	120 467,00	128 880,54	106,98 %
3	Energia elektryczna	80 722,00	65 924,22	81,67 %
4	Koszty zarządu	395 234,00	431 539,19	109,19 %
5	Amortyzacja maszyn i urządzeń	45 840,00	28 444,07	62,05 %
6	Koszty administracji	144 186,00	148 017,98	102,66%
7	Koszty przeglądów technicznych	91 989,00	65 913,05	71,65 %
8	Koszty opłat i usług	256 629,00	321 110,92	125,13 %
	Ogółem :	2 090 588,00	2 127 859,76	101,78 %

Mimo przekroczenia planowanych kosztów udało się utrzymać stawkę eksploatacyjną na średnim poziomie 1,37 zł/m². Utrzymanie stawki na tym poziomie spowodowało zmniejszenie straty na działalności GZM z 520 tys. zł w roku 2009 do poziomu 107 tys. zł w roku bieżącym.

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

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

Mimo tych działań zatwierdzone stawki eksploatacyjne planowane były od stycznia 2010 roku, niestety zmiana przepisów w grudniu 2009 roku spowodowała opóźnienie ich wprowadzenia, co skutkowało nieplanowanym deficytem na eksploatacji. Na koniec roku

2010 uzyskane wpływy z tytułu eksploatacji z lokali mieszkalnych za rok 2010 nie pokryły poniesionych kosztów - niedobór w wysokości 107 tys. zł. Na pozostałej działalności Spółdzielnia wypracowała nadwyżkę w wysokości 421 tys. brutto tj. 302 tys. zł netto (po potrąceniu podatku dochodowego od osób prawnych). Osiągnięty zysk został wygospodarowany przede wszystkim z wynajmu lokali użytkowych, z nowo-adaptowanych pomieszczeń do wynajmu oraz powierzchni dachowych pod maszty a także z zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi.

Ponieważ w latach 2007-2009 Spółdzielnia uzyskiwała niedobór przychodów nad kosztami ze względu na zaniżoną stawkę eksploatacyjną, a nadwyżki bilansowe z poszczególnych lat nie pokryły w pełni tego niedoboru, Zarząd po akceptacji Rady Nadzorczej i zgodnie z zaleceniem lustracji, proponuje, aby zysk z roku 2010 przeznaczyć na pokrycie strat z lat poprzednich.

Rozliczenie kosztów GZM - narastająco	
niedobór z lat poprzednich	-561 194,13
niedobór 2009	-520 593,48
nadwyżka bilans. 2008	367 926,57
<u>Stan na 31.12.2009 r.</u>	<u>-713 861,04</u>
nadwyżka bilans.2009	345 218,90
<u>Pozostaje do pokrycia</u>	<u>-368 642,14</u>
nadwyżka bilans.2010	302 269,23
<u>Pozostaje do pokrycia</u>	<u>-66 372,91</u>

VI. Fundusz remontowy

Zestawienie kosztów funduszu remontowego

W roku 2010 przeprowadziliśmy prace remontowe w zakresie :

- robót dekarско-błacharskich	24 451,24 zł
- roboty ogólnobudowlane	75 045,61 zł
- refundacji za okna	67 382,88 zł
- roboty w zakresie instalacji sanitarnych: gaz, woda, kanalizacja	184 411,70 zł
- roboty elektryczne	158 828,12 zł
- roboty termomodernizacyjne	1 454 533,76 zł
- opracowanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej-„stare budownictwo”	53 550,00 zł
- roboty awaryjne i nieprzewidziane	83 940,02 zł

- roboty na obiektach użytkowych 15 451,33 zł

Wartość robót remontowych za 2010 r. wyniosła: 2 117 594,66 zł

W roku 2010 rozdzielono fundusz remontowy na dwie części:

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

Stan funduszu remontowego na dzień 01.01.2010 r. - 1 159 961,67 zł

Wpływy funduszu remontowego :

- odpisy na f. remontowy l.mieszkalne -	1 864 447,32 zł
- odpis na f.remontowy l.użytkowe -	252 162,78 zł
- odpis z opr. lokat	22 175,45 zł
- zwrot kosztów termomodernizacji(noty księg.)	887,38 zł
- spłaty mieszkańców	68 883,91 zł
- <u>zwrot kosztów remontów(wykon.zastępcze)</u>	<u>5 758,18 zł</u>
Ogółem wpływy:	2 214 315,02 zł

