



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 2017**

Świecie, marzec 2018

Spis treści

WSTĘP	3
SPRAWY ORGANIZACYJNE	3
ZASOBY MIESZKANIOWE	8
SPRAWY CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWE.....	10
GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI	11
MEDIA	20
SYTUACJA MAJĄTKOWA SPÓŁDZIELNI.....	27
POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA	29
FUNDUSZ REMONTOWY	31
NALEŻNOŚCI EKSPLOATACYJNE I WINDYKACJA.....	38
DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA	43
PODSUMOWANIE I KIERUNKI DZIAŁAŃ	46

WSTĘP

Działając na podstawie § 66, pkt 2 Statutu, Zarząd przedkłada doroczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu w 2017 roku i jej sytuacji ekonomicznej według stanu na dzień 31.12.2017 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 2017 r. poz. 1560 z późn. zm.), Ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r. (tekst jednolity Dz. U. z 2013r. poz. 1 222 z późn. zm.), Statut Spółdzielni, regulaminy wewnętrzne, uchwały Walnego Zgromadzenia, uchwały Rady Nadzorczej i Zarządu.

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

1. Organy Spółdzielni

a) Walne Zgromadzenie

Walne Zgromadzenie w 2017 roku odbyło się w trzech częściach w dniach 23, 24 i 25.05.2017 r.

Wnioski Walnego Zgromadzenia 2017 r. - realizacja

I część WZ - Komisja Wnioskowa nie została wybrana – wniosków nie złożono.

II część WZ - Komisja Wnioskowa nie została wybrana – wniosków na piśmie nie złożono.

III część WZ - z Protokołu Komisji Wnioskowej III części Walnego Zgromadzenia wynika, że do Komisji nie wpłynął żaden wniosek.

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:

do maja 2017:

Elżbieta Kraińska	- przewodnicząca Rady Nadzorczej
Marek Kozłowski	- z-ca przewodniczącego RN
Barbara Caban	- sekretarz RN
Roman Józefczyk	- przewodniczący Komisji GZM
Dariusz Woźniak	- przewodniczący Komisji Rewizyjnej
Jerzy Gratkowski	- członek RN
Wiesław Krawczyk	- członek RN

od maja 2017

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 2017 roku Zarząd działał w składzie:

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

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

Ustanowionym przez Zarząd pełnomocnikiem jest:

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

Tematyka posiedzeń Zarządu

Zarząd realizując zadania statutowe odbył w okresie sprawozdawczym 52 posiedzenia, podejmując 38 uchwał.

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

- 1) rozpatrywania spraw członkowsko - mieszkaniowych - przyjęcie w poczet członków spółdzielni, rezygnacje członków,
- 2) realizacja postanowień, obowiązującej od 9.09.2017 r. ustawy z dnia 20.07.2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 3) rozpatrywanie wniosków mieszkańców,
- 4) przeniesienia prawa własności lokali,
- 5) gospodarki spółdzielni na podstawie uchwalonych przez radę nadzorczą planów gospodarczo-finansowych,
- 6) analizy wysokości stawek, opłat, spłat dotyczących użytkowania lokali,
- 7) realizowania planu działania w zakresie zagospodarowania terenów Spółdzielni Mieszkaniowej,
- 8) promowanie projektów złożonych do budżetu obywatelskiego miasta Świecie przez naszych mieszkańców,
- 9) opracowania dokumentacji związanej z przetargami, ogłaszanie i przeprowadzanie przetargów - ogółem przeprowadzono 27 przetargów na:
 - remonty klatek schodowych,

- modernizację instalacji ciepłej i zimnej wody wraz z cyrkulacją oraz remonty instalacji gazowej i elektrycznej,
 - remont placów utwardzonych i chodników,
 - wynajmy lokali użytkowych i garaży,
- 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, zakup na licytacji komorniczej, odkupienie lokalu od dłużnika), wnioski do Rady Nadzorczej o wykluczenie z członkostwa, wnioski o eksmisję i licytację do komornika,
 - 14) negocjowanie cen z dostawcami mediów lub poszukiwanie nowych, oferujących korzystniejsze ceny, np. energii, gazu,
 - 15) rozpatrywanie wniosków złożonych do zarządu przez mieszkańców i użytkowników lokali,
 - 16) opracowywanie uregulowań wewnętrznych w Spółdzielni dostosowujących je do zmian prawa,
 - 17) przygotowanie materiałów do omawiania i uchwalania na plenarnych posiedzeniach Rady Nadzorczej,
 - 18) sprawy dotyczące bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni, sprawy związane z przejmowaniem wspólnot do zarządzania.

d) Kontrole Spółdzielni Mieszkaniowej i realizacja wniosków pokontrolnych

- 1) Lustracja pełna za okres od 01.01.2014r. do 31.12.2016r. przeprowadzona przez Regionalny Związek Rewizyjny w Bydgoszczy w dniach od 12.04.2017r. do 22.05.2017r. Lustracją objęto całokształt działalności Spółdzielni od poprzedniej lustracji, tj. od 01.01.2014r. do 31.12.2016r.

Z pisma polustracyjnego Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Bydgoszczy, wynika, że:

Na podstawie złożonego przez Lustratorów protokołu lustracji Spółdzielni za okres 01.01.2014r. do 31.12.2016r. Zarząd Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Bydgoszczy stwierdza, że Spółdzielnia wykonała swój obowiązek ustawowy wynikający z art. 91 1 ustawy z dnia 16.11.1982r. – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2003r. Nr 188 poz. 1848 z póź. zm.)

Lustratorzy zbadali wszystkie dziedziny działalności Spółdzielni pod kątem legalności, gospodarności i rzetelności tych działań oraz decyzji jej organów i nie stwierdzili żadnych błędów i nieprawidłowości mogących być podstawą wniosków polustracyjnych.

Ponadto Zarząd Związku z zadowoleniem stwierdził, że działalność organów Spółdzielni jest prawidłowa i zgodna z obowiązującym prawem.

Po raz kolejny nie zgłoszono zaleceń polustracyjnych.

- 2) PKO BP S.A. Oddział I w Grudziądzu w dniu 07.09.2017r. przeprowadził kontrolę w zakresie realizacji przepisów Ustawy z dnia 30 listopada 1995 roku z późn. zmianami o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych...”

Celem kontroli było sprawdzenie prawidłowości prowadzenia przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Świeciu 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: Bez zaleceń.

ZASOBY MIESZKANIOWE

Powierzchnia zarządzanych zasobów spółdzielczych wynosiła 141 614,32 m²p.u, z czego przypada na:

- lokale mieszkalne	129 546,91 m ²
- lokale użytkowe, garaże	11 802,71 m ²
- kotłownia	264,70 m ²

Powierzchnia zasobów zarządzanych na zlecenie

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

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Świeciu zarządza ogółem 77 budynkami mieszkalnymi, z czego: 71 budynków znajduje się w Świeciu, 2 budynki w Osiu i 4 budynki w Gródku. Ponadto zarządzamy 5 pawilonami handlowo – usługowymi, zapleczem warsztatowym oraz kotłownią. Zarządzamy 167 garażami oraz dodatkowo - 5 wspólnotami na zlecenie.

1. Struktura powierzchni lokali użytkowych zarządzanych przez Spółdzielnię na dzień 31.12.2017 r.

Powierzchnia lokali użytkowych – 12 067,41 m², z czego :

lokale własne	- 1 762,31 m ²
lokale z własnościowym prawem do lokalu i odrębna własność	- 1 563,00 m ²
lokale użytkowe i garaże w najmie	- 6 285,23 m ²
garaże z własnościowym prawem i odrębna własność	- 2 192,17 m ²
kotłownia w Osiu	- 264,70 m ²

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

2. Liczba lokali zarządzanych przez Spółdzielnię na dzień 31.12.2017 r.

Ogółem zarządzamy 2 923 lokalami z czego:

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

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

Spółdzielnia Mieszkaniowa posiada prawo:

- do wieczystego użytkowania gruntów o powierzchni – 110 947,90 m²,

z czego na terenie:

Gminy Świecie – 107 016,74 m²

Gminy Drzycim w miejscowości Gródek – 1 519,98 m²

Gminy Osie – 2 411,18 m²

- do własności gruntów o powierzchni – 12 877,63 m², z czego na terenie:

Świecia – 10 108,63 m²

Osia – 2 769,00 m²

SPRAWY CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWE

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Świeciu według ewidencji na dzień 31.12.2017 r. zrzeszała ogółem 2 774 członków. W porównaniu do roku ubiegłego nastąpiło zwiększenie o 605 członków, natomiast 92 zrezygnowało z członkostwa w Spółdzielni (głównie z powodu zbycia prawa do lokalu).

- członkowie zamieszkali wraz z towarzyszczącymi - 2 772
- członkowie lokale użytkowe - 2

oraz 281 osoby nie będące członkami spółdzielni.

Mając na względzie potrzebę realizacji postanowień, obowiązującej od 09.09.2017 r. ustawy z dnia 20.07.2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2017 r. poz. 1596) Zarząd Spółdzielni zlecił przeprowadzenie kwerendy akt członkowskich oraz wszelkich akt mieszkaniowych pod względem ustalenia (nabycia lub utraty) członkostwa dla osób spełniających kryteria z art. 3 ustawy o spółdzielniach.

W wyniku przeprowadzonych w/w działań dział członkowski uaktualnił rejestr członków Spółdzielni o 574 członków, którym przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, 29 osób nabyło członkostwo w związku z nabyciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu bądź prawa odrębnej własności lokalu, 2 osoby podpisały deklarację członkowską i wstąpiły w poczet członków przed wejściem w życie zmiany ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, czyli do 08.09.2017 r.

Ze względu na duży zakres i złożoność niektórych spraw – weryfikacja akt członkowskich trwa nadal.

Struktura własności lokali mieszkalnych Spółdzielni wg prawa do lokalu:

- | | |
|--|----------------|
| – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego | - 1 320 lokali |
| – spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego | - 35 lokali |
| – odrębną własność lokalu posiada | - 1 263 lokali |
| – najem | - 14 lokali |
| – bez prawa do lokalu | - 7 lokali |

GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Plany finansowo - gospodarcze Spółdzielni Mieszkaniowej na rok 2017 zostały opracowane przez Zarząd i na jego wniosek zatwierdzone przez Radę Nadzorczą w dniu 20.12.2016 r. Uchwałą nr 37/2016.

