



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 2018

Świecie, marzec 2019

Spis treści

WSTĘP	3
SPRAWY ORGANIZACYJNE	3
ZASOBY MIESZKANIOWE	7
SPRAWY CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWE.....	8
GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI	10
MEDIA	19
SYTUACJA MAJĄTKOWA SPÓŁDZIELNI.....	26
POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA	28
FUNDUSZ REMONTOWY	30
NALEŻNOŚCI EKSPLOATACYJNE I WINDYKACJA.....	37
DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA	41
PODSUMOWANIE I KIERUNKI DZIAŁAŃ	44

WSTĘP

Działając na podstawie § 61, pkt 2 Statutu, Zarząd przedkłada doroczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu w 2018 roku i jej sytuacji ekonomicznej według stanu na dzień 31.12.2018 r.

Kierując działalnością Spółdzielni Zarząd podejmował decyzje wynikające z planów, bieżących potrzeb lub zgłaszanych przez mieszkańców. Działalność Zarządu w okresie sprawozdawczym dotyczyła wykonywania obowiązków statutowych, realizowania uchwał Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej oraz realizacji zadań określonych w rocznym planie gospodarczo-finansowym i określonych w strategii spółdzielni, uchwalonej przez Walne Zgromadzenie.

SPRAWY ORGANIZACYJNE

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

Spółdzielnia w okresie sprawozdawczym funkcjonowała w oparciu o Ustawę „Prawo spółdzielcze” z dnia 16 września 1982r. (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1285), Ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r. (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 845), Statut Spółdzielni, regulaminy wewnętrzne, uchwały Walnego Zgromadzenia, uchwały Rady Nadzorczej i Zarządu.

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

1. Organy Spółdzielni

a) Walne Zgromadzenie

Walne Zgromadzenie w 2018 roku odbyło się w trzech częściach w dniach 15, 16 i 22.05.2018 r. oraz Kolegium WZ w dniu 24.05.2018r.

Wnioski Walnego Zgromadzenia 2018 r. - realizacja

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

b) Rada Nadzorcza

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu zgodnie z obowiązującym Statutem składała się z 7 członków. W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza pracowała w następującym składzie:

Elżbieta Kraińska	- przewodnicząca Rady Nadzorczej
Marek Kozłowski	- z-ca przewodniczącego RN
Barbara Caban	- sekretarz RN
Roman Józefczyk	- przewodniczący Komisji GZM
Barbara Detlaf	- przewodnicząca Komisji Rewizyjnej
Wiesław Krawczyk	- członek RN
Maria Marchlewska	- członek RN

c) Zarząd Spółdzielni

Zarząd Spółdzielni jest dwuosobowy - w 2018 roku Zarząd działał w składzie:

Prezes Zarządu	- mgr inż. Dariusz Zawadziński pełniący funkcje od 01.07.2008 r.
Z-ca Prezesa Zarządu	- mgr inż. Mariusz Sajdak pełniący funkcje od 03.11.2014 r.

Ustanowionym przez Zarząd pełnomocnikiem jest:

Z-ca Gł. Księgowego	- mgr Grażyna Oborska
---------------------	-----------------------

Tematyka posiedzeń Zarządu

Zarząd realizując zadania statutowe odbył w okresie sprawozdawczym **64** posiedzenia, podejmując **53** uchwały.

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 odbyło 30 przetargów na:
 - remonty klatek schodowych,
 - modernizację instalacji ciepłej i zimnej wody wraz z cyrkulacją oraz remonty instalacji gazowej i elektrycznej,
 - modernizację węzłów cieplnych w budynkach przy ul. I. Krasickiego 1a, B. Prusa 3, 5, Słowackiego 2a,
 - przygotowany został przetarg na modernizację źródeł ciepła oraz instalacje ciepłej wody użytkowej z cyrkulacją w budynkach mieszkalnych w Osiu przy ul. Nowy Świat 7 i 9,
 - remont placów utwardzonych i chodników,
 - wynajmy lokali użytkowych i garaży,
 - usług remontowo – konserwacyjnych na potrzeby Spółdzielni (elektrycznych, ogólnobudowlanych, instalacyjnych).
- 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 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 mieszkaniowych do zarządzania.

d) Kontrole Spółdzielni Mieszkaniowej i realizacja wniosków pokontrolnych

1. PKO BP S.A. Oddział I w Grudziądzu w dniu 10.09.2018r. 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 141 677,92 m²p.u, z czego przypada na:

- lokale mieszkalne 129 546,91 m²
- lokale użytkowe 12 131,01 m²

Powierzchnia zasobów zarządzanych na zlecenie:

- 22 wspólnoty mieszkaniowe 35 594,84 m²

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Świeciu zarządza 77 budynkami mieszkalnymi, z czego: 71 budynków znajduje się w Świeciu, 2 budynki w Osiu i 4 budynki w Gródku. Ponadto zarządzamy 5 pawilonami handlowo – usługowymi, zapleczem warsztatowym oraz kotłownią. Zarządzamy 171 garażami oraz dodatkowo – 22 wspólnotami mieszkaniowymi na zlecenie.

1. Struktura powierzchni lokali użytkowych zarządzanych przez Spółdzielnię na dzień 31.12.2018 r.

Powierzchnia lokali użytkowych – **12 131,01 m²**, z czego :

- lokale własne – 1 762,31 m²
- lokale z własnościowym prawem do lokalu
- i odrębna własność – 1 563,00 m²
- lokale użytkowe i garaże w najmie – 6 348,83 m²
- garaże z własnościowym prawem
- i odrębna własność – 2 192,17 m²
- kotłownia w Osiu – 264,70 m²

Lokale własne to biura i pomieszczenia warsztatowe przy ul. Żwirki i Wigury 6 oraz B. Prusa 1, SOK Stokrotka przy ul. Ks. Kard. S. Wyszyńskiego 15, wykorzystywane w działalności Spółdzielni.

2. Liczba lokali zarządzanych przez Spółdzielnię na dzień 31.12.2018r.

Ogółem zarządzamy 3 510 lokalami z czego:

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

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

Spółdzielnia Mieszkaniowa na dzień 31 grudnia 2018r. posiada prawo:

- do wieczystego użytkowania gruntów o powierzchni – 109 913,80 m²,
z czego na terenie:
 - Gminy Świecie – 106 155,44 m²
 - Gminy Drzycim w miejscowości Gródek – 1 347,18 m²
 - Gminy Osie – 2 411,18 m²
- do własności gruntów o powierzchni – 12 620,88 m², z czego na terenie:
 - Świecia – 9 851,88 m²
 - Osia – 2 769,00 m²

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

W związku z tym na mocy tej ustawy grunty pod budownictwo mieszkalne przekształcają się w prawo własności. I tak :

- grunty na terenie Świecia o pow. - 68 672,48 m²
- grunty na terenie Gródka o pow. - 1 347,18 m²
- grunty na terenie Osia o pow. - 2 411,18 m²

Pozostałe grunty w Świeciu pozostają nadal w wieczystym użytkowaniu.