Wydatki z f. remontowego :

- roboty remontowe -	601 436,20 zł
- zwrot za wymianę okien -	67 382,88 zł
- regresy ubezpieczeniowe -	1 281,00 zł
- <u>Termomodernizacja – śr. własne</u>	<u>1 455 421,14 zł</u>
Ogółem wydatki :	2 125 521,22 zł

Saldo funduszu remontowego na 31.12.2010 r. - 1 071 167,87 zł

Rozliczenie funduszu remontowego w części finansowanej kredytem:

Stan funduszu remontowego z kredytu na dzień 01.01.2010 r. - 3 873 979,90 zł

Wpływy:

- premia termomodernizacyjna -	364 012,46 zł
- spłata rat kapitałowych przez mieszkańców -	512 759,19 zł
- <u>spłata odsetek -</u>	<u>140 939,02 zł</u>
Ogółem wpływy:	1 017 710,67 zł

Wydatkowanie :

– roboty termo modern. płatne z kredytu -	1 832 344,78 zł
– <u>splata odsetek do banku -</u>	<u>192 842,35 zł</u>
Ogółem wydatki :	2 025 187,13 zł
Saldo funduszu remontowego na 31.12.2010 r.	- 4 881 456,36 zł

Ogółem stan funduszu na dzień 01.01.2010 r.	- 5 033 941,57 zł
Wpływy razem	3 232 025,69 zł
Wydatki razem	4 150 708,35 zł
Stan funduszu na 31.12.2010 r. ogółem	-5 952 624,23 zł

Ujemne saldo funduszu związane jest z uruchomieniem kredytów na termomodernizację, które są spłacane w ratach przez mieszkańców. Po zakończeniu procesu termomodernizacji wynik ten będzie się poprawiał. Na dzień 31.12.2010 r. saldo funduszu remontowego na poszczególnych budynkach jest zróżnicowane. Informacja o stanie funduszu remontowego na dzień 31.12.2010 r. została podana do wiadomości mieszkańców na klatkach schodowych.

Wydatkowanie środków funduszu remontowego oparte jest o plan remontów zasobów mieszkaniowych, i wieloletni Plan Termomodernizacji, w którym ujęte są niezbędne roboty mające na celu utrzymanie zasobów we właściwym stanie technicznym, zmniejszenie ich energochłonności a także poprawę bezpieczeństwa i estetyki budynków i ich otoczenia. W roku sprawozdawczym wykonano docieplenie 11 budynków , które zostało sfinansowane ze środków własnych Spółdzielni oraz z kredytu na zadania termomodernizacyjne. Z tytułu kredytu z premią termomodernizacyjną pozyskano zwrot środków w kwocie 364 012,46 zł w postaci premii termomodernizacyjnej. W ramach prowadzonych dociepleń wymieniono również stolarkę okienną i drzwiową, naprawiono balkony, opaski oraz częściowo naprawiono dachy.

W roku sprawozdawczym rozpoczęto przygotowania do procesu termomodernizacji dla pozostałych 17 budynków polegające na dokończeniu aktualizacji audytów energetycznych, opracowaniu dokumentacji projektowej i rozpoczęto procedury kredytowe na lata następne w zakresie kontynuacji termomodernizacji budynków oraz remontów tzw. budynków „starego budownictwa” – tzn. budynków zbudowanych przed 1961 r.

W celu kumulacji środków na w/w zadania ograniczono wydatki na malowanie i remonty klatek schodowych. Kontynuowane były natomiast naprawy dachów, refundacje wydatków

poniesionych przez mieszkańców na wymianę okien w mieszkaniach i roboty elektryczne i hydrauliczne

W 2010 roku - w związku ze zmianą przepisów nie uzyskaliśmy dotacji z Gminnego Funduszu Ochrony Środowiska. Wnioski do budżetu są złożone i powinniśmy otrzymać zaległą dotację zgodnie z nową uchwałą Rady Miasta.