1. Plan i wykonanie kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (stawki eksploatacyjnej) za 2017 r. na lokalach mieszkalnych

L.p	Wyszczególnienie	Plan na 2017r.	Wykonanie za 2017 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	46 000	46 647,06	101,41	0,03	0,03
2	Materiały do zleceń na budynki	28 000	26 522,29	94,72	0,02	0,02
3	Ubezpieczenie budynków	76 250	76 194,10	99,93	0,05	0,05
4	Koszty przeglądów technicznych	97 700	95 299,83	97,54	0,06	0,06
5	Utrzymanie czystości - sprzątanie	518 200	485 588,23	93,71	0,33	0,31
6	Koszty utrzymania terenów	341 750	328 048,30	95,99	0,22	0,21
7	Koszty konserwacji	353 420	322 346,02	91,21	0,23	0,21
8	Koszty administrowania nieruchomościami	529 900	511 322,31	96,49	0,34	0,33
9	Narzut Kosztów Ogólnego Zarządu	615 900	590 777,12	95,92	0,39	0,38
	Razem koszty (poz.1 - 9)	2 607 120	2 482 745,26	95,23	1,67	1,60

2. Udział poszczególnych składników wymiaru czynszu (kosztów GZM) za 2017 rok

L.p.	Składniki kosztów GZM	2016	Udział kosztów w kosztach ogółem %	2017	Udział kosztów w kosztach ogółem %	Dynamika 2017/2016
1.	Eksploatacja	2 426 998,13	23,99	2 482 745,26	24,36	1,02
2.	Fundusz remontowy	1 963 450,92	19,40	1 963 450,92	19,26	1,00
	Razem koszty zależne od Spółdzielni:	4 390 449,05	43,39	4 446 196,18	43,62	1,01
3.	Opłaty i podatki	94 991,63	0,94	94 378,99	0,93	0,99
4.	Koszty c.o., c.w.	3 277 663,39	32,39	3 304 156,98	32,42	1,01
5.	Koszty z.w.	1 200 858,88	11,87	1 236 899,86	12,13	1,03
6.	Gaz	399 915,00	3,95	359 423,97	3,52	0,90
7.	Gospodarka odpadami	754 832,00	7,46	752 057,00	7,38	1,00
	Razem koszty niezależne od Spółdzielni	5 728 260,90	56,61	5 746 916,80	56,38	1,00
	OGÓŁEM:	10 118 709,95	100,00	10 193 112,98	100,00	1,01

W strukturze kosztów wymiaru opłat tylko poz. 1 i 2 – eksploatacja i fundusz remontowy są opłatami zależnymi od spółdzielni. Pozostałe koszty – 56,38 % ogółu kosztów – stanowią opłaty, na które spółdzielnia nie ma wpływu czyli stawki opłat i podatków, gospodarki odpadami komunalnymi, wody i kanalizacji, uchwalane przez odpowiednie organy poszczególnych gmin oraz stawki dostawców mediów takich jak c.o. czy gaz.

W roku 2017 w strukturze kosztów GZM, koszty eksploatacji stanowią 24,36 %. Największy udział w kosztach GZM za rok 2017 stanowią koszty c.o. i c.w. – 32,42%. Ogółem koszty w stosunku do roku 2016 wzrosły o 1 %. Najwyższą dynamikę zanotowano w kosztach zimnej wody – wzrost o 3%.

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

- pełne rozliczanie i kontrola kosztów i przychodów na poszczególnych nieruchomościach,
- zmiana opomiarowania na niewymagające obecności lokatora przy odczycie – podzielniki kosztów c.o., systematyczna wymiana wodomierzy z odczytem radiowym,
- spadek zatrudnienia oraz oszczędności w kosztach pracy,
- regularne zatrudnianie stażystów,
- kontrola kosztów i lepsze wykorzystanie własnych możliwości technicznych i kadrowych,
- zlecanie dostaw i usług firmom zewnętrznym przez organizowanie przetargów, co powoduje obniżenie ceny,
- zlecenie firmom zewnętrznym – sprzątania oraz konserwacji instalacji elektrycznej, domofonowej i odgromowej,
- zmiana dostawców mediów w zależności proponowanych cen,
- dofinansowanie członków spółdzielni z zysku wypracowanego przez Spółdzielnię.

3. Wyniki na nieruchomościach za rok 2017

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

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

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

W związku z powyższym, każda inna działalność prowadzona przez spółdzielnie mieszkaniowe niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi, podlega opodatkowaniu. W przypadku Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu jest to wynajem lokali użytkowych, garaży, pomieszczeń

gospodarczych, opłaty za udostępnienie terenów, dachów pod reklamy, działalność Spółdzielczego Ośrodka Kultury „Stokrotka”, 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	10 442 047,48 zł
– pozostałe przychody operacyjne	38 353,00 zł
– <u>przychody finansowe</u>	<u>37 886,69 zł</u>
Razem :	10 518 287,17 zł

II. KOSZTY GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

– koszty działalności operacyjnej	10 467 614,71 zł
– pozostałe koszty operacyjne	14 422,52 zł
– <u>koszty finansowe</u>	<u>22 599,36 zł</u>
<u>Ogółem koszty GZM :</u>	<u>10 504 636,59 zł</u>

Wynik Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (I-II) **(+) 13 650,58 zł**

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

W roku 2017 w dalszym ciągu dążyliśmy do bilansowania nieruchomości. Na koniec roku 2017 uzyskane wpływy z tytułu eksploatacji z lokali mieszkalnych na 32 nieruchomościach pokryły poniesione koszty – nadwyżka w wysokości 58 425,13 zł. Niedobór w kwocie 44 774,55 zł wystąpił na 33 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 2018, podejmuje się decyzję o ustaleniu stawek eksploatacyjnych.

4. Wyniki finansowe nieruchomości za rok 2017 przedstawiają się następująco:

I.p.	Adres nieruchomości	Powierzchnia 2017	Nadwyżka przychodów nad kosztami (nadwyżka)	Nadwyżka kosztów nad przychodami (niedobór)
1	2	3	4	5
1	I. Krasickiego 1	829,10		-1 129,51
2	I. Krasickiego 1a	1 291,90	291,22	
3	I. Krasickiego 3	363,70	986,32	
4	Słowackiego 2	400,00		-637,53
5	Słowackiego 3	395,00		-694,77
6	Słowackiego 4	140,00		-6,32
7	Słowackiego 6	200,00		-257,25
8	Słowackiego 5	395,00		-491,31
9	Słowackiego 7	663,00	839,56	
10	Słowackiego 8	459,80		-1 564,73
11	Słowackiego 10	440,00		-931,72
12	Słowackiego 2a	4 892,70	2 381,33	
13	Gen. Hallera 3a	929,50	1 214,02	
14	Sądowa 8a, 8b	2 087,85	3 761,66	
15	B. Prusa 3	2 360,00	2 860,31	
16	B. Prusa 5	3 234,70	7 705,48	
17	Wojska Polskiego 67- 67d	10 489,00		-4 972,67
18	Wojska Polskiego 73a	3 218,00		-3 639,24
19	Żwirki i Wigury 1	2 157,50	506,35	
20	Żwirki i Wigury 5,5a	4 328,80		-736,24
21	Żwirki i Wigury 7	3 234,00		-1 026,65
22	Żwirki i Wigury 17	3 245,50		-3 783,86
23	Al. Jana Pawła II 2	3 233,00	647,58	
24	Al. Jana Pawła II 2a	3 233,00		-1 559,35
25	Al. Jana Pawła II 4	2 141,00	8 607,54	
26	Al. Jana Pawła II 7	2 164,00		-487,45
27	Al. Jana Pawła II 9	2 164,00	1 401,15	
28	Al. Jana Pawła II 10	1 255,00	1 419,53	
29	Al. Jana Pawła II 12	1 255,20		-98,83
30	Al. Jana Pawła II 14	1 254,00	200,90	
31	Al. Jana Pawła II 16	1 628,50	1 006,08	
32	Al. Jana Pawła II 18	1 628,50	322,15	

33	Al. Jana Pawła II 20	1 628,50	830,03	
34	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 2	3 379,50	5 995,59	
35	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 3	3 235,00		-3 371,37
36	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 4	2 173,00	578,95	
37	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 5	2 168,00		-1 629,47
38	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 6	2 293,00	26,60	
39	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 7	1 083,90		-1 493,42
40	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 11	2 168,00		-2 896,18
41	Ks. S. Krausego 3	2 141,00	558,27	
42	Ks. S. Krausego 4	2 299,00	652,45	
43	Ks. S. Krausego 5	2 141,00		-2 241,38
44	Ks. S. Krausego 6	2 419,00	261,45	
45	Ks. S. Krausego 11	1 753,50	2 625,97	
46	Ks. S. Krausego 13	2 178,00	1 328,33	
47	Ks. S. Krausego 15	1 756,00	1 325,76	
48	Ks. S. Krausego 17	1 756,50		-869,17
49	Ks. S. Krausego 19	1 091,00	3,22	
50	Gałczyńskiego 1,3	2 426,10		-1 749,69
51	Gałczyńskiego 44	1 589,70		-66,89
52	Gałczyńskiego 46	1 589,70		-726,50
53	Gałczyńskiego 48	1 621,00		-345,28
54	Skłodowskiej C. 1a,1b,1c,1d	5 188,00	1 075,56	
55	Paderewskiego 6a	2 297,50	1 547,72	
56	Paderewskiego 6b	1 633,50	688,37	
57	Paderewskiego 6c	1 629,00	2 573,14	
58	Paderewskiego 8a, 8b	2 840,00	4 202,54	
59	Moniuszki 1-11	1 138,86		-1 553,83
60	Moniuszki 13-17	602,60		-416,58
61	Słoneczna 1b i 1a	931,20		-302,81
62	Wrzosowa 2b i 2a	922,00		-843,45
63	Wrzosowa 1a i 1b	922,00		-1 217,84
64	Wrzosowa 4b 4a	1 002,90		-1 366,97
65	Osie, Nowy Świat 7,9	1 837,70		-1 666,29
	Ogółem lokale mieszkalne	129 546,91	58 425,13	-44 774,55
	Ogółem wynik na nieruchomościach		13 650,58	