Od dnia 1 stycznia 2019r. dokonano zmiany nazwy składnika wymiaru opłat za mieszkanie:
wieczyste użytkowanie terenu - na opłata przekształceniowa.

SPRAWY CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWE

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Świeciu według ewidencji na dzień 31.12.2018 r. zrzeszała ogółem 2 922 członków. W porównaniu do roku ubiegłego nastąpiło zwiększenie o 259 członków, natomiast 111 zrezygnowało z członkostwa w Spółdzielni (głównie z powodu zbycia prawa do lokalu).

- członkowie zamieszkali wraz z towarzyszami - 2 920
- członkowie lokale użytkowe - 2

oraz 285 osób nie będącymi członkami spółdzielni.

Ze względu na duży zakres i złożoność niektórych spraw związanych z ustawą – weryfikacja akt członkowskich trwała także w 2018 roku. Zostały wysłane informacje do osób będącymi współposiadaczami spółdzielczego prawa do lokalu (nabycie w udziałach) w sprawie wskazania spośród siebie osoby, która zostanie członkiem spółdzielni – na podstawie złożonych oświadczeń 41 osób zostało wpisanych do rejestru oraz na podstawie złożonych oświadczeń o przysługującym wspólnie spółdzielczym prawie do lokalu został uaktualniony rejestr o 115 członków.

W ramach nabycia prawa odrębnej własności prawa do lokalu – 53 osoby złożyły deklaracje członkowskie.

Struktura własności lokali mieszkalnych Spółdzielni wg prawa do lokalu:

- | | |
|--|----------------|
| – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego | - 1 311 lokali |
| – spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego | - 29 lokali |
| – odrębną własność lokalu posiada | - 1 278 lokali |
| – najem | - 14 lokali |
| – bez prawa do lokalu | - 7 lokali |

GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Plany finansowo - gospodarcze Spółdzielni Mieszkaniowej na rok 2018 zostały opracowane przez Zarząd i na jego wniosek zatwierdzone przez Radę Nadzorczą w dniu 19.12.2017 r. Uchwałą nr 40/2017.

1. Plan i wykonanie kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (stawki eksploatacyjnej) za 2018 r. na lokalach mieszkalnych

L. p.	Wyszczególnienie	Plan na 2018 r.	Wykonanie za 2018 r.	% wykonania (4:3)	Stawka planowana (zł/m ² /m-c)	Stawka wykonana (zł/m ² /m-c)
1	2	3	4	5	6	7
1	Energia części wspólnych	50 700	49 867,05	98,36	0,03	0,03
2	Materiały do zleceń na budynki	28 600	23 882,80	83,51	0,02	0,02
3	Ubezpieczenie budynków	76 250	86 974,00	114,06	0,05	0,06
4	Koszty przeglądów technicznych	95 000	77 204,48	81,27	0,06	0,05
5	Utrzymanie czystości - sprzątanie	530 500	512 081,73	96,53	0,34	0,33
6	Koszty utrzymania terenów	395 100	376 407,88	95,27	0,25	0,24
7	Koszty konserwacji	370 000	351 297,36	94,95	0,24	0,23
8	Koszty administrowania nieruchomościami	566 780	536 043,33	94,58	0,36	0,34
9	Narzut Kosztów Ogólnego Zarządu	612 300	578 277,57	94,48	0,39	0,37
	Razem koszty (poz.1 - 9)	2 725 230	2 592 036,20	95,11	1,74	1,67

2. Udział poszczególnych składników wymiaru czynszu (kosztów GZM) za 2018 rok

L.p.	Składniki kosztów GZM	2017	Udział kosztów w kosztach ogółem %	2018	Udział kosztów w kosztach ogółem %	Dynamika 2018/2017
1.	Eksploatacja	2 482 745,26	24,36	2 592 036,20	24,93	1,04
2.	Fundusz remontowy	1 963 450,92	19,26	2 002 347,06	19,26	1,02
Razem koszty zależne od Spółdzielni:		4 446 196,18	43,62	4 594 383,26	44,19	1,03
3.	Opłaty i podatki	94 378,99	0,93	95 949,80	0,92	1,02
4.	Koszty c.o., c.w.	3 304 156,98	32,42	3 254 414,59	31,31	0,98
5.	Koszty z.w.	1 236 899,86	12,13	1 320 970,88	12,71	1,07
6.	Gaz	359 423,97	3,52	272 808,65	2,62	0,76
7.	Gospodarka odpadami	752 057,00	7,38	857 307,00	8,25	1,14
Razem koszty niezależne od Spółdzielni		5 746 916,80	56,38	5 801 450,92	55,81	1,01
OGÓŁEM:		10 193 112,98	100,00	10 395 834,18	100,00	1,02

W strukturze kosztów wymiaru opłat tylko poz. 1 i 2 – eksploatacja i fundusz remontowy są opłatami zależnymi od spółdzielni. Pozostałe koszty – 55,81 % 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 2018 w strukturze kosztów GZM, koszty eksploatacji stanowią 24,93 %. Największy udział w kosztach GZM za rok 2018 stanowią koszty c.o. i c.w. – 31,31%. Ogółem koszty w stosunku do roku 2017 utrzymały się w tej samej wysokości. Najwyższą dynamikę zanotowano w kosztach zimnej wody – wzrost o 7% oraz w kosztach gospodarki odpadami - wzrost o 14%.

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

- pełne rozliczanie i kontrola kosztów i przychodów na poszczególnych nieruchomościach,
- zmiana opomiarowania na niewymagające obecności lokatora przy odczycie – podzielniki kosztów c.o., systematyczna wymiana wodomierzy z odczytem radiowym,
- spadek zatrudnienia oraz oszczędności w kosztach pracy (wzrost wydajności pracy),
- regularne zatrudnianie stażystów,
- kontrola kosztów i lepsze wykorzystanie własnych możliwości technicznych i kadrowych,
- zakupy nowego sprzętu,
- zlecanie dostaw i usług firmom zewnętrznym przez organizowanie przetargów, co powoduje obniżenie ceny,
- zlecenie firmom zewnętrznym – sprzątnięcia, konserwacji zieleni oraz konserwacji instalacji elektrycznej, domofonowej i ogrodowej,
- zmiana dostawców mediów w zależności proponowanych cen,
- dofinansowanie członków spółdzielni z zysku wypracowanego przez Spółdzielnię,
- udostępnienie podglądu konta przez Internet,
- udostępnienie kontaktu ze Spółdzielnią poprzez hasła na telefon,
- uruchomienie usługi powiadamiania mieszkańców poprzez sms o ważnych sprawach.