Średni koszt termomodernizacji na 1 m²

Średni koszt termomodernizacji w latach 2007 – 2010 wyniósł odpowiednio :

W roku 2007- 180,90 zł/m²

W roku 2008 – 170,92 zł/m²

W roku 2009 – 132,92 zł/m²

W roku 2010 – 155,43 zł/m²

Źródła finansowania termomodernizacji w 2010 roku

Koszt termomodernizacji wyniósł 3 287 230,49 zł, z czego:

- środki własne – 1 454 533,76 zł,

- kredyt z premią termo modernizacyjną – 1 832 344,78 zł

Koszt termomodernizacji na budynkach w roku 2010

Koszty termomodernizacji na 1 m² zróżnicowane są na poszczególnych budynkach w zależności od wielkości budynku, od rodzaju prac wykonanych na danym budynku oraz uzyskanych cen w przetargach.

Koszt termomodernizacji w roku 2010 wyniósł:

Budynek , ulica	koszty termo na m2
Żwirki i Wigury 5a	123,43
Ks. Kard. St. Wyszyńskiego 6	157,72
Ks. Kard. St. Wyszyńskiego 7	129,44
Ks. Kard. St. Wyszyńskiego 5	124,43
Al. Jana Pawła II 20	229,83
Al. Jana Pawła II 18	187,16
Al. Jana Pawła II 16	179,51
Paderewskiego 8b	160,38
Ks. St. Krausego 11	172,65
Ks. Kard. St. Wyszyńskiego 2	133,13
Paderewskiego 6a	149,53
Razem rok 2010	155,43

VII. Windykacja

Zadłużenie ogólnie na 31.12.2010 rok

Należności ogółem 710.141,66 zł

w tym:

lokale mieszkalne 625.719,03 zł

lokale użytkowe 84 422,63 zł

Struktura zadłużenia na dzień 31.12.2010 r.

W spółdzielni posiada mieszkania 2637 osoby.

Zdecydowana większość – 1 798 nie zalega z opłatami za mieszkanie, stanowi to 68% wszystkich zamieszkałych osób.

W pozostałej grupie 839 osób stanowiącej 32 % ogółu mieszkańców, zadłużenie z tytułu opłat za mieszkanie przedstawia się następująco:

Do jednego miesiąca zalega 471 osób tj. 18,1% ogółu mieszkańców.

Zadłużenie 1 miesięczne posiada 172 osób tj. 6,5% ogółu zamieszkałych osób.

Zadłużenie 2 miesięczne posiada 59 osób tj. 2,2% ogółu mieszkańców.

Zadłużenie 3 miesięczne i dłuższe posiada 137 osób co stanowi 5,2 % ogółu mieszkańców.

Zadłużenie mieszkańców z podziałem na m-ce w złotych

Zadłużenie na lokalach mieszkalnych na dzień 31.12.2010 roku wynosi kwotę 625 719,03 zł

Kwotowo struktura zadłużenia przedstawia się następująco;

Do jednego miesiąca kwota zadłużenia wynosi: 23.313,39 zł co stanowi 3,73% zadłużenia na lokalach mieszkalnych.

Zadłużenie 1 miesięczne -kwota zadłużenia wynosi: 54.135,33 zł co stanowi 8,65 % zadłużenia na lokalach mieszkalnych.

Zadłużenie 2 miesięczne to kwota zadłużenia 39.597,87 zł co stanowi 6,33% zadłużenia na lokalach mieszkalnych.

Zadłużenie 3 miesięczne i dłuższe to kwota: 508 672,33 zł co stanowi 81,29 % zadłużenia na lokalach mieszkalnych.

Ugody w spłacie zadłużenia

Kwota realizowanych ugód tj 233 329,95 zł stanowi 37 % całego zadłużenia , pozostałe zadłużenia to 63 % całości. Ugody realizowane dotyczą głównie osób zadłużonych ponad 3 m-ce, z którymi Zarząd podpisał ugody spłaty zadłużeń w ratach . Kwota 275 342,38 zł jest windykowana w tym przedziale czasowym . Pozostała kwota zadłużenia objętego

działaniami windykacyjnymi tj. 117 046,70 zł są to pozostałe zadłużenia drobne, jedno i dwu miesięczne nie objęte egzekucją sądową.

Zestawienie ugód spłacanych w ratach

W ciągu całego 2010 Zarząd zawarł 66 ugód spłat zadłużeń, z lat poprzednich realizowanych było 12 ugód. Łączna kwota realizowanych ugód w 2010 roku wynosiła 338 628,83 zł. Z tego spłaciło 20 osób kwotę w wysokości 105 298,88 zł, co stanowi 31% spłaty zawartych ugód. Zauważalna jest wysoka efektywność spłat zadłużenia poprzez zawieranie umów o spłatę ratalną. Zawierając ugody Zarząd ogranicza koszty windykacji, jednocześnie ogranicza koszty zadłużenia dla mieszkańców zalegających z płatnościami w Spółdzielni.