5. Stawki na poszczególnych nieruchomościach obowiązujące na 31.12.2017r.:

L.p.	Adres nieruchomości	Pow. Ogółem w m2	Stawki obowiązujące od IX 2017r.		Opłata na dział. Społeczno- kulturalną od członków zł/m ²	Fundusz remontowy zł/m ²	Gospodarka odpadami zł/os.	Wieczyste użytkowanie zł/m ²	Podatek od nieruchomości zł/m ²
			członek	nie członek					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	I. Krasickiego 1	829,10	1,55	1,64	0,09	2,40	11,50		0,10
2.	I. Krasickiego 1a	1 291,90	1,42	1,51	0,09	1,20	11,50		0,07
3.	I. Krasickiego 3	363,70	1,55	1,64	0,09	3,00	11,50		0,13
4.	Słowackiego 2	400,00	1,58	1,67	0,09	3,20	11,50		0,12
5.	Słowackiego 3	395,00	1,50	1,59	0,09	3,20	11,50		0,10
6.	Słowackiego 4	140,0	1,59	1,68	0,09	4,00	11,50		0,17
7.	Słowackiego 5	395,00	1,55	1,64	0,09	3,20	11,50		0,10
8.	Słowackiego 6	200,00	1,59	1,68	0,09	4,00	11,50		0,16
9.	Słowackiego 7	622,00	1,46	1,55	0,09	2,40	11,50		0,12
10.	Słowackiego 8	459,80	1,55	1,64	0,09	4,00	11,50		0,11
11.	Słowackiego 10	440,00	1,59	1,68	0,09	3,70	11,50		0,12
12.	B. Prusa 3	2 360,00	1,49	1,58	0,09	1,20	11,50	0,02	0,08
13.	B. Prusa 5	3 234,70	1,49	1,58	0,09	1,20	11,50	0,02	0,07
14.	Słowackiego 2a	4 892,70	1,51	1,60	0,09	1,20	11,50		0,08
15.	Gen. Hallera 3a	929,50	1,51	1,60	0,09	1,20	11,50	0,04	0,11
16.	Sądowa 8a-8b	2 087,85	1,50	1,59	0,09	1,20	11,50	0,04	0,09
17.	Wojska Polskiego 67-67d	10 489,00	1,51	1,60	0,09	1,20	11,50	0,05	0,10
18.	Wojska Polskiego 73a	3 218,00	1,51	1,60	0,09	1,20	11,50	0,03	0,08
19.	Żwirki i Wigury 1	2 157,50	1,49	1,58	0,09	1,20	11,50	0,03	0,08
20.	Żwirki i Wigury 5-5a	4 328,80	1,51	1,60	0,09	1,20	11,50	0,03	0,08
21.	Żwirki i Wigury 7	3 234,00	1,51	1,60	0,09	1,20	11,50	0,03	0,08
22.	Żwirki i Wigury 17	3 245,50	1,51	1,60	0,09	1,20	11,50	0,03	0,08
23.	Al. Jana Pawła II 2	3 233,00	1,51	1,60	0,09	1,20	11,50	0,03	0,08
24.	Al. Jana Pawła II 2a	3 233,00	1,51	1,60	0,09	1,20	11,50	0,03	0,08
25.	Al. Jana Pawła II 4	2 141,00	1,47	1,56	0,09	1,20	11,50	0,02	0,08
26.	Al. Jana Pawła II 7	2 164,00	1,51	1,60	0,09	1,20	11,50	0,04	0,09
27.	Al. Jana Pawła II 9	2 164,00	1,51	1,60	0,09	1,20	11,50	0,05	0,10
28.	Al. Jana Pawła II 10	1 255,00	1,54	1,63	0,09	1,20	11,50	0,05	0,10
29.	Al. Jana Pawła II 12	1 255,20	1,51	1,60	0,09	1,20	11,50	0,05	0,09
30.	Al. Jana Pawła II 14	1 254,00	1,54	1,63	0,09	1,20	11,50	0,04	0,09

31.	Al. Jana Pawła II 16	1 628,50	1,51	1,60	0,09	1,20	11,50	0,02	0,08
32.	Al. Jana Pawła II 18	1 628,50	1,51	1,60	0,09	1,20	11,50	0,03	0,08
33.	Al. Jana Pawła II 20	1 628,50	1,51	1,60	0,09	1,20	11,50	0,02	0,08
34.	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 2	3 379,50	1,50	1,59	0,09	1,20	11,50	0,03	0,08
35.	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 3	3 235,00	1,52	1,61	0,09	1,20	11,50	0,02	0,08
36.	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 4	2 173,00	1,51	1,60	0,09	1,20	11,50	0,03	0,09
37.	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 5	2 168,00	1,55	1,64	0,09	1,20	11,50	0,03	0,09
38.	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 6	2 293,00	1,51	1,60	0,09	1,20	11,50	0,03	0,08
39.	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 7	1 083,90	1,55	1,64	0,09	1,20	11,50	0,03	0,08
40.	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 11	2 168,00	1,55	1,64	0,09	1,20	11,50	0,03	0,08
41.	Ks.S.Krausego 3	2 141,00	1,55	1,64	0,09	1,20	11,50	0,03	0,08
42.	Ks.S.Krausego 4	2 299,00	1,49	1,58	0,09	1,20	11,50	0,02	0,08
43.	Ks.S.Krausego 5	2 141,00	1,51	1,60	0,09	1,20	11,50	0,03	0,08
44.	Ks.S.Krausego 6	2 419,00	1,55	1,64	0,09	1,20	11,50	0,03	0,08
45.	Ks.S.Krausego 11	1 753,50	1,48	1,57	0,09	1,20	11,50	0,03	0,08
46.	Ks.S.Krausego 13	2 178,00	1,51	1,60	0,09	1,20	11,50	0,03	0,08
47.	Ks.S.Krausego 15	1 756,00	1,51	1,60	0,09	1,20	11,50	0,03	0,09
48.	Ks.S.Krausego 17	1 756,50	1,51	1,60	0,09	1,20	11,50	0,04	0,09
49.	Ks.S.Krausego 19	1 091,00	1,55	1,64	0,09	1,20	11,50	0,02	0,08
50.	Gałczyńskiego 1-3	2 426,10	1,54	1,63	0,09	1,20	11,50	0,06	0,11
51.	Gałczyńskiego 44	1 589,70	1,55	1,64	0,09	1,20	11,50	0,02	0,08
52.	Gałczyńskiego 46	1 589,70	1,55	1,64	0,09	1,20	11,50	0,03	0,08
53.	Gałczyńskiego 48	1 621,00	1,55	1,64	0,09	1,20	11,50	0,03	0,08
54.	Paderewskiego 6a	2 297,50	1,48	1,57	0,09	1,20	11,50	0,04	0,09
55.	Paderewskiego 6b	1 633,50	1,48	1,57	0,09	1,20	11,50	0,03	0,08
56.	Paderewskiego 6c	1 629,00	1,48	1,57	0,09	1,20	11,50	0,04	0,08
57.	Paderewskiego 8a-8b	2 840,00	1,47	1,56	0,09	1,20	11,50	0,03	0,09
58.	Skłodowskiej Curie 1a-1d	5 188,00	1,49	1,58	0,09	1,20	11,50	0,04	0,09
59.	Moniuszki 1-11	1 138,86	1,21	1,30	0,09	1,20	11,50	0,07	0,10
60.	Moniuszki 13-17	602,60	1,21	1,30	0,09	1,20	11,50	0,17	0,17
61.	Słoneczna 1a,1b	931,20	1,51	1,60	0,09	1,20	13,00	0,02	0,10
62.	Wrzosowa 2a,2b	922,00	1,51	1,60	0,09	1,20	13,00	0,03	0,14
63.	Wrzosowa 1a,1b	922,00	1,51	1,60	0,09	1,20	13,00	0,01	0,11
64.	Wrzosowa 4a,4b	1 002,90	1,51	1,60	0,09	1,20	13,00	0,02	0,12
65.	Nowy Świat 7	841,00	1,11	1,20	0,09	1,20	10,00	0,05	0,09
66.	Nowy Świat 9	996,70	1,11	1,20	0,09	1,20	10,00	0,05	0,08
Razem :		129 546,91							

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

1. Struktura kosztów energii cieplnej w latach 2015-2017 - w tys. zł w budynkach mieszkalnych w Świeciu.

Koszty z tytułu energii cieplnej za rok 2017 wyniosły: 3 304 156,98 zł i wykazały wzrost o 0,8 % w stosunku do roku poprzedniego, które kształtowały się na poziomie: 3 277 663,39 zł.

Koszty energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody w roku 2017 również wykazały tendencję wzrostową. Wzrost wyniósł 2,7 %. W dalszym ciągu prowadzone są prace związane z modernizacją instalacji wodnej wraz z cyrkulacją.

Na wzrost kosztów niewątpliwie miał wpływ długi okres grzewczy spowodowany niskimi temperaturami powietrza oraz to, że w minionym roku dokonano likwidacji piecyków gazowych w mieszkaniach przy ul. B. Prusa 3, 5, Słowackiego 2a, I. Krasickiego 1a i ciepła woda zasilana jest z sieci c.o.

Dotyczy	2008r.	2015r.	2016 r.	2017r.	2017/2016		2017/2008	
	GJ	GJ	GJ	GJ	GJ	Dynamika	GJ	Dynamika
c.o.	40 205,90	27 686,87	27 066,42	30 191,06	3 124,64	1,12	-10 014,84	0,75
c.w.u.	21 782,80	19 776,94	20 180,31	20 051,78	-128,53	0,99	-1 731,02	0,92
razem	61 988,70	47 463,81	47 246,73	50 242,84	2 996,11	1,06	-11 745,86	0,81

Zużycie GJ z tytułu c.o. i c.w. za rok 2017 w porównaniu do roku 2016 zwiększyło się o 2 996,11 GJ, tj. około 6 %. Mimo niewielkiego wzrostu zużycia GJ w ostatnim roku (związanego z przedłużonym sezonem grzewczym), to nadal w porównaniu do roku 2008 zużycie GJ na potrzeby c.o. i c. w. jest niższe.

2. Struktura kosztów energii cieplnej w Osiu i Gródku

W Osiu (własna kotłownia) koszty na potrzeby c.o. w roku 2017 wyniosły: 97 399,66 zł w roku 2016 – 85 475,76 zł. Zanotowano zwiększenie kosztów na potrzeby c.o. o 11 923,90 zł tj. o około 13%. Wpływ na to miał dłuższy okres grzewczy, co spowodowało większe zużycie miatu węglowego, którego cena zakupu także wzrosła. Podwyższeniu także uległy koszty obsługi kotłowni.

Koszty energii cieplnej w Gródku zakupionej z kotłowni za rok 2017 wyniosły: 111 181,30 zł. Ze względu na zmianę sposobu zasilania (rezygnacja z kotłowni), rzeczywiste koszty na potrzeby c.o. i c.w. zostaną ustalone na koniec okresu rozliczeniowego centralnego ogrzewania.

Od maja 2017 roku ciepło w Gródku pozyskiwane jest z pomp ciepła wspomaganych instalacją fotowoltaiczną.