3. Wyniki na nieruchomościach za rok 2018

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

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

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

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

Wynik z Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi przedstawia się następująco:

I. PRZYCHODY GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

– przychody ze sprzedaży produktów	10 829 654,32 zł
– pozostałe przychody operacyjne	39 316,63 zł
– <u>przychody finansowe</u>	<u>36 505,49 zł</u>
<u>Razem :</u>	<u>10 905 476,44 zł</u>

II. KOSZTY GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

– koszty działalności operacyjnej	10 863 703,97 zł
– pozostałe koszty operacyjne	11 416,81 zł
– <u>koszty finansowe</u>	<u>24 770,84 zł</u>
<u>Ogółem koszty GZM :</u>	<u>10 899 891,62 zł</u>

Wynik Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (I-II) (+) 5 584,82 zł

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

Na koniec roku 2018 uzyskane wpływy z tytułu eksploatacji z lokali mieszkalnych na 31 nieruchomościach pokryły poniesione koszty – nadwyżka w wysokości 49 200,69 zł.

Niedobór w kwocie 43 615,87 zł wystąpił na 34 nieruchomościach. Zgodnie z Ustawą o Spółdzielniach Mieszkaniowych Zarząd zobowiązany jest do rozliczenia wyników na poszczególnych nieruchomościach w roku następnym, dlatego też po przeanalizowaniu osiągniętego wyniku oraz uwzględniając zatwierdzone przez Radę Nadzorczą plany na rok 2018, podejmuje się decyzję o ustaleniu stawek eksploatacyjnych.

Wyniki finansowe nieruchomości za rok 2018 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		-550,67
2	I. Krasickiego 1a	1 291,90		-2 124,92
3	I. Krasickiego 3	363,70	1 001,17	
4	Słowackiego 2	400,00	460,63	
5	Słowackiego 3	395,00		-968,48
6	Słowackiego 4	140,00		-337,24
7	Słowackiego 6	200,00		-387,10
8	Słowackiego 5	395,00		-585,13
9	Słowackiego 7	663,00	363,90	
10	Słowackiego 8	459,80		-1 624,40
11	Słowackiego 10	440,00		-593,53
12	Słowackiego 2a	4 892,70	4 220,75	
13	Gen. Hallera 3a	929,50	229,05	
14	Sądowa 8a, 8b	2 087,85	2 737,18	
15	B. Prusa 3	2 360,00	3 241,92	
16	B. Prusa 5	3 234,70	6 716,73	
17	Wojska Polskiego 67- 67d	10 489,00		-795,58
18	Wojska Polskiego 73a	3 218,00		-2 910,89
19	Żwirki i Wigury 1	2 157,50		-67,98
20	Żwirki i Wigury 5,5a	4 328,80		-871,34
21	Żwirki i Wigury 7	3 234,00		-1 439,29
22	Żwirki i Wigury 17	3 245,50		-4 046,79
23	Al. Jana Pawła II 2	3 233,00		-1 188,32
24	Al. Jana Pawła II 2a	3 233,00		-2 239,02
25	Al. Jana Pawła II 4	2 141,00	9 076,51	
26	Al. Jana Pawła II 7	2 164,00		-267,78
27	Al. Jana Pawła II 9	2 164,00	456,38	

28	Al. Jana Pawła II 10	1 255,00	595,39	
29	Al. Jana Pawła II 12	1 255,20		-21,31
30	Al. Jana Pawła II 14	1 254,00	613,81	
31	Al. Jana Pawła II 16	1 628,50	892,74	
32	Al. Jana Pawła II 18	1 628,50		-1 221,30
33	Al. Jana Pawła II 20	1 628,50	268,04	
34	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 2	3 379,50	5 520,94	
35	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 3	3 235,00		-3 033,83
36	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 4	2 173,00	467,22	
37	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 5	2 168,00		-1 441,36
38	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 6	2 293,00		-433,40
39	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 7	1 083,90		-1 184,70
40	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 11	2 168,00		-2 090,26
41	Ks. S. Krausego 3	2 141,00	493,66	
42	Ks. S. Krausego 4	2 299,00		-1 716,63
43	Ks. S. Krausego 5	2 141,00		-2 468,73
44	Ks. S. Krausego 6	2 419,00	127,08	
45	Ks. S. Krausego 11	1 753,50	971,70	
46	Ks. S. Krausego 13	2 178,00	704,96	
47	Ks. S. Krausego 15	1 756,00	597,78	
48	Ks. S. Krausego 17	1 756,50		-1 114,69
49	Ks. S. Krausego 19	1 091,00	8,42	
50	Gałczyńskiego 1,3	2 426,10		-3 034,32
51	Gałczyńskiego 44	1 589,70	497,33	
52	Gałczyńskiego 46	1 589,70		-1,97
53	Gałczyńskiego 48	1 621,00	658,01	
54	Skłodowskiej C. 1a,1b,1c,1d	5 188,00		-848,90
55	Paderewskiego 6a	2 297,50	1 052,57	
56	Paderewskiego 6b	1 633,50	537,47	
57	Paderewskiego 6c	1 629,00	2 124,21	
58	Paderewskiego 8a, 8b	2 840,00	4 178,26	
59	Moniuszki 1-11	1 138,86		-1 034,96
60	Moniuszki 13-17	602,60	286,06	
61	Słoneczna 1b i 1a	931,20	40,87	
62	Wrzosowa 2b i 2a	922,00	59,95	
63	Wrzosowa 1a i 1b	922,00		-570,93
64	Wrzosowa 4b 4a	1 002,90		-772,51
65	Osie, Nowy Świat 7,9	1 837,70		-1 627,61
	Ogółem lokale mieszkalne	129 546,91	49 200,69	-43 615,87
	Ogółem wynik na nieruchomościach		5 584,82	

Stawki na poszczególnych nieruchomościach obowiązujące na 31.12.2018r.:

L.p.	Adres nieruchomości	Pow. Ogółem w m2	Stawki obowiązujące od IX 2018r.		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	1,64	1,75	0,09	2,45	11,50		0,11
2.	I. Krasickiego 1a	1 291,90	1,51	1,62	0,09	1,25	11,50		0,07
3.	I. Krasickiego 3	363,70	1,58	1,69	0,09	3,05	11,50		0,14
4.	Słowackiego 2	400,00	1,65	1,76	0,09	3,25	11,50		0,13
5.	Słowackiego 3	395,00	1,59	1,70	0,09	3,25	11,50		0,11
6.	Słowackiego 4	140,0	1,60	1,71	0,09	4,05	11,50		0,18
7.	Słowackiego 5	395,00	1,65	1,76	0,09	3,25	11,50		0,11
8.	Słowackiego 6	200,00	1,65	1,76	0,09	4,05	11,50		0,18
9.	Słowackiego 7	622,00	1,54	1,65	0,09	2,45	11,50		0,11
10.	Słowackiego 8	459,80	1,65	1,76	0,09	4,05	11,50		0,12
11.	Słowackiego 10	440,00	1,65	1,76	0,09	3,75	11,50		0,12
12.	B. Prusa 3	2 360,00	1,56	1,67	0,09	1,25	11,50	0,02	0,08
13.	B. Prusa 5	3 234,70	1,47	1,58	0,09	1,25	11,50	0,02	0,08
14.	Słowackiego 2a	4 892,70	1,58	1,69	0,09	1,25	11,50		0,08
15.	Gen. Hallera 3a	929,50	1,54	1,65	0,09	1,25	11,50	0,04	0,11
16.	Sądowa 8a-8b	2 087,85	1,52	1,63	0,09	1,25	11,50	0,04	0,09
17.	Wojska Polskiego 67-67d	10 489,00	1,58	1,69	0,09	1,25	11,50	0,05	0,10
18.	Wojska Polskiego 73a	3 218,00	1,59	1,70	0,09	1,25	11,50	0,03	0,09
19.	Żwirki i Wigury 1	2 157,50	1,54	1,65	0,09	1,25	11,50	0,03	0,09
20.	Żwirki i Wigury 5-5a	4 328,80	1,58	1,69	0,09	1,25	11,50	0,03	0,08
21.	Żwirki i Wigury 7	3 234,00	1,56	1,67	0,09	1,25	11,50	0,03	0,08
22.	Żwirki i Wigury 17	3 245,50	1,58	1,69	0,09	1,25	11,50	0,03	0,09
23.	Al. Jana Pawła II 2	3 233,00	1,57	1,68	0,09	1,25	11,50	0,03	0,08
24.	Al. Jana Pawła II 2a	3 233,00	1,58	1,69	0,09	1,25	11,50	0,03	0,08
25.	Al. Jana Pawła II 4	2 141,00	1,49	1,60	0,09	1,25	11,50	0,02	0,08
26.	Al. Jana Pawła II 7	2164,00	1,58	1,69	0,09	1,25	11,50	0,04	0,09
27.	Al. Jana Pawła II 9	2 164,00	1,55	1,66	0,09	1,25	11,50	0,05	0,10
28.	Al. Jana Pawła II 10	1 255,00	1,52	1,63	0,09	1,25	13,50	0,05	0,10
29.	Al. Jana Pawła II 12	1 255,20	1,55	1,66	0,09	1,25	13,50	0,05	0,10

30.	Al. Jana Pawła II 14	1 254,00	1,55	1,66	0,09	1,25	13,50	0,04	0,09
31.	Al. Jana Pawła II 16	1 628,50	1,54	1,65	0,09	1,25	13,50	0,02	0,08
32.	Al. Jana Pawła II 18	1 628,50	1,54	1,65	0,09	1,25	13,50	0,03	0,08
33.	Al. Jana Pawła II 20	1 628,50	1,54	1,65	0,09	1,25	13,50	0,02	0,08
34.	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 2	3 379,50	1,53	1,64	0,09	1,25	13,50	0,03	0,09
35.	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 3	3 235,00	1,58	1,69	0,09	1,25	13,50	0,02	0,08
36.	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 4	2 173,00	1,53	1,64	0,09	1,25	13,50	0,03	0,09
37.	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 5	2 168,00	1,58	1,69	0,09	1,25	13,50	0,03	0,09
38.	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 6	2 293,00	1,53	1,64	0,09	1,25	13,50	0,03	0,09
39.	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 7	1 083,90	1,58	1,69	0,09	1,25	13,50	0,03	0,09
40.	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 11	2 168,00	1,58	1,69	0,09	1,25	13,50	0,03	0,09
41.	Ks.S.Krausego 3	2 141,00	1,57	1,68	0,09	1,25	13,50	0,03	0,08
42.	Ks.S.Krausego 4	2 299,00	1,54	1,65	0,09	1,25	13,50	0,02	0,08
43.	Ks.S.Krausego 5	2 141,00	1,58	1,69	0,09	1,25	13,50	0,03	0,08
44.	Ks.S.Krausego 6	2 419,00	1,57	1,68	0,09	1,25	13,50	0,03	0,08
45.	Ks.S.Krausego 11	1 753,50	1,49	1,60	0,09	1,25	13,50	0,03	0,08
46.	Ks.S.Krausego 13	2 178,00	1,53	1,64	0,09	1,25	13,50	0,03	0,08
47.	Ks.S.Krausego 15	1 756,00	1,53	1,64	0,09	1,25	13,50	0,03	0,09
48.	Ks.S.Krausego 17	1 756,50	1,57	1,68	0,09	1,25	13,50	0,04	0,09
49.	Ks.S.Krausego 19	1 091,00	1,56	1,67	0,09	1,25	13,50	0,02	0,08
50.	Gałczyńskiego 1-3	2 426,10	1,57	1,68	0,09	1,25	13,50	0,06	0,11
51.	Gałczyńskiego 44	1 589,70	1,57	1,68	0,09	1,25	13,50	0,02	0,08
52.	Gałczyńskiego 46	1 589,70	1,57	1,68	0,09	1,25	13,50	0,03	0,08
53.	Gałczyńskiego 48	1 621,00	1,57	1,68	0,09	1,25	13,50	0,03	0,08
54.	Paderewskiego 6a	2 297,50	1,54	1,65	0,09	1,25	13,50	0,04	0,10
55.	Paderewskiego 6b	1 633,50	1,54	1,65	0,09	1,25	13,50	0,03	0,09
56.	Paderewskiego 6c	1 629,00	1,50	1,61	0,09	1,25	13,50	0,04	0,09
57.	Paderewskiego 8a-8b	2 840,00	1,50	1,61	0,09	1,25	13,50	0,03	0,09
58.	Skłodowskiej Curie 1a-1d	5 188,00	1,54	1,65	0,09	1,25	13,50	0,04	0,09
59.	Moniuszki 1-11	1 138,86	1,28	1,39	0,09	1,25	13,50	0,07	0,10
60.	Moniuszki 13-17	602,60	1,25	1,36	0,09	1,25	13,50	0,17	0,18
61.	Słoneczna 1a,1b	931,20	1,54	1,65	0,09	1,25	13,00	0,02	0,11
62.	Wrzosowa 2a,2b	922,00	1,54	1,65	0,09	1,25	13,00	0,03	0,15
63.	Wrzosowa 1a,1b	922,00	1,54	1,65	0,09	1,25	13,00	0,01	0,12
64.	Wrzosowa 4a,4b	1 002,90	1,54	1,65	0,09	1,25	13,00	0,02	0,13
65.	Nowy Świat 7	841,00	1,17	1,28	0,09	1,25	13,00	0,05	0,09
66.	Nowy Świat 9	996,70	1,17	1,28	0,09	1,25	13,00	0,05	0,08
	Razem :	129 546,91							

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

MEDIA

1. Struktura kosztów energii cieplnej w latach 2017-2018 - w tys. zł w budynkach mieszkalnych w Świeciu.

Koszty z tytułu energii cieplnej na potrzeby c.o. i c.w. za rok 2018 wyniosły: 3 199 134,12 zł i wykazały wzrost o 0,7 % w stosunku do roku poprzedniego, które kształtowały się na poziomie: 3 176 935,48 zł.

z tego :

Dotyczy	2017r.	2018r.	Wzrost/spadek	Dynamika
Na potrzeby co.	1 376 525,46	1 375 625,66	-899,80	1,00
Na potrzeby c.w.	935 737,47	943 770,33	8 032,86	1,01
Opłaty stałe c.o. i c.w.	864 672,55	879 738,13	15 065,58	1,02
Razem :	3 176 935,48	3 199 134,12	22 198,64	1,01

Koszty energii cieplnej na potrzeby c.o. w roku 2018 w porównaniu z rokiem 2017 kształtowały się na podobnym poziomie i wykazały tendencję spadkową. Natomiast koszty na potrzeby podgrzania wody oraz opłat stałych na c.o i c.w. wykazały tendencją wzrostową. Wzrost spowodowany był dwukrotnym wprowadzeniem zmian stawek w ciągu roku 2018 przez firmę Veolia. Pierwsza zmiana obowiązywała od 1 kwietnia 2018r., kolejna od 1 listopada 2018r.