VIII. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna

Spółdzielczy Ośrodek Kultury „Stokrotka” w roku 2010 prowadził dla dzieci, młodzieży i dorosłych zajęcia w 13 kołach zainteresowań i sekcjach. W minionym roku zorganizowano 76 różnego rodzaju imprez m.in. festiwal tańca i wiersza przedszkolnego, przegląd piosenki przedszkolnej, konkursy plastyczne, festiwale wokalne np. „Śpiewaj z NAMI”, spektakle teatralne, turnieje sportowe (tenis, szachy), wakacyjną edukację kulturalną w ramach zimowego i letniego wypoczynku dzieci i młodzieży. Nasz Ośrodek Kultury aktywnie uczestniczy w organizacji Dni Świecia. Co roku organizujemy przy pomocy Urzędu Miejskiego w Świeciu festyn z okazji Dnia Dziecka i na powitanie lata – PIKNIK RODZINNY oraz turniej ortograficzny dla młodzieży gimnazjalnej, konkurs literacki dla młodzieży szkolnej „Młody Poeta” i wiele innych. W okresie karnawałowym jesteśmy organizatorami bali karnawałowych, zabaw i dyskotek zarówno dla młodszych jak i starszych mieszkańców. Uczestnicy zajęć w SOK „Stokrotka” biorą udział w konkursach i festiwalach o zasięgu wojewódzkim i ogólnopolskim zdobywając nagrody i wyróżnienia. W roku 2010 w siedmiu różnych festiwalach i przeglądach i konkursach w całej Polsce nasi podopieczni zdobyli ogółem 26 nagród.

Stale współpracujemy z lokalnymi instytucjami kulturalnymi i oświatowymi starając się uatrakcyjnić naszą ofertę programową. Ponadto jesteśmy otwarci na wspólne ustalanie z mieszkańcami kierunków naszej dalszej działalności i rozwoju. W roku 2010 po raz pierwszy zorganizowaliśmy konkurs dla mieszkańców na najpiękniejszy balkon.

Wynik finansowy działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej w roku 2010 :

1) dochody:

– odpis od lokali mieszkalnych i użytkowych - 170 525,52 zł

– wpłaty od osób nie będących członkami (na podstawie umowy)	849,43 zł
– wypracowane dochody własne	70 387,79 zł
– dotacja z Urzędu Miejskiego	35.000,00 zł
– <u>Nagroda UM dla Klubu Seniora</u>	<u>1 000,00 zł</u>

RAZEM: 277 762,74 zł

2) koszty: 302 951,43 zł

WYNIK (1-2) - - 25 188,69 zł

IX. Podsumowanie i kierunki działań w roku 2011

W 2010 roku, zgodnie z zapowiedziami z poprzedniego Walnego Zgromadzenia ewidencjonowano faktycznie poniesione koszty eksploatacji na poszczególne nieruchomości. Umożliwiło to:

1. Ograniczenie straty na eksploatacji z 520 tys., zł do 107 tys. zł,
2. Zróznicowanie stawki na poszczególnych nieruchomościach,
3. Rozliczenie zysku osiągniętego przez Spółdzielnię na częściowe pokrycie straty tylko dla członków Spółdzielni,
4. Zmianę podziału kosztów pośrednich w taki sposób, aby zmniejszyć obciążenie nimi lokali mieszkalnych – co ma wpływ na stawkę eksploatacyjną,

Ponadto :

1. Wyłączono ze stawki różnice w zużyciu wody na nieruchomościach, rozliczając je na poszczególne budynki,
2. Dokończono rozdzielanie zasilania elektrycznego węzłów cieplnych, które obecnie opłaca firma ciepłownicza,
3. Postawiono kolejne zabawki na ogrodzonych i zagospodarowanych placach zabaw,
4. W kotłowni w Osiu dzięki prowadzeniu przez Spółdzielnię zmniejszyły się koszty centralnego ogrzewania dla mieszkańców,
5. Zarejestrowano zmiany Statutu,
6. Rozszerzono zakres sprzątania przez firmę sprzątającą,