3. Zużycie zimnej wody w mieszkaniach i wg wodomierzy głównych w budynkach w latach 2015-2017 – Świecie, Gródek, Osie

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

Świecie	1.02.2015r.- 31.01.2016r.	1.02.2016r.- 31.01.2017r	1.02.2017r.- 31.01.2018r	Wzrost /spadek zużycia 2017/2016	Dynamika 2017/2016 6/5
1.	4.	5.	6.	m ³	
Zużycie wodomierze główne w m ³	181 254,00	181 312,00	174 822,00	-6 490,00	0,96
Zużycie przez mieszkańców w m ³	170 889,80	171 796,40	167 404,91	-4 391,49	0,97
Różnica w m ³	10 364,20	9 515,60	7 417,09	-2 098,51	0,78
% niedoboru	5,72	5,25	4,24		

Średnia liczba osób	5 302	5 229,50	5 161,50
Niedobór w m ³ w przeliczeniu na 1 osobę/rok	1,95	1,82	1,44

W 2017 roku odnotowano spadek zużycia wody na wodomierzach głównych w budynkach oraz indywidualnych mieszkaniowych. Spadek na wodomierzach głównych wyniósł 6 490,00 m³,

natomiast na wodomierzach mieszkaniowych 4 391,49m³. Różnica wody pomiędzy wodomierzami głównymi a mieszkaniowymi w roku 2017 w stosunku do roku 2016 zmniejszyła się o 22%, tj. o 2 098,51 m³.

Z roku na rok dalej spada liczba mieszkańców w budynkach. W przeliczeniu na 1 mieszkańca w Świeciu niedobór w roku 2017 w stosunku do roku 2016 wyniósł 1,44 m³ /os. i spadł o 0,38 m³, tj. powyżej 20%.

Gródek	1.02.2015r.- 31.01.2016r.	1.02.2016r.- 31.01.2017r	1.02.2017r.- 31.01.2018r	Wzrost /spadek zużycia 2017/2016	Dynamika 2017/2016 5/4
	12m-cy	12 m-cy	12 m-cy		
1.	3	4	5		
Zużycie wodomierze główne w m ³	4 717,00	4 662,00	4 912,00	250,00	1,05
Zużycie przez mieszkańców w m ³	3 929,20	4 164,70	4 373,60	208,90	1,05
Różnica w m ³	787,80	497,30	538,40	41,10	1,08
% niedoboru	16,70	10,67	10,96		

Średnia liczba osób	163,5	163	165
Niedobór w m ³ w przeliczeniu na 1 osobę/rok	4,82	3,05	3,26

W Gródku odnotowaliśmy wzrost niedoboru z 3,05 m³/os. na o 3,26 m³/os. W grudniu 2015 r. zostały wymienione wodomierze na wodomierze z odczytem radiowym w budynku przy ul. Wrzosowej 1a,1b, w październiku 2016 r. przy ul. Wrzosowej 2a,2b, w maju 2017 r. w budynku przy ul. Słonecznej 1a,1b. Pozostał jeszcze jeden budynek, w którym należy wymienić wodomierze.

Pomimo niewielkiego wzrostu niedoboru w roku 2017 w stosunku do roku 2016, to w stosunku do poprzednich lat odnotowujemy duży spadek niedoboru. Przyczyniła się do tego wymiana wodomierzy.

Osie	1.01.2015r.- 31.12.2015r.	1.01.2016r.- 31.12.2016r.	1.01.2017r.- 31.12.2017r.	Wzrost /spadek zużycia 2017/2016	Dynamika 2017/2016 5/4
1.	3.	4.	5.		
Zużycie liczniki główne w m ³	3 042,00	2 968,00	2 968,00	0,00	1,00
Zużycie przez mieszkańców w m ³	3 570,45	3 667,90	3 607,00	-60,90	0,98
Różnica w m ³	528,45	699,90	639,00	-60,90	0,91
% nadwyżki	17,37	23,58	21,53		

Średnia liczba osób	71	69	72
Nadwyżka w m ³ w przeliczeniu na 1 osobę/rok	7,44	10,14	8,88

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

Nadwyżka w roku 2017 w stosunku do roku 2016 obniżyła się o prawie 61,00 m³, i w przeliczeniu na jednego mieszkańca wyniosła 8,88 m³/os.

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

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

W 2017r. zakończono rozpoczętą w grudniu 2016 r. wymianę wodomierzy w budynkach przy Al. Jana Pawła II 10, 12, Wojska Polskiego 73a oraz dokonano wymiany wodomierzy w budynkach przy ul. Słonecznej 1a,1b w Gródku, Ks. Kard. St. Wyszyńskiego 6, B. Prusa 3, 5, I. Krasickiego 1a oraz Słowackiego 2a. Łącznie do końca 2017 r. wymieniono wodomierze w 29 budynkach, co stanowi 37,7 % do ogółu posiadanych zasobów mieszkaniowych.

Zużycie energii elektrycznej w lokalach mieszkalnych w latach 2012, 2015, 2016, 2017.

Wyszczególnienie	2012	2015	2016	2017	2017/2016	2017/2012
Koszt w zł	55 563,00	46 589,00	47 127,00	46 647,00	-480,00	-8 916
średnioroczny koszt w zł/m ² p. u.	0,43	0,36	0,36	0,36	0,0	-0,07

Koszty energii elektrycznej w roku 2017 do roku 2016 utrzymały się na zbliżonym poziomie.

4. Poniesione koszty z tytułu gospodarki odpadami komunalnymi za lata 2012- 2017

GMINA	2012	2015	2016	2017	Wzrost/spadek kosztów w zł 2017/2016	Dynamika kosztów 2017/2016 5/4
	Spółdzielnia Mieszkaniowa	Gminy				
1	2	3	4	5	6	7
Świecie	485 520,95	696 545,50	725 282,00	716 588,00	-8 694,00	0,99
Drzycim	13 546,52	18 862,00	19 670,00	25 779,00	6 109,00	1,31
Osie	6 556,95	9 512,00	9 880,00	9 690,00	-190,00	0,98
Razem	505 624,42	724 919,50	754 832,00	752 057,00	-2 775,00	1,00

W roku 2017 w Świeciu oraz w Osiu odnotowaliśmy spadek kosztów w porównaniu z rokiem 2016. Na obniżenie kosztów wpływ miała ciągle zmniejszająca się ilość osób w budynkach oraz utrzymanie stawki zł/osobę na poziomie roku poprzedniego.

W budynkach w Gródku w roku 2017 koszty wzrosły w porównaniu z rokiem 2016. Wpływ na zwiększone koszty miała zmiana stawki z 10,00 na 13,00 zł /osobę.

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

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

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

5. Koszty z tytułu zużycia gazu w budynkach mieszkalnych.

Zużycie gazu w latach 2015-2017 przedstawiało się następująco:

ROK 2015 (m ³)	ROK 2016 (m ³)	ROK 2017 (m ³)	DYNAMIKA	
			2017 /2016	
			m ³	%
1	2	3	4	5
183 268	173 672	164 496	9 176	5,3

W stosunku do roku 2016 w roku 2017 nastąpił spadek zużycia gazu o 9 176 m³, natomiast w porównaniu z rokiem 2015 zużycie spadło o 18772 m³.

Poniesione koszty w latach 2015-2017 przedstawia poniższa tabela:

ROK 2015 (zł)	ROK 2016 (zł)	ROK 2017 (zł)	DYNAMIKA	
			2017 /2016	
			zł	%
1	2	3	4	5
420 246	399 915	359 424	40 491	10,12

Ze względu na mniejsze zużycie gazu jego koszty w roku 2017 w stosunku do roku 2016 spadły o 40 491 zł, natomiast do roku 2015 obniżyły się o 60 822 zł. Po przeprowadzonych rozmowach podpisano aneks do umowy na dostawę gazu z dotychczasowym dostawcą tj. firmą TAURON na rok 2018 z wynegocjowaną zbliżoną stawką do roku 2017.

SYTUACJA MAJĄTKOWA SPÓŁDZIELNI

1. Skrócony bilans za rok 2017 - w tys. zł

L.p.	AKTYWA	STAN NA DZIEŃ		L.p.	PASYWA	STAN NA DZIEŃ	
		31.12.2016 r.	31.12.2017 r.			31.12.2016 r.	31.12.2017 r.
A	AKTYWA TRWAŁE	20 208,47	18 645,15	A	KAPITAŁ(FUNDUSZ) WŁASNY	11 899,93	11 460,29
	z tego :				z tego :		
	wartości niematerialne i prawne	0,75	0,00		kapitał podstawowy	11 051,56	10 609,20
	rzeczowe aktywa trwałe	15 996,91	15 493,24		kapitał zapasowy (zasobowy)	531,88	515,31
	należności długoterminowe	360,49	333,21		kapitał z aktualizacji wyceny	15,28	15,28
	inwestycje długoterminowe	0,30	0,30		strata z lat ubiegłych	0,00	0,00
	długoterminowe rozl. międzyokresowe	3 850,02	2 818,40		zysk netto	301,21	320,50
B	AKTYWA OBROTOWE	1 943,97	1 666,66	B	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	10 252,51	8 851,52
	z tego :				z tego :		
	zapasy materiałowe	0,00	0,00		zobowiązania długoterminowe	5 846,47	4 704,50
	należności krótkoterminowe	1 133,07	1 084,94		zobowiązania krótkoterminowe	3 555,82	3 301,72
	środki pieniężne	727,92	444,72		rozliczenia międzyokresowe	850,22	845,30
	krótkoterminowe rozl. międzyokresowe	82,98	137,00				
	AKTYWA RAZEM	22 152,44	20 311,81		PASYWA RAZEM	22 152,44	20 311,81

Suma bilansowa w 2017 r. w kwocie **20 311,81 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 2016 spadła o 1 840,63 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. Spadła również kwota rzeczowych aktywów trwałych w pozycji środki trwałe w budowie o 1 923,81 tys. zł. W tej pozycji znajdują się inwestycje zakończone w Gródku – instalacje fotowoltaiczne wraz z pompami ciepła. W rozliczeniach międzyokresowych, gdzie wykazuje się rozliczenia z tytułu funduszu remontowego finansowanego z kredytów

nastąpił spadek o 1 031,63 tys. zł. Po stronie zobowiązań również nastąpił spadek o 1 141,98 zł, co świadczy o terminowej spłacie kredytu termomodernizacyjnego.