Zużycie GJ przedstawia poniższa tabela.

Dotyczy	2008r.	2016r.	2017 r.	2018r.	2018/2017		2018/2008	
	GJ	GJ	GJ	GJ	GJ	Dynamika	GJ	Dynamika
c.o.	40 205,90	27 066,42	30 191,06	29 397,54	-793,53	0,97	-10 808,36	0,73
c.w.u.	21 782,80	20 180,31	20 051,78	20 520,31	468,53	1,02	-1 262,49	0,94
razem	61 988,70	47 246,73	50 242,84	49 917,85	-325,00	0,99	-12 070,85	0,81

Pomimo wzrostu kosztów energii ciepłej w roku 2018 odnotowaliśmy łącznie spadek zużycia GJ na c.o. i c.w. do roku 2017.

2. Struktura kosztów energii ciepłej w Osiu i Gródku

W Osiu (własna kotłownia) koszty na potrzeby c.o. w roku 2018 wyniosły: 98 383,52 zł w roku 2017 – 97 399,66 zł. i wykazały niewielki 1,01 % wzrost kosztów.

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

3. Zużycie zimnej wody w mieszkaniach i wg wodomierzy głównych w budynkach w latach 2016-2018 – Świecie, Gródek, Osie

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

Świecie	1.02.2016r.- 31.01.2017r.	1.02.2017r.- 31.01.2018r	1.02.2018r.- 31.01.2019r	Wzrost /spadek zużycia 2018/2017	Dynamika 2018/2017 6/5
1.	4.	5.	6.	m ³	
Zużycie wodomierze główne w m ³	181 312,00	174 822,00	176 429,00	1 607,00	1,01
Zużycie przez mieszkańców w m ³	171 796,40	167 404,91	168 603,90	1 198,99	1,01
Różnica w m ³	9 515,60	7 417,09	7 825,10	408,01	1,06
% niedoboru	5,25	4,24	4,44		

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

W 2018 roku odnotowano wzrost zużycia wody zarówno na wodomierzach głównych w budynkach jak i indywidualnych - mieszkaniowych. Wzrost zużycia na wodomierzach głównych wyniósł 1 607,00 m³, natomiast na wodomierzach mieszkaniowych około 1 200,00m³. Różnica wody pomiędzy wodomierzami głównymi a mieszkaniowymi w roku 2018 w stosunku do roku 2017 zwiększyła się o 6,0%, tj. o 408,01m³.

Z roku na rok dalej spada liczba mieszkańców w budynkach. W przeliczeniu na 1 mieszkańca w Świeciu niedobór w roku 2018 wyniósł 1,53 m³/os. i jest to niewielki wzrost do roku poprzedniego.

Gródek	1.02.2016r.- 31.01.2017r.	1.02.2017r.- 31.01.2018r	1.02.2018r.- 31.01.2019r	Wzrost /spadek zużycia 2018/2017	Dynamika 2018/2017 5/4
	12m-cy	12 m-cy	12 m-cy		
1.	3	4	5		
Zużycie wodomierze główne w m ³	4 662,00	4 912,00	5 228,00	316,00	1,06
Zużycie przez mieszkańców w m ³	4 164,70	4 373,60	4 643,90	270,30	1,06
Różnica w m ³	497,30	538,40	584,10	45,70	1,08
% niedoboru	10,67	10,96	11,17		

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

W Gródku odnotowaliśmy niewielki wzrost niedoboru z 3,26 m³/os. na 3,46 m³/os. Trzy budynki w Gródku posiadają wodomierze z odczytem radiowym . W ostatnim budynku przy ul. Wrzosowej 4a,4b wymiany wodomierzy dokonano w m-cu styczniu 2019r. W roku 2018 w stosunku do roku 2017 odnotowaliśmy wzrost zużycia zarówno przez wodomierze główne jak i indywidualne co przełożyło się na zwiększenie różnicy w tym okresie. Niedobór nieco wzrósł i wyniósł 45,70 m³. Od trzech okresów rozliczeniowych niedobory kształtują się na podobnym poziomie.

Osie	2016r.	2017r.	2018r.	Wzrost /spadek zużycia 2018/2017	Dynamika 2018/2017 5/4
1.	3.	4.	5.		
Zużycie liczniki główne w m ³	2 968,00	2 968,00	3 022,00	54,00	1,02
Zużycie przez mieszkańców w m ³	3 667,90	3 607,00	3 585,20	-21,80	0,99
Różnica w m ³	699,90	639,00	563,20	-75,80	0,88
% nadwyżki	23,58	21,53	18,64		

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

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

Nadwyżka w roku 2018 w stosunku do roku 2017 obniżyła się o prawie 76,00 m³, i w przeliczeniu na jednego mieszkańca wyniosła 6,95 m³/os.

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

Do końca roku 2018 dokonaliśmy wymiany w 32 budynkach przy ulicach:

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

Do końca 2018 roku wymieniono wodomierze w około 40 % posiadanych zasobów mieszkaniowych.

W 2019 roku planujemy wymianę w kolejnych budynkach: Al. Jana Pawła II 18, Paderewskiego 6a, Ks. St. Krause 4.

4. Zużycie energii elektrycznej w lokalach mieszkalnych w latach 2012, 2016, 2017, 2018.

Wyszczególnienie	2012	2016	2017	2018	2018/2017	2018/2012
Koszt w zł	55 563,00	47 127,00	46 647,00	49867,00	3220,00	-5696,00
średnioroczny koszt w zł/m ² p. u.	0,43	0,36	0,36	0,39	0,03	-0,04

Koszty energii elektrycznej w roku 2018 do roku 2017 wzrosły o 3 gr/1m².

5. Poniesione koszty z tytułu gospodarki odpadami komunalnymi za lata 2012, 2015 - 2018

GMINA	2012	2015	2016	2017	2018	Wzrost/spadek kosztów w zł 2018/2017	Dynamika kosztów 2018/2017
	Spółdzielnia Mieszkaniowa	Gminy					
1	2	3	4	5	6	7	8
Świecie	485 520,95	696 545,50	725 282,00	716 588,00	820 172,00	103 584,00	1,14
Drzycim	13 546,52	18 862,00	19 670,00	25 779,00	26 104,00	325,00	1,01
Osie	6 556,95	9 512,00	9 880,00	9 690,00	11 031,00	1 341,00	1,14
Razem	505 624,42	724 919,50	754 832,00	752 057,00	857 307,00	105 250,00	1,14

Znaczny wzrost kosztów w roku 2018 w porównaniu z rokiem 2017 odnotowaliśmy w gminach Świecie oraz Osie. Wpływ na to miał wzrost stawki zł/osobę wprowadzony przez Gminę Świecie od dnia 01.02.2018r. oraz przez Gminę Osie od dnia 01.07.2018r.