W zakresie remontów :

1. W dalszym ciągu trwają prace termomodernizacyjne :
 - a) Przygotowano dokumentacje techniczne na 2011 i 2012 rok,
 - b) Podpisano umowy kredytowe na rok 2011 na roboty termomodernizacyjne,

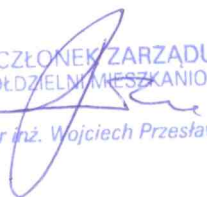
2. Trwało zagospodarowanie terenów zgodnie z uchwalonym przez Radę Nadzorczą wieloletnim planem zagospodarowania terenów, w tym wykonano: place utwardzone, place pod pojemniki na śmieci, obudowy śmietników, dojazdy do garaży, chodniki i schody,
Ze względu na ograniczone środki na funduszu remontowym oraz brak dotacji z UM, zadania te sfinansowano poprzez środki trwałe, ze środków obrotowych Spółdzielni nie obciążając tym samym funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości. Umożliwiło to również przyspieszenie realizacji planu zagospodarowania terenów, zgodnie z wnioskami i oczekiwaniami mieszkańców,
3. Trwała wymiana i remonty instalacji hydraulicznych i elektrycznych,
4. Dalsze korzystanie z aukcji elektronicznej umożliwiło obniżkę kosztów prowadzonych wykonawstwa prac remontowych,
5. Wykonano część dokumentacji technicznej dla budynków wzniesionych przed 1961 rokiem w celu przygotowania dokumentacji remontowej i skorzystania ze zmienionej ustawy termomodernizacyjnej.

Działania prowadzone obecnie i założenia na przyszłość.

1. Dalszy ciąg termomodernizacji – planujemy w 2011 roku wykonać budynki w rozszerzonym zakresie z dociepleniem stropów piwnic,
2. W zakresie premii remontowej zamierzamy wykonać jeden z budynków sprzed 1961 roku i rozpocząć drugi budynek,
3. Zagospodarowanie terenów zgodnie z planem – utwardzenia terenów, remonty schodów, chodników i rozbudowa placów zabaw,
4. Zbilansowanie straty na eksploatacji poniżej kwoty zysku z wynajmów,
5. Kontynuacja zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi na zlecenie,
6. Uzyskano decyzję z Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska na ochronę miejsc siedliskowych ptaków. Umożliwiło to kontynuację w bieżącym roku termomodernizacji naszych zasobów, która bez tej decyzji nie byłaby możliwa,
7. Po długotrwałych staraniach i sporządzeniu niezbędnych ekspertyz udało się uzyskać zgodę Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na docieplenie kamienic znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej. Pierwotnie wydano decyzję odmowną,

8. Udało się doprowadzić do zainteresowania i realizacji masztu do szerokopasmowego internetu na terenie naszego zaplecza technicznego przy ulicy Żwirki i Wigury 6. Dodatkowe przychody z tego tytułu poprawią wynik ekonomiczny nieruchomości,
 9. Montujemy kontrolne wodomierze z oprogramowaniem umożliwiającym diagnostykę przyczyn powstawania niedoborów wody na budynkach o najwyższych różnicach,
 10. Na pierwszym budynku zamontowano, po remoncie instalacji wodnej, nowe wodomierze wyposażone w moduły do radiowego odczytu stanu liczników. Umożliwi to ograniczenie niedoborów w zużyciu wody oraz kosztów odczytu wodomierzy.
 11. W lutym 2011 roku została przeprowadzona lustracja pełna Spółdzielni Mieszkaniowej za lata 2007-2010. Lustratorzy zbadali wszystkie dziedziny działalności Spółdzielni pod względem legalności i rzetelności działań oraz decyzji ich organów. W liście polustracyjnym wskazano do wykonania pięć zaleceń, które już wykonano, bądź są w trakcie realizacji. Stwierdzono również, że w gospodarce Spółdzielni zaszły znaczne pozytywne zjawiska. Zagadnienia, które obejmowała lustracja prowadzone są prawidłowo i zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- Zarząd przedkłada Walnemu Zgromadzeniu niniejsze sprawozdanie do akceptacji.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu

CZŁONEK ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

mgr inż. Wojciech Przesławski

PREZES ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

mgr inż. Dariusz Zawadziński

Świecie, dnia 25 marca 2011 r.