W roku 2017 tak jak w latach poprzednich Spółdzielnia nie podlegała badaniu sprawozdania finansowego zgodnie z Art. 50 ust. 2 ustawy o rachunkowości, natomiast w umowach kredytowych bank kredytujący zawarł klauzulę o badaniu sprawozdania finansowego w czasie spłaty kredytów termomodernizacyjnych i remontowych. Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziło Przedsiębiorstwo Usługowe Ekspertyz i Doradztwa Finansowo – Księgowego „Fin-Rach” Tadeusz Stefek z siedzibą w Pile. Wyboru podmiotu uprawnionego do badania dokonała Rada Nadzorcza - Uchwałą nr 31/2017 z dnia 24.10.2017 r., zobowiązując Zarząd do podpisania stosownej umowy, która została podpisana dnia 27.10.2017 r. Badanie przeprowadzono w dniach 15-30 marca 2018 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 31.12.2017 r., jak też jej wynik finansowy za rok obrotowy od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 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 2017 :

Wyszczególnienie	Rok kończący się 31.12.2016	Rok kończący się 31.12.2017	Dynamika 2017/2016
Przychody ze sprzedaży produktów	11 850 575,71	12 157 984,74	1,03
Amortyzacja	102 578,86	255 290,74	2,49
Zużycie materiałów i energii	4 556 035,04	4 554 258,68	1,00
Usługi obce	717 368,23	759 342,12	1,06
Podatki i opłaty	1 547 147,31	1 554 881,16	1,00
Pozostałe koszty rodzajowe	4 661 574,47	4 739 542,25	1,02
Razem koszty rodzajowe	11 584 703,91	11 863 314,95	1,03
Zysk brutto ze sprzedaży	265 871,80	294 669,79	1,11

Przychody operacyjne	107 575,95	95 156,31	0,88
Koszty operacyjne	51 591,94	14 426,45	0,28
Zysk z działalności operacyjnej	321 855,81	375 399,65	1,17
Przychody finansowe - odsetki	61 546,93	53 113,62	0,86
Koszty finansowe - odsetki	9 963,98	22 599,36	2,27
Zysk brutto	374 238,76	405 913,01	1,08
Podatek dochodowy od osób prawnych	73 026,00	85 417,00	1,17
Zysk netto	301 212,76	320 496,91	1,07

Struktura pozioma i pionowa majątku Spółdzielni jest typowa dla jednostek stabilnych. Rzeczowe aktywa trwałe stanowią 76,28 % aktywów, aktywa trwałe to głównie budynki. Udział należności w stosunku do ogółu aktywów utrzymuje się na poziomie 6,99%. Z analizy struktury pasywów wynika, że wartość kapitału własnego gwarantuje zdolność do kontynuacji działania Spółdzielni. Wskaźniki płynności wskazują na dobry stan płatniczy.

POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA

I. PRZYCHODY POZOSTAŁEJ DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

– przychody ze sprzedaży produktów	1 701 007,39 zł
– pozostałe przychody operacyjne	56 803,31 zł
– <u>przychody finansowe</u>	<u>15 226,93 zł</u>
Razem :	<u>1 773 037,63 zł</u>

II. KOSZTY POZOSTAŁEJ DZIAŁALNOŚCI

– koszty działalności operacyjnej	1 367 119,79 zł
– pozostałe koszty operacyjne	3,93 zł
– <u>koszty finansowe</u>	<u>0,00 zł</u>
Razem :	<u>1 367 123,72 zł</u>

III. <u>Wynik pozostałej działalności (I-II)</u>	<u>405 913,91 zł</u>
---	-----------------------------

ROZLICZENIE PODATKU DOCHODOWEGO OD OSÓB PRAWNYCH

a) Przychody nie podlegające opodatkowaniu	- 35 087,02 zł
b) Koszty nie stanowiące k. uzysk. przychodów	+ 78 736,02 zł
Podstawa opodatkowania (III-IIIa+IIIb)	449 563,00 zł
IV. Podatek CIT (wg stawki 19%)	85 417,00 zł
Zysk netto (IV-V)	+ 320 496,91 zł

Wynik z pozostałej działalności opodatkowanej: + 320 496,91 zł wykazywany jest w bilansie jako zysk netto w kapitałach własnych, a w rachunku zysków i strat jako zysk netto.

Osiągnięty zysk został wygospodarowany przede wszystkim z wynajmu lokali użytkowych i garaży, z nowo adaptowanych pomieszczeń do wynajmu, powierzchni dachowych pod maszty, odsetek od lokat bankowych a także z zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi.

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

Zysk w kwocie 320 496,91 zł proponuje się przeznaczyć na:

- | | |
|--|---------------|
| – dofinansowanie Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi dla członków Spółdzielni – w kwocie | 145 000,00 zł |
| – odrębne konto analityczne funduszu remontowego w celu przyspieszenia remontów klatek schodowych – w kwocie | 67 796,91 zł |
| – dofinansowanie działalności SOK Stokrotka – w kwocie | 27 700,00 zł |
| – na fundusz zasobowy z przeznaczeniem na budowę garaży – w kwocie | 80 000,00 zł |

FUNDUSZ REMONTOWY

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

Stan funduszu na dzień 1.01.2017 r.		+ 696 964,21 zł
– zwiększenie funduszu	(+)	2 709 459,02 zł
– wydatkowanie	(-)	2 790 415,72 zł
Stan funduszu na dzień 31.12.2017 r.		+ 616 007,51 zł

Wpływy i wydatki funduszu remontowego

Stan funduszu remontowego na dzień 01.01.2017 r.	+ 696 964,21 zł
--	-----------------

Wpływy funduszu remontowego (zwiększenia) :

– odpisy na f. remontowy I. mieszkalne -	1 963 450,92 zł
– odpis na f. remontowy I. użytkowe -	124 731,95 zł
– dofinansowanie z nadwyżki bilansowej -	163 905,03 zł
– spłaty termomodernizacji zgodnie z uchwałą RN -	65 162,64 zł
– zwrot kosztów remontów, odszkodowania -	34 508,48 zł
– dobudowa balkonów (odpłatność mieszkańców)	357 700,00 zł

Ogółem wpływy:	2 709 459,02 zł
-----------------------	------------------------

Wydatki z funduszu remontowego (zmniejszenia):

– roboty dekarsko-biacharskie	119 634,24 zł
– roboty ogólnobudowlane	837 574,95 zł
– roboty w zakresie instalacji sanit: gaz, woda, kan.	425 332,22 zł
– instalacja c.w. użytkowej wraz z cyrkulacją	199 742,86 zł
– roboty elektryczne	117 148,36 zł
– obciążenie spłatą kredytu (stare budownictwo) -	214 860,37 zł
– dobudowa balkonów – obciążenie	446 335,01 zł
– sfinansowanie odczytu podzielników dla członków	63 345,48 zł
– zwrot kosztów remontów	28 206,52 zł

– remonty na obiektach użytkowych	124 731,95 zł
– infrastruktura (finans. z dodatniego salda l. użytk.)	213 503,76 zł
Ogółem wydatki :	2 790 415,72 zł

Stan funduszu remontowego na 31.12.2017 r.	+ 616 007,51 zł
---	------------------------

2. Rozliczenie funduszu remontowego w części finansowanej kredytem:

Stan na dzień 01.01.2017 r. -	3 850 021,99 zł
--------------------------------------	------------------------

Wpływy :

spłata rat kapitałowych przez mieszkańców -	966 193,35 zł
spłata odsetek -	188 731,88 zł

Ogółem (+) :	1 154 925,23 zł
---------------------	------------------------

Wydatkowanie :

spłata odsetek do banku -	123 299,71 zł
---------------------------	---------------

Ogółem (-) :	123 299,71 zł
---------------------	----------------------

Stan na dzień 31.12.2017 r.	2 818 396,47 zł
------------------------------------	------------------------

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

W roku 2017 remonty infrastruktury zewnętrznej, tj. chodniki, schody, miejsca postojowe, itp. realizujemy środkami z funduszu remontowego mienia spółdzielni. Realizacja dobudowy balkonów finansowana jest bezpośrednio przez mieszkańców, w gotówce lub ratach.

Regularnie i terminowo spłacamy do banku raty kredytów termomodernizacyjnych i zależnie od sytuacji poszczególnych nieruchomości regulujemy wysokość spłat wnoszonych przez mieszkańców. W roku 2017 zakończyliśmy spłatę pierwszego budynku i po zakończeniu spłaty budynek został rozliczony, a mieszkańcy poinformowani o zakończeniu spłat.

3. Stan środków funduszu remontowego na dzień 31.12.2017 r. na poszczególnych budynkach mieszkalnych.

Budynek , ulica	powierzchnia	Saldo ujemne	Saldo dodatnie
I. Krasickiego 1	829,10	154 929,94	
I. Krasickiego 3	282,40	48 036,10	
Słowackiego 2	400,00	94 920,21	
Słowackiego 3	395,00	37 737,38	
Słowackiego 4	140,00	114 915,49	
Słowackiego 6	395,00	51 550,43	
Słowackiego 5	200,00	41 750,58	
Słowackiego 7	622,00	32 321,32	
Słowackiego 8	459,80	90 484,47	
Słowackiego 10	440,00	46 519,94	
Gen.Hallera 3a	929,50		60 720,36
Sądowa 8a	1 042,85	89 156,94	
Sądowa 8b	1 045,00	87 925,82	
I. Krasickiego 1a	1 291,90	150 955,76	
B. Prusa 3	2 360,00	59 483,28	
B. Prusa 5	3 234,70	181 538,68	
Słowackiego 2a	4 892,70	406 501,48	
Wojska Polskiego 73a	3 218,00	243 167,70	
Żwirki i Wigury 1	2 157,50		14 958,90
Al. Jana Pawła II 14	1 254,00	55 244,51	
Al. Jana Pawła II 12	1 255,20	94 723,20	
Al. Jana Pawła II 10	1 255,00	70 298,98	
Al. Jana Pawła II 9	2 164,00	3 082,43	
Al. Jana Pawła II 7	2 164,00		53 326,47
Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 6	2 293,00	17 128,95	
Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 4	2 173,00	92 086,04	
Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 2	3 379,50		178 443,54
Żwirki i Wigury 5	2 164,00	39 946,45	