W budynkach w Gródku koszty nieznacznie wzrosły w porównaniu z rokiem poprzednim. Spowodowane to było rotacją osób w poszczególnych lokalach.

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

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

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

6. Koszty z tytułu zużycia gazu w budynkach mieszkalnych.

Zużycie gazu w latach 2016-2018 przedstawiało się następująco:

ROK 2016 (m ³)	ROK 2017 (m ³)	ROK 2018 (m ³)	2018 /2017	
			m ³	DYNAMIKA
1	2	3	4	5
173 672	164 496	141 470	23 026	0,86

W stosunku do roku 2017 w roku 2018 nastąpił spadek zużycia gazu o 23 026 m³, natomiast w porównaniu z rokiem 2016 zużycie spadło o 32 202 m³.

Poniesione koszty w latach 2016-2018 przedstawia poniższa tabela:

ROK 2016 (zł)	ROK 2017 (zł)	ROK 2018 (zł)	2018/2017	
			zł	DYNAMIKA
1	2	3	4	5
399 915	359 424	272 808	86 616	0,76

Ze względu na mniejsze zużycie gazu jego koszty w roku 2018 w stosunku do roku 2017 spadły o 86 616 zł, natomiast do roku 2016 obniżyły się o 127 107 zł. Mimo znacznego wzrostu cen gazu na rok 2019 mieszkańcom nie podwyższono zaliczek na następny okres rozliczeniowy.

SYTUACJA MAJĄTKOWA SPÓŁDZIELNI

1. Skrócony bilans za rok 2018 - w tys. zł

L.p.	AKTYWA	STAN NA DZIEŃ		L.p.	PASYWA	STAN NA DZIEŃ	
		31.12.2017 r.	31.12.2018 r.			31.12.2017 r.	31.12.2018 r.
A	AKTYWA TRWAŁE	18 645,15	17 276,85	A	KAPITAŁ(FUNDUSZ) WŁASNY	11 460,29	11 018,57
	z tego :				z tego :		
	wartości niematerialne i prawne	0,00	3,56		kapitał podstawowy	10 609,20	10 189,39
	rzeczowe aktywa trwałe	15 493,24	15 337,13		kapitał zapasowy (zasobowy)	515,31	512,72
	należności długoterminowe	333,21	0,00		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	2 818,40	1 935,86		zysk netto	320,50	301,18
B	AKTYWA OBROTOWE	1 666,66	2 124,01	B	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	8 851,52	8 382,29
	z tego :				z tego :		
	zapasy materiałowe	0,00	0,00		zobowiązania długoterminowe	4 704,50	3 567,41
	należności krótkoterminowe	1 084,94	1 332,37		zobowiązania krótkoterminowe	3 301,72	4 027,03
	środki pieniężne	444,72	647,32		rozliczenia międzyokresowe	845,30	787,85
	krótkoterminowe rozl. międzyokresowe	137,00	144,32				
	AKTYWA RAZEM	20 311,81	19 400,86		PASYWA RAZEM	20 311,81	19 400,86

Suma bilansowa w 2018 r. w kwocie **19 400,86 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 2017 spadła o 910,95 tys. zł. Spowodowane jest to między innymi z jednej strony spłatą końcową kredytów termomodernizacyjnych przez mieszkańców a z drugiej strony spłatą tychże przez spółdzielnię do banku. W rozliczeniach międzyokresowych, gdzie wykazuje się rozliczenia z tytułu funduszu remontowego finansowanego z kredytów nastąpił spadek o 882,54 tys. zł. Po stronie zobowiązań również nastąpił spadek o 469,23 tys. zł, co świadczy o terminowej spłacie kredytu termomodernizacyjnego.

W roku 2018 tak jak w latach poprzednich Spółdzielnia nie podlegała badaniu sprawozdania finansowego zgodnie z Art. 50 ust. 2 ustawy o rachunkowości, natomiast w umowach kredytowych bank kredytujący zawarł klauzulę o badaniu sprawozdania finansowego w czasie spłaty kredytów termomodernizacyjnych i remontowych. Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziło Przedsiębiorstwo Usługowe Ekspertyz i Doradztwa Finansowo – Księgowego „Fin-Rach” Tadeusz Stefek z siedzibą w Pile. Wyboru podmiotu uprawnionego do badania dokonała Rada Nadzorcza - Uchwałą nr 29/2018 z dnia 23.10.2018 r., zobowiązując Zarząd do podpisania stosownej umowy, która została podpisana dnia 13.11.2018 r. Badanie przeprowadzono w dniach 15-30 marca 2019 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 31.12.2018 r., jak też jej wynik finansowy za rok obrotowy od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 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 2018 :

Wyszczególnienie	Rok kończący się 31.12.2017	Rok kończący się 31.12.2018	Dynamika 2018/2017
Przychody ze sprzedaży produktów	12 157 984,74	12 704 586,74	1,04
Amortyzacja	255 290,74	458 324,02	1,80
Zużycie materiałów i energii	4 554 258,68	4 471 857,39	0,98
Usługi obce	759 342,12	770 289,62	1,01
Podatki i opłaty	1 189 747,30	2 207 802,83	1,86
Pozostałe koszty rodzajowe	5 104 676,11	4 550 627,70	0,89
Razem koszty rodzajowe	11 863 314,95	12 458 901,56	1,05
Zysk brutto ze sprzedaży	294 669,79	245 685,18	0,83
Przychody operacyjne	95 156,31	138 546,69	1,46
Koszty operacyjne	14 426,45	21 042,94	1,46
Zysk z działalności operacyjnej	375 399,65	363 188,93	0,97
Przychody finansowe - odsetki	53 113,62	44 621,76	0,84
Koszty finansowe - odsetki	22 599,36	24 770,84	1,10
Zysk brutto	405 913,91	383 039,85	0,94
Podatek dochodowy od osób prawnych	85 417,00	81 862,00	0,96
Zysk netto	320 496,91	301 177,85	0,94

Struktura pozioma i pionowa majątku Spółdzielni jest typowa dla jednostek stabilnych. Rzeczowe aktywa trwałe stanowią 89,05 % aktywów, aktywa trwałe to głównie budynki. Udział należności w stosunku do ogółu aktywów utrzymuje się na poziomie 6,87%. 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	1 872 382,48 zł
– pozostałe przychody operacyjne	99 230,06 zł
– <u>przychody finansowe</u>	<u>8 116,27 zł</u>
Razem :	1 979 728,81 zł

II. KOSZTY POZOSTAŁEJ DZIAŁALNOŚCI

– koszty działalności operacyjnej	1 587 062,83 zł
– pozostałe koszty operacyjne	9 626,13 zł
– <u>koszty finansowe</u>	<u>0,00 zł</u>

Razem : 1 596 688,96 zł

III. Wynik pozostałej działalności (I-II) 383 039,85 zł

ROZLICZENIE PODATKU DOCHODOWEGO OD OSÓB PRAWNYCH

a) Przychody nie podlegające opodatkowaniu	- 75 324,24 zł
b) Koszty nie stanowiące k. uzysk. przychodów	+ 123 138,24 zł
Podstawa opodatkowania (III-IIIa+IIIb)	430 854,00 zł

IV. Podatek CIT (wg stawki 19%) 81 862,00 zł

Zysk netto (IV-V) + 301 177,85 zł

Wynik z pozostałej działalności opodatkowanej: + 301 177,85 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 301 177,85 zł proponuje się przeznaczyć na:

– przeznaczenie na odrębne konto funduszu remontowego	
w celu przyspieszenia remontów klatek schodowych	– 45 000,00 zł,
– dofinansowanie działalności SOK Stokrotka	– 28 084,40 zł,
– przeznaczenie na fundusz zasobowy z odpowiednim	
ukierunkowaniem (garaże)	– 92 906,45 zł,
– dofinansowanie Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi	
dla członków Spółdzielni	– 135 187,00 zł

FUNDUSZ REMONTOWY

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

Stan funduszu na dzień 1.01.2018 r.	+ 616 007,51 zł
– zwiększenie funduszu (+)	2 445 131,68 zł
– wydatkowanie (-)	2 134 409,48 zł
Stan funduszu na dzień 31.12.2018 r.	+ 926 729,71 zł

Wpływy i wydatki funduszu remontowego

Stan funduszu remontowego na dzień 01.01.2018 r.	+ 616 007,51 zł
--	-----------------

Wpływy funduszu remontowego (zwiększenia) :

– odpisy na f. remontowy I. mieszkalne -	2 002 347,06 zł
– odpis na f. remontowy I. użytkowe -	220 814,21 zł
– dofinansowanie z nadwyżki bilansowej -	67 796,91 zł
– spłaty termomodernizacji zgodnie z uchwałą RN -	58 823,32 zł
– zwrot kosztów remontów, odszkodowania -	19 516,89 zł
– dobudowa balkonów (odpłatność mieszkańców)	75 833,29 zł
Ogółem wpływy:	2 445 131,68 zł

Wydatki z funduszu remontowego (zmniejszenia):

– roboty dekarско-błacharskie	49 603,22 zł
– roboty ogólnobudowlane	1 014 976,44 zł
– roboty w zakresie instalacji sanit: gaz, woda, kan.	162 007,69 zł
– roboty elektryczne	136 584,81 zł
– obciążenie spłatą kredytu (stare budownictwo) -	210 327,76 zł
– dobudowa balkonów – obciążenie	138 098,28 zł
– zwrot kosztów remontów	2 434,34 zł
– remonty na obiektach użytkowych	220 814,21 zł
– infrastruktura (finans. z dodatniego salda I. użytk.)	199 562,73 zł
Ogółem wydatki :	2 134 409,48 zł

Stan funduszu remontowego na 31.12.2018 r.	+ 926 729,71 zł
---	------------------------

2. Rozliczenie funduszu remontowego w części finansowanej kredytem:

Stan na dzień 01.01.2018 r. -	2 818 396,47 zł
--------------------------------------	------------------------

Wpływy :

spłata rat kapitałowych przez mieszkańców -	899 628,39 zł
---	---------------

spłata odsetek -	95 539,85 zł
------------------	--------------

Ogółem (+) :	995 168,24 zł
---------------------	----------------------

Wydatkowanie :

spłata odsetek do banku, inne -	112 627,54 zł
---------------------------------	---------------

Ogółem (-) :	112 627,54 zł
---------------------	----------------------

Stan na dzień 31.12.2018 r.	1 935 855,77 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 2018 zrealizowano remonty infrastruktury zewnętrznej, tj. remonty schodów, remonty chodników, utwardzenia terenów służących mieszkańcom jako miejsca postojowe itp., które realizujemy ze środków funduszu remontowego mienia spółdzielni. Realizacja dobudowy balkonów finansowana jest bezpośrednio przez mieszkańców, w gotówce lub ratach.

Regularnie i terminowo spłacamy do banku raty kredytów termomodernizacyjnych i zależnie od sytuacji poszczególnych nieruchomości regulujemy wysokość spłat wnoszonych przez mieszkańców.

W roku 2018 zakończyliśmy spłatę dwudziestu jeden budynków, po zakończeniu spłaty mieszkańcy zostali poinformowani o zakończeniu spłat i rozliczeni.

3. Stan środków funduszu remontowego na dzień 31.12.2018 r. na poszczególnych budynkach mieszkalnych.

Budynek , ulica	powierzchnia	Saldo ujemne	Saldo dodatnie
I. Krasickiego 1	829,10	176 997,10	
I. Krasickiego 3	282,40	48 716,53	
Słowackiego 2	400,00	104 991,71	
Słowackiego 3	395,00	43 340,18	
Słowackiego 4	140,00	125 775,68	
Słowackiego 6	395,00	51 287,45	
Słowackiego 5	200,00	46 319,11	
Słowackiego 7	622,00	39 877,22	
Słowackiego 8	459,80	92 212,47	
Słowackiego 10	440,00	41 676,26	
Gen.Hallera 3a	929,50		71 269,36
Sądowa 8a	1 042,85	64 708,89	
Sądowa 8b	1 045,00	64 860,62	
I. Krasickiego 1a	1 291,90	132 996,78	
B. Prusa 3	2 360,00	189 909,42	
B. Prusa 5	3 234,70	288 097,90	
Słowackiego 2a	4 892,70	338 045,06	
Wojska Polskiego 73a	3 218,00	199 313,21	
Żwirki i Wigury 1	2 157,50	60 864,10	
Al. Jana Pawła II 14	1 254,00	36 964,28	
Al. Jana Pawła II 12	1 255,20	65 411,30	
Al. Jana Pawła II 10	1 255,00	47 129,34	
Al. Jana Pawła II 9	2 164,00	49 941,07	
Al. Jana Pawła II 7	2 164,00		84 491,45
Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 6	2 293,00		7 661,73
Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 4	2 173,00	60 364,04	
Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 2	3 379,50		203 524,30
Żwirki i Wigury 5	2 164,00	8 246,35	