Żwirki i Wigury 5a	2 164,80	27 767,67	
Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 11	2 168,00		109 302,06
Żwirki i Wigury 7	3 234,00	15 744,17	
Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 5	2 168,00	8 542,97	
Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 7	1 083,90		23 665,66
Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 3	3 235,00		68 886,86
Żwirki i Wigury 17	3 245,50		258 364,92
Wojska Polskiego 67	1 577,00		79 431,26
Wojska Polskiego 67a	1 626,00		49 096,60
Wojska Polskiego 67b	1 626,00		70 378,59
Wojska Polskiego 67c	1 626,00		122 855,28
Wojska Polskiego 67d	4 034,00		29 902,57
Ks. S.Krausego 13	2 178,00		111 441,53
Al. Jana Pawła II 4	2 141,00		32 075,60
Ks.S.Krausego 5	2 141,00		14 018,32
Ks.S.Krausego 3	2 141,00	133 606,38	
Ks.S.Krausego 15	1 756,00		105 163,31
Al. Jana Pawła II 2	3 233,00	120 415,48	
Al. Jana Pawła II 2a	3 233,00	84 896,76	
Ks.S.Krausego 17	1 756,50	17 765,86	
Ks.S.Krausego 19	1 091,00	25 427,82	
Al. Jana Pawła II 16	1 628,50	7 481,98	
Ks.S.Krausego 11	1 753,50		136 825,51
Al. Jana Pawła II 18	1 628,50	64 224,28	
Ks.S.Krausego 4	2 299,00		174 520,93
Al. Jana Pawła II 20	1 628,50	37 655,65	
Ks.S.Krausego 6	2 419,00		146 177,96
Gałczyńskiego 1	1 376,10	11 878,43	
Gałczyńskiego 3	1 050,00		1 665,11
Gałczyńskiego 44	1 589,70		20 577,28
Gałczyńskiego 46	1 589,70		12 191,96
Gałczyńskiego 48	1 621,00	15 797,00	
Skłodowskiej Curie 1b	1 190,80		20 398,50

Skłodowskiej Curie 1c	867,20		12 300,72
Skłodowskiej Curie 1d	1 505,00		43 162,52
Słoneczna 1a,b	931,20		20 731,31
Wrzosowa 2a,b	922,00		26 103,39
Wrzosowa 1a,b	922,00	84 192,25	
Wrzosowa 4a,b	1 002,90	17 741,14	
Nowy Świat 7	841,00	13 859,63	
Nowy Świat 9	996,70	4 643,53	
Moniuszki 1-11	1 138,86		31 269,50
Moniuszki 13-17	602,60		24 090,19
Skłodowskiej Curie 1a	1 625,00		67 896,21
Paderewskiego 6c	1 629,00		44 966,11
Paderewskiego 6a	2 297,50		158 046,92
Paderewskiego 6b	1 633,50		49 698,15
Paderewskiego 8a	1 633,50		49 621,16
Paderewskiego 8b	1 206,50		49 129,82

Przeprowadzono remont instalacji elektrycznej w budynku mieszkalnym przy ul. Żwirki i Wigury 1.

Zakończono remonty klatek schodowych z umów zawartych w 2016 r w budynkach przy ul. Ks. Kard. St. Wyszyńskiego 4 (2 klatki schodowe), Wojska Polskiego 73a (3 klatki schodowe) oraz w budynku przy Al. Jana Pawła II 2 (6 klatek schodowych). Ponadto przeprowadzono remonty klatek schodowych w budynkach przy ul. Sądowej 8a, Sądowej 8b, Wrzosowej 1ab, Wrzosowej 4ab w Gródku (ogółem w 6 ciu klatkach schodowych). Przeprowadzono przetargi na remont klatek schodowych przy ul. Ks. St. Krausego 6 – 4 klatki schodowe (w 2 klatkach schodowych remont rozpoczął się w grudniu), budynku przy ul. Słonecznej 1ab – 2 klatki schodowe (remont również rozpoczął się w grudniu) oraz przetarg na remont 5-ciu klatek schodowych w budynku przy ul. B. Prusa 5.

Przeprowadzono czyszczenie kompleksowe ścian frontowych elewacji 2 budynków tj. przy Al. Jana Pawła II 16 i 18 oraz wykonano docieplenie ścian frontowych w budynkach przy ul. Moniuszki 9 i 11.

Kontynuowano roboty związane z dobudową balkonów wiszących na budynku przy ul. Słowackiego 2a. Uzyskaliśmy pozwolenie na użytkowanie 1 balkonu (w 2016 r. pozwolenie na użytkowanie 66 balkonów) natomiast w budynku przy ul. B. Prusa 5 po przeprowadzeniu obowiązkowej kontroli przez PINB otrzymaliśmy pozwolenie na użytkowanie dla 52 balkonów. W 2017 r otrzymaliśmy kolejne wnioski mieszkańców na montaż i wykonanie dobudowy 10-ciu balkonów. Prace rozpoczną się wiosną 2018 r.

Zakończono roboty związane z budową instalacji ciepłej wody użytkowej w budynkach przy ul. I. Krasickiego 1a (podłączono instalację do 23 mieszkań) B. Prusa 3 (podłączono instalację do 52 mieszkań), B. Prusa 5 (podłączono instalację do 72 mieszkań) oraz Słowackiego 2a (podłączono instalację do 107 mieszkań). Łącznie udało się zlikwidować na tym osiedlu 254 piecyki gazowe.

Zlecono opracowanie dokumentacji projektowej dla węzła cieplnego dwufunkcyjnego oraz c.w.u. wraz z cyrkulacją i wymianą instalacji zimnej wody dla budynku przy ul. Gen. Hallera 3a oraz opracowanie dokumentacji projektowej węzła cieplnego na potrzeby c.o. dla budynków mieszkalnych przy ul. I. Krasickiego 1, I. Krasickiego 3, Słowackiego 10 i wspólnoty przy ul. I. Krasickiego 5 w Świeciu.

Zlecono opracowanie dokumentacji na pompy ciepła dla budynków I. Krasickiego 1a, B. Prusa 3, B. Prusa 5 i Słowackiego 2a.

Zakończono rozpoczęte w 2016 r. remonty instalacji zimnej i ciepłej wody wraz z cyrkulacją oraz instalacji gazowej w budynkach mieszkalnych przy Al. Jana Pawła II 10 i 12. W w/wym. budynkach wymieniono również piony kanalizacji sanitarnej. Ponadto w budynku przy Al. Jana Pawła II 10 na wniosek mieszkańców zamontowano wspólny gazomierz i zmieniono rozliczenie gazu dla użytkowników mieszkań. Zakończono również wymianę instalacji zimnej i ciepłej wody wraz z wymianą pionów kanalizacji sanitarnej w budynku mieszkalnym przy ul. Wojska Polskiego 73a.

Wykonano remont połaci dachu w budynku przy ul. Ks. Kard. S. Wyszyńskiego 3 oraz na dachu budynku przy ul. Moniuszki 11 i częściowo przy ul. Ks. St. Krausego 5.

W maju 2017 r otrzymaliśmy z PINB decyzję na pozwolenie na użytkowanie 8 garaży przy ul. Żwirki i Wigury 6, których budowę rozpoczęliśmy w 2016 r.

Opracowany został projekt budowlany dotyczący rozbudowy istniejącego segmentu garaży w zabudowie szeregowej o kolejne 4 garaże przy ul. Słowackiego na działce nr 342/7, na który otrzymaliśmy decyzję o pozwoleniu na budowę.

Przeprowadzone zostały remonty w lokalach użytkowych :

- opracowana została dokumentacja budowlana na wykonanie docieplenia części elewacji wraz z robotami towarzyszącymi w pawilonie handlowym przy ul. Ks. Kard. St. Wyszyńskiego 15. Odbył się przetarg i wykonawca wykonał roboty dociepleniowe. W 2018 r kontynuować będziemy roboty dociepleniowe elewacji pawilonu,
- wymieniliśmy witryny okienne i zostały docieplone ściany zewnętrzne dla nowo wynajętego lokalu również w pawilonie handlowym przy ul. Ks. Kard. St. Wyszyńskiego 15.

Informację na temat wpływów i wydatków na poszczególnych budynkach w roku 2017 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 1.01.2017 r.	540 259,90	354 456,32	185 803 58
Stan na 31.12.2017 r.	470 925,33	313 887,47	157 037,86
Zmiana	- 69 334,57	-40 568,85	- 28 765,72

Należności mieszkańców z tytułu nieterminowych opłat za lokale w porównaniu do stanu na dzień 31.12.2016 roku zmniejszyły się ogółem o 69 334,57 zł, na lokalach mieszkalnych uległy zmniejszeniu o 40 568,85 zł a na lokalach użytkowych zmniejszyły się o 28 765,72 zł. Z tej kwoty część lokali użytkowych dokonała spłaty po terminie wraz z należnymi odsetkami.

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

1. Struktura zadłużenia na 31.12.2017r.

Należności ogółem	470 925,33 zł
w tym:	
– lokale mieszkalne	313 887,47 zł
– lokale użytkowe	157 037,86 zł

2. Struktura zadłużenia na dzień 31.12.2017 r.

W spółdzielni wnoszone są opłaty za 2 639 lokali mieszkalnych.

Zdecydowana większość – 2 141 lokali nie zalega z opłatami za mieszkanie, stanowi to 81,1% użytkowników lokali – w stosunku do roku ubiegłego zmniejszyła się liczba osób niezalegających

o 2,5%. Dotyczy to głównie zadłużeń drobnych i miesięcznych nie mających dużego wpływu na działania windykacyjne w Spółdzielni.

W pozostałej grupie 498 lokali stanowiącej 18,9 % ogółu lokali, zadłużenie z tytułu opłat przedstawia się następująco:

- do jednego miesiąca zalegało 346 lokali, tj. 13,1 % ogółu,
- zadłużenie 1 miesięczne posiadało 73 lokali, tj. 2,8 % ogółu,
- zadłużenie 2 miesięczne posiadało 26 lokali, tj. 1,0 % ogółu,
- zadłużenie 3 miesięczne i dłuższe posiadało 53 lokali, tj. 2,0 % ogółu.

3. Zadłużenie mieszkańców z podziałem na miesiące w złotych

Zadłużenie na lokalach mieszkalnych na dzień 31.12.2017 roku wynosi kwotę 313,9 tys. zł

Kwotowo struktura zadłużenia przedstawia się następująco;

- do jednego miesiąca kwota zadłużenia wynosi: 32,7 tys. zł, co stanowi 10,4 % zadłużenia na lokalach mieszkalnych,
- zadłużenie 1 miesięczne - kwota zadłużenia wynosi: 42,1 tys. zł, co stanowi 13,4% zadłużenia na lokalach mieszkalnych,
- zadłużenie 2 miesięczne to kwota zadłużenia 27,4 tys. zł, co stanowi 8,7 % zadłużenia na lokalach mieszkalnych,
- zadłużenie 3 miesięczne i dłuższe to kwota 211,7 tys. zł, co stanowi 67,5 % zadłużenia na lokalach mieszkalnych.

Biorąc pod uwagę powyższą analizę, w porównaniu do roku 2016 zadłużenie na lokalach mieszkalnych spadło o 9,3 % w przedziale najwyższych zadłużeń, co jest wskaźnikiem skuteczności działań windykacyjnych.

4. Efektywność spłat w zależności od sposobu windykacji

Kwota zadłużenia spłaconego w 2017 roku wyniosła 397 934,08 zł.

- spłacono po wystosowaniu monitów – 81 661,21zł, po wystawieniu wezwań do zapłaty i podpisaniu ugód spłacono 112 345,68 zł, co daje kwotę **194 006,89 zł**. Jest to skutek

sprawnej pracy w dziale windykacji spółdzielni oraz bieżącego monitoringu zadłużeń przez Zarząd,

- natomiast przez instytucje zewnętrzne została spłacona łączna kwota **203 927,19 zł**.

Są to:

- nakazy sądowe w ugodzie – kwota 51 672,30 zł
- spłaty przez firmę windykacyjną – kwota 20 017,75 zł
- spłaty przez komornika – kwota 132 237,14 zł

W 2017 roku zawarto 14 ugód spłaty zadłużenia na kwotę 38 708,15 zł, z lat poprzednich w spłacie było 13 ugód na 149 365,07 zł. W ciągu roku 2017 całkowicie spłacono 12 ugód na kwotę 63 503,78 zł.

Do sądu skierowano 57 spraw na kwotę 86 960,25 zł, z czego uzyskano 45 wyroków na kwotę 66 511,42 zł, z lat poprzednich w posiadaniu Spółdzielni było 65 nakazów na kwotę 115 058,50 zł.

Do komornika w 2017 r. skierowano 44 wnioski na kwotę 65 579,70 zł. Wszystkie sprawy w egzekucji łącznie z latami poprzednimi to 113 spraw na kwotę 220 818,63 zł.

Komornik całkowicie ściągnął i zamknął 54 sprawy na kwotę 132 237,14 zł.

Do firm windykacyjnych skierowano 6 spraw na kwotę 25 318,44 zł, z czego spłacono 2 sprawy na kwotę 20 017,78 zł.

5. Działania w zakresie uporczywego zalegania z opłatami

- a) w toku postępowania sądowego są dwie sprawy eksmisyjne,
- b) jeden lokal mieszkalny Spółdzielnia przejęła po II licytacji komorniczej i uzyskała prawomocne postanowienie Sądu o przejęciu lokalu. Zadłużenie zostało spłacone przez komornika. Obecnie lokal ten jest wynajmowany,
- c) jeden lokal użytkowy - przejęto spółdzielcze własnościowe prawo za zadłużenie. Obecnie lokal jest przystosowywany do wynajmu,
- d) do Rady Nadzorczej skierowano 1 wniosek o wykluczenie i wykluczono 1 członka. Z uwagi na nowelizację ustawy nie występowano o dalsze wykluczenia,
- e) spłaty zobowiązań są monitorowane na bieżąco.

6. Struktura zadłużenia rok 2016-2017

- kwota zadłużeń 3 m-cznych i powyżej spadła o 60 595,86 zł,
- zadłużenia do 2-ch m-cy wzrosły o 3 244,11 zł,
- zadłużenia do 1 m-ca wzrosły o 7 871,00 zł,
- kwota zadłużeń drobnych wzrosła o 8 911,90 zł,

Znaczący jest spadek w zadłużeniach 3 m-cznych i powyżej, co daje pozytywną ocenę prowadzonej windykacji.

7. Wskaźniki charakteryzujące działalność Spółdzielni w zakresie windykacji

Analiza zaległości czynszowych - wskaźniki		2015	2016	2017
Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych ogółem	Zadł. z tyt.opłat ekspl.ogółem	4,32	3,84	3,34
	Pow. użytkowa			
Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych lok. mieszk.	Zadł. z tyt.opłat ekspl.l.mieszk.	3,43	2,74	2,42
	pow. użytk.mieszkań			
Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych lok. użytkowe	Zadł.z tyt.opłat ekspl.l.uż.	14,62	16,67	13,93
	pow. użytk.lok. użyt.			
Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych lok. mieszk. w stosunku do ilości mieszkań	Zadł.z tyt.opłat l.mieszk.	168,31	134,31	118,94
	ilość mieszkań			
Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych w stosunku do obciążenia	Zadł.z tyt.opłat ekspl.ogółem	4,76	4,20	3,53
	obciążenie za rok			
Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych w stosunku do obciążenia - lokale mieszkalne	Zadł.z tyt.opłat ekspl.l.mieszk.	3,96	3,16	2,68
	obciążenie za rok			
Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych w stosunku do obciążenia - lokale użytkowe	Zadł.z tyt.opłat ekspl.l.użytkowe	10,47	11,32	9,56
	obciążenie za rok			

Wskaźnik zadłużenia ogółem w wysokości 3,34 zł/m² jest najniższy od wielu lat. W bieżącym roku wskaźnik zadłużenia na lokalach użytkowych zmalał o 13,2%, co wskazuje na poprawę sytuacji na rynku. Wskaźnik zadłużenia na lokalach mieszkalnych jest bardzo niski, bo tylko 2,42 zł/m². Daje to obraz skutecznego działania Zarządu w zakresie windykacji poprzez stałe utrzymywanie kontaktu z osobami zadłużonymi.

Stosowane jest wiele metod obniżenia zadłużenia: poprzez proponowanie zawierania ugód do spłaty i ich ciągłe monitorowanie a w razie braku kontaktu podejmowanie działań windykacyjnych polegających na wystawianiu regularnych wezwań do zapłaty, wpisywaniu zadłużeń do ogólnopolskich rejestrów zadłużeń (KRD i BIG), kierowaniu uporczywych zadłużeń do firm windykacyjnych. Równolegle prowadzi się skuteczną windykację sądową, komorniczą i poprzez firmy windykacyjne.

DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA

Spółdzielnia Mieszkaniowa już 29 lat prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną. Jest to działalność zgodna z obowiązującym statutem Spółdzielni i jest realizowana poprzez Spółdzielczy Ośrodek Kultury Stokrotka w trzech płaszczyznach:

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

W 2017 roku działało tam 12 kół zainteresowań, prowadzono zajęcia wokalne, taneczne, plastyczne, muzyczne, warsztaty, przeglądy i festiwale, oraz organizowano konkursy i przeglądy recytatorskie, ortograficzne. Funkcjonował Klub Seniora „Kalina”, Uniwersytet Trzeciego Wieku i prowadzone w jego ramach zajęcia komputerowe, plastyczne i lektorat z języka angielskiego. Działania o charakterze sportowym to Klub Szachowy „Gambit”, aerobik dla pań i tenis stołowy.

a) Zorganizowano około 80 imprez. Największe z nich to imprezy plenerowe takie jak:

- II Sportowa Majówka - „Dzień Dziecka” - zorganizowana wspólnie z OKSiR i Urzędem Miejskim,
- „W wakacyjnym Rytmie” - festyn zorganizowany na powitanie wakacji – wspólnie z UM i OSP Przechowo,
- „Żegnaj lato na rok” - piknik dla członków SM z Gródka i Osia,
- „Strażakfest” – Przechowo 2017 - piknik organizowany wspólnie z OSP Przechowo,
- Święto Kocińskiego Ziemniaka - „Dzień Bałabuna” – wspólnie z TMZŚ, Starostwem Powiatowym, UM i OKSiR
- I Festiwal Podróżników „Piąty Ocean” – byliśmy partnerami festiwalu zorganizowanego przez TMZŚ, OKSiR, UM, Starostwo powiatowe i MBP.

b) uczestniczyliśmy w obchodach Dni Świecia,

c) zorganizowaliśmy III Wojewódzki Festiwal Piosenki dla dzieci i młodzieży VOKALE 2017, który cieszy się nadal dużym zainteresowaniem. Uczestniczyło w nim w trzech grupach wiekowych 51 osób,

- d) zorganizowaliśmy także I Wojewódzki Festiwal Piosenki dla najmłodszych „Wesoła Nutka”,
- e) już siódmy raz zorganizowaliśmy konkurs na najładniejszy balkon, loggie i ogródek na osiedlach SM w Świeciu, Gródku i Osiu. W sumie nagrodzono i wyróżniono 46 osób,
- f) organizowaliśmy także konkursy recytatorskie i plastyczne tj. „Zabawa w Rymy i Rytmy”, „Moja wyobraźnia to JA”, „Z ortografią na TY” oraz wycieczki rowerowe i turnieje sportowo-rekreacyjne,
- g) zorganizowaliśmy 4 pokonkursowe wystawy prac plastycznych m.in. „Moja wyobraźnia to JA – jestem kroplą wody w Wiśle”, własnoręcznie wykonane kartki świąteczne, bożonarodzeniowe, ozdoby wielkanocne oraz „Wiosenne Wariacje”,
- h) w okresie ferii zimowych oraz letnich wakacji zorganizowaliśmy „wakacyjną edukację kulturalną”, gdzie dzieci oprócz wypoczynku, wycieczek, gier i zabaw uczestniczyły w warsztatach artystycznych: wokalnych i plastycznych.

W minionym roku podopieczni ośrodka kultury zdobyli 11 nagród. Większość z nagród zdobyli członkowie zespołu wokalnego „Pięciolinia” na festiwalach wojewódzkich i ogólnopolskich. Zespoły artystyczne uświetniały nie tylko nasze imprezy, ale także wiele koncertów, uroczystości i imprez plenerowych organizowanych w Świeciu w tym Wielką Orkiestrę Świątecznej Pomocy, piknik - „Dzień Bałabuna”, uroczystość „Dzień krwiodawstwa”, Dzień Dziecka oraz koncerty charytatywne.

Kontynuowana była także współpraca z lokalnymi instytucjami, szkołami, przedszkolami, stowarzyszeniami i firmami w tym z Środowiskowym Domem Pomocy Społecznej, Ośrodkiem Pomocy Społecznej, świetlicami terapeutycznymi „Gniazdo”, świeckim oddziałem PCK, Związkiem Nauczycielstwa Polskiego, Ośrodkiem Kultury Sportu i Rekreacji, Towarzystwem Miłośników Ziemi Świeckiej, Klubem Motocyklowym „Wataha”, OSP Przechowo, Klubem Szachowym „Gambit” oraz Urzędem Miejskim w Świeciu, który corocznie pomaga nam finansowo.

Wynik finansowy działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej w 2017 roku przedstawia się następująco:

a) dochody:

odpis od lokali mieszkalnych i użytkowych	145 491,66 zł
wpływ z zysku Spółdzielni	37 307,73 zł
wypracowane dochody własne	54 625,66 zł
<u>dotacja z Urzędu Miejskiego</u>	<u>85 000,00 zł</u>

RAZEM: 322 425,04 zł

b) koszty:

350 070,89 zł

WYNIK (a-b)

-27 645,85 zł

Spółdzielczy Ośrodek Kultury Stokrotka za 2017 rok uzyskał na swojej działalności wynik ujemny (-) 27 645,85 zł. Zaplanowany wynik na tej działalności wynosił (-) 20 774 zł. Różnica między planem a wykonaniem kosztów wynosi (-) 6 871,85 zł.

Na taki wynik wpływ miały następujące czynniki:

- mniejszy wpływ ze składek na działalność SOK od członków Spółdzielni o 5 500 zł

Kwota planowa: 151 000 zł

Kwota rzeczywista: 145 500 zł

Różnica: 5 500 zł

Pozostała kwota różnicy tj. (-)1 371,85 zł wynika z różnicy w planowanych dochodach własnych. Należy tu zaznaczyć, że kwota dotacji z budżetu Gminy Świecie pozostała na tym samym poziomie jak w 2016 r. tj. 85 tys. zł. Wnioskowaliśmy o 104 500 zł. Różnica między otrzymaną kwotą a wnioskowaną nie miała jednak większego wpływu na uzyskany wynik, ponieważ uzyskano oszczędności w kosztach utrzymania placówki i realizacji umów cywilno-prawnych. Ponadto uzyskaliśmy dodatkową pomoc z budżetu Gminy Świecie w postaci nowego sprzętu nagłaśniającego i oświetleniowego wartości 15 tys. zł (łącznie z montażem), który został nam użyczony na podstawie umowy na czas nieokreślony.

PODSUMOWANIE I KIERUNKI DZIAŁAŃ

W wyniku efektywnej działalności w 2017 roku udało się wypracować zysk, co umożliwiło zaproponowanie Walnemu Zgromadzeniu jego przeznaczenie na cele wskazane w propozycji podziału zysku.

1. Ponadto:

- a) opracowano – wspólnie z Radą Nadzorczą - harmonogram rzeczowo-finansowy zadań na rok 2018 do Strategii Rozwoju Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu,
- b) systematycznie wymienia się wodomierze na nowe z odczytem radiowym – w połączeniu z remontem instalacji,
- c) przygotowano stosowne zmiany w regulaminach,
- d) kontynuowano współpracę z Urzędem Pracy w zakresie zatrudniania stażystów – w 2017 r. zatrudnialiśmy 8 osób,
- e) uzupełniano wyposażenie placów zabaw, zgodnie z sugestiami mieszkańców oraz zamontowano pierwsze urządzenia do ćwiczeń dla dorosłych,
- f) wolne środki pieniężne lokowano, co przyczynia się do wypracowania zysku,
- g) w dalszym ciągu trwało zagospodarowywanie terenów, ze szczególnym uwzględnieniem miejsc postojowych i poprawy estetyki otoczenia,
- h) wynegocjowano nową ceną gazu z dostawcą gazu,
- i) prowadzono negocjacje w sprawie przyjęcia kolejnych wspólnot do zarządzania,
- j) na większości budynków zamontowano kosze na ulotki, przed wejściami do klatek schodowych, aby uniknąć dewastacji drzwi i bałaganu porzucanych ulotek,
- k) w zakresie poprawy bezpieczeństwa wymieniono w 28 klatkach domofony z analogowych (bardzo awaryjnych), na cyfrowe,

2. W zakresie remontów:

- a) trwała wymiana instalacji gazowych, elektrycznych i wody zimnej i ciepłej z cyrkulacją,
- b) kontynuowano remonty pokryć dachów,
- c) kontynuowano wieloletni program remontów klatek schodowych,

- d) zakończono budowę 8 garaży przy ul. Żwirki i Wigury 6, dzięki dofinansowaniu z zysku Spółdzielni i uzyskano pozwolenie na użytkowanie,
- e) uzyskano pozwolenie na budowę kolejnych garaży przy ul. Słowackiego,
- f) przeprowadzono czyszczenie elewacji budynków przy Al. Jana Pawła II 16 i 18,
- g) przyjmowano kolejne wnioski mieszkańców zainteresowanych dobudową balkonów z budynków przy ul. Słowackiego 2a i B. Prusa 5,
- h) zlecono opracowanie projektów na nowe węzły ciepłne przy ul. Gen. Hallera 3a, I. Krasickiego 1, 3, 5 i Słowackiego 10 związanych z przejściem na centralne ogrzewanie na wyższych parametrach z sieci,
- i) złożono 4 wnioski do budżetu Gminy Świecie na rok 2017:
 - wykonanie parkingu ze wzmocnieniem skarpy w rejonie Al. Jana Pawła II 10 – wniosek został zrealizowany,
 - zwiększenie ilości miejsc parkingowych i usprawnienie ruchu w rejonie ul. Ks. Kard. St. Wyszyńskiego 3 – 7 – wniosek zrealizowany zostanie w ramach projektu Dużego Blankusza,
 - wykonanie muru oporowego wzmacniającego chodnik wraz z przełożeniem chodnika przy ul. Słowackiego 2, 4, 6, 8, 10 do ul. I. Krasickiego – wniosek zostanie zrealizowany w ramach przebudowy ul. Słowackiego, zlecono opracowanie projektu,
 - dofinansowanie do działalności kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię Mieszkaniową – uzyskano dofinansowanie w wysokości 85 tys. zł,
- j) złożono wnioski do budżetu Gminy Świecie na rok 2018 – na:
 - poszerzenie dojazdu wraz z chodnikiem i rekultywacją terenu przy budynku Sądowa 8b (od strony ulicy Nadbrzeżnej),
 - utwardzenie dojazdu do placu manewrowego w rejonie szczytu budynku przy ul. Żwirki i Wigury 1,
 - wykonanie nowej nawierzchni asfaltowej na drodze dojazdowej do Parku Rekreacyjno-Wypoczynkowego przy Dużym Blankuszu oraz pawilonie handlowo-usługowym przy ul. Ks. Kard. St. Wyszyńskiego 15,
 - na dofinansowanie działalności SOK Stokrotka w wysokości 85 tys. zł.

3. W zakresie infrastruktury:

Koszt prac w zakresie remontu dróg, chodników i schodów w roku 2017 roku wyniósł 213 tys. zł.

- a) wykonano utwardzenie terenów wraz z zagospodarowaniem w rejonie ul. Słowackiego i B. Prusa,
- b) wykonano II etap dojazdu technologicznego wraz z chodnikiem przy ul. Ks. Kard. St. Wyszyńskiego 2-4-6,
- c) wykonano II część utwardzenia terenu przy ul. Ks. Krausego 6, pomiędzy budynkami I. Krasickiego 1 i 1a, przy ul. Sądowej 8b oraz pomiędzy budynkami Ks. S. Krausego 17 i Paderewskiego 6c,
- d) wykonano chodnik przy ul. Żwirki i Wigury 1, chodnik ze schodami przy budynku Ks. Kard. St. Wyszyńskiego 2 oraz wykonano schody przy ul. Żwirki i Wigury 17,
- e) wykonano nawierzchnię masą mineralno- asfaltową przy ul. Paderewskiego 8a i 8b w Świeciu oraz warstwę ścieralną na drodze dojazdowej przy budynkach Nowy Świat 7 i 9 w Osiu,
- f) wykonano utwardzenie placu przy ul. Słonecznej 1ab w Gródku oraz przy ul. Sądowej 8b w Świeciu.

4. Działania prowadzone obecnie i założenia na przyszłość

- a) wykonanie założeń zawartych w Strategii Spółdzielni,
- b) kontynuacja budowy zespołu garaży przy ul. Żwirki i Wigury 6,
- c) kontynuacja remontów instalacji gazowych, elektrycznych, wod.-kan. i kompleksowego remontu klatek schodowych,
- d) termomodernizacja lokali użytkowych
- e) sfinalizowanie złożonych wniosków na dofinansowanie działalności SOK Stokrotka – 85 tys. zł oraz monitorowanie wykonania złożonych wniosków do budżetu Gminy,
- f) prowadzenie działań w zakresie pozyskiwania kolejnych Wspólnot Mieszkaniowych do zarządzania (zmniejszenie kosztów dla mieszkańców),

- g) kontynuowanie pracy nad wizerunkiem Spółdzielni jako dobrego i efektywnego zarządcy nieruchomości,
- h) przyjmowanie do zarządzania Wspólnot Mieszkaniowych, w tym nowych budynków oddanych do użytkowania,
- i) utrzymywanie bilansowania kosztów eksploatacji na nieruchomościach,
- j) poprawa infrastruktury posiadanych lokali użytkowych w celu maksymalizacji zysków,
- k) działania w zakresie przejęcia węzłów ciepłych, eliminacji podgrzewaczy gazowych, wdrażanie energooszczędnych rozwiązań, w powiązaniu z uzyskaniem dotacji na odnawialne źródła energii,
- l) zwiększenie nakładów na zagospodarowanie terenów, zieleni, poprawa estetyki osiedli,
- m) prowadzenie prac w zakresie robót infrastrukturalnych, m.in. chodniki i place utwardzone,
- n) wspomaganie wnioskodawców w zakresie pozyskiwania środków z Budżetu Obywatelskiego,
- o) poszukiwanie nowych form spłaty zadłużenia,
- p) likwidacja barier architektonicznych w miarę możliwości finansowych i prawnych,
- q) szukanie rozwiązań likwidujących kwestie sporne między mieszkańcami,

4. Nagrody i wyróżnienia

W roku 2017 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 KRД rekomenduje współpracę z naszym przedsiębiorstwem.

W rankingu miesięcznika Administrator uzyskaliśmy tytuł **Lidera Spółdzielczości Mieszkaniowej** w kategorii spółdzielnie średnie.

W roku 2017 Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych obchodził 25-lecie działalności. Z okazji obchodów tej rocznicy nasza spółdzielnia otrzymała list gratulacyjny jako Członek Założyciel.

W dniach 15-30 marca 2018 r. działalność Spółdzielni za rok 2017 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 31/2017 z dnia 24.10.2017 r., zobowiązując Zarząd do podpisania stosownej umowy, która została podpisana dnia 27.10.2017 r. 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 zagrożenie kontynuowania działalności w okresie najbliższych lat.

Podpisy Zarządu :

Zastępca Prezesa Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej

mgr inż. Mariusz Sajdak

PREZES ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

mgr inż. Dariusz Zawadziński

Świecie, dnia 5 marzec 2018 r.