Żwirki i Wigury 5a	2 164,80		240,57
Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 11	2 168,00		140 765,64
Żwirki i Wigury 7	3 234,00		30 570,67
Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 5	2 168,00		22 457,62
Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 7	1 083,90		38 151,20
Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 3	3 235,00		109 404,15
Żwirki i Wigury 17	3 245,50		305 270,46
Wojska Polskiego 67	1 577,00		98 327,51
Wojska Polskiego 67a	1 626,00		71 012,35
Wojska Polskiego 67b	1 626,00		93 352,89
Wojska Polskiego 67c	1 626,00		146 758,38
Wojska Polskiego 67d	4 034,00		73 716,56
Ks. S.Krausego 13	2 178,00		133 366,16
Al. Jana Pawła II 4	2 141,00		63 549,20
Ks.S.Krausego 5	2 141,00	178 099,82	
Ks.S.Krausego 3	2 141,00	103 140,37	
Ks.S.Krausego 15	1 756,00		123 913,86
Al. Jana Pawła II 2	3 233,00	73 012,32	
Al. Jana Pawła II 2a	3 233,00	37 370,76	
Ks.S.Krausego 17	1 756,50	13 041,35	
Ks.S.Krausego 19	1 091,00	10 022,80	
Al. Jana Pawła II 16	1 628,50		16 362,77
Ks.S.Krausego 11	1 753,50		62 028,12
Al. Jana Pawła II 18	1 628,50	42 682,48	
Ks.S.Krausego 4	2 299,00		207 351,85
Al. Jana Pawła II 20	1 628,50	21 005,12	
Ks.S.Krausego 6	2 419,00		63 439,14
Gałczyńskiego 1	1 376,10		6 484,87
Gałczyńskiego 3	1 050,00		15 029,14
Gałczyńskiego 44	1 589,70		36 402,62
Gałczyńskiego 46	1 589,70		35 238,19
Gałczyńskiego 48	1 621,00		8 031,70
Skłódowskiej Curie 1b	1 190,80		37 725,17

Skłodowskiej Curie 1c	867,20		24 721,13
Skłodowskiej Curie 1d	1 505,00		64 792,48
Słoneczna 1a,b	931,20	42 969,49	
Wrzosowa 2a,b	922,00	47 680,98	
Wrzosowa 1a,b	922,00	80 265,56	
Wrzosowa 4a,b	1 002,90	3 298,30	
Nowy Świat 7	841,00	5 638,08	
Nowy Świat 9	996,70	209,97	
Moniuszki 1-11	1 138,86		46 484,77
Moniuszki 13-17	602,60		32 654,86
Skłodowskiej Curie 1a	1 625,00		91 563,21
Paderewskiego 6c	1 629,00		54 939,51
Paderewskiego 6a	2 297,50		187 245,78
Paderewskiego 6b	1 633,50		73 511,51
Paderewskiego 8a	1 633,50		73 419,10
Paderewskiego 8b	1 206,50		66 364,50

W roku 2018 wykonano:

- remont instalacji wody zimnej i ciepłej oraz instalacji gazowej w budynku mieszkalnym przy ul. Żwirki i Wigury 1. Prowadzono remont instalacji elektrycznej w budynku mieszkalnym przy Al. Jana Pawła II 9,
- na wniosek mieszkańców docieplono stropy piwnic w budynku przy ul. Ks. St. Krausego 5,
- zakończono remont klatek schodowych z umów zawartych w 2017 r w budynku przy ul. Ks. St. Krausego 6 (2 klatki schodowe) i B. Prusa 5 (5 klatek schodowych),
- przeprowadzono przetargi i wykonano remonty klatek schodowych w budynkach: Ks. St. Krausego 5 (4 klatki schodowe), w Gródku przy ul. Słonecznej 1ab (2 klatki schodowe) i ul. Wrzosowej 2ab (2 klatki schodowe), B. Prusa 3 (2 klatki schodowe). W budynku przy ul. Ks. St. Krausego 11 (3 klatki) trwał remont na przełomie 2018/2019 roku,
- przeprowadzono częściowe czyszczenie elewacji w budynkach przy Al. Jana Pawła II 9, 10, 20, Ks. Kard. S. Wyszyńskiego 3 i 7, Ks. St. Krausego 6 i 15, Paderewskiego 6a oraz

Żwirki i Wigury 5a (łącznie ok. 2 000 m²). W roku 2019 przewidywana jest kontynuacja prac na następnych budynkach,

- sukcesywnie dokonuje się wymiany instalacji domofonowej analogowej na cyfrową. W 2018 r wymieniono domofony w 23 klatkach schodowych w 285 mieszkaniach,
- na wnioski mieszkańców została opracowana dokumentacja projektowa na dobudowę balkonów w budynkach mieszkalnych przy ul. B. Prusa 3, I. Krasickiego 1a i Gen. Hallera 3a,
- rozpoczęto prace związane z modernizacją węzłów ciepłych w oparciu o powietrzne pompy ciepła w budynkach mieszkalnych przy ul. Słowackiego 2a, B. Prusa 3, 5 i I. Krasickiego 1a,
- opracowana została dokumentacja projektowa na wykonanie modernizacji źródeł ciepła oraz instalacji c.w.u. z cyrkulacją w oparciu o powietrzne pompy ciepła w budynkach mieszkalnych przy ul. Nowy Świat 7 i 9 w Osiu,
- sporządzona została dokumentacja projektowa na budowę węzłów ciepłych na potrzeby centralnego ogrzewania dla budynków mieszkalnych przy ul. I. Krasickiego 1, 3 i Słowackiego 10,
- został złożony wniosek o zatwierdzenie projektu budowlanego i wydanie pozwolenia na budowę węzła ciepłego dwufunkcyjnego dla potrzeb c.o., instalacji c.w.u. wraz z cyrkulacją i wymiana instalacji z.w. w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Gen. Hallera 3a, na który otrzymaliśmy już pozwolenie na budowę ,
- wykonano częściową izolację dachu w budynku przy ul. Ks. Kard. St. Wyszyńskiego 2 (170 m²) oraz w budynku przy ul. Paderewskiego 6c (120 m²),
- oddano do użytkowania 4 garaże w zabudowie szeregowej przy ul. Słowackiego 3. Garaże zostały wynajęte.

Przeprowadzone zostały remonty w lokalach użytkowych :

- zakończono docieplenie całości elewacji jednego segmentu pawilonu przy ul. Kard. S. Wyszyńskiego 15,
- docieplono strop nad wjazdem do patio oraz wygłuszony został strop sali akustycznej SOK Stokrotka przy ul. Wyszyńskiego 15,
- docieplono elewację ścian w lokalu wynajmowanym przez PHU Libra (ze względu na warunki pogodowe prace będą kontynuowane w 2019 r).

Informację na temat wpływów i wydatków na poszczególnych budynkach w roku 2018 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 1.01.2018 r.	470 925,33	313 887,47	157 037,86
Stan na 31.12.2018 r.	408 999,31	276 209,44	132 789,87
Zmiana	- 61 926,02	-37 678,03	- 24 247,99

Należności mieszkańców z tytułu nieterminowych opłat za lokale w porównaniu do stanu na dzień 31.12.2017 roku zmniejszyły się ogółem o 61 926,02 zł, na lokalach mieszkalnych uległy zmniejszeniu o 37 678,03 zł a na lokalach użytkowych zmniejszyły się o 24 247,99 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 31.12.2018r.

Należności ogółem 408 999,31 zł

w tym:

- lokale mieszkalne 276 209,44 zł
- lokale użytkowe 132 789,87 zł

2. Struktura zadłużenia na dzień 31.12.2018 r.

W spółdzielni wnoszone są opłaty za 2 639 lokali mieszkalnych.

Zdecydowana większość – 2 235 lokali nie zalega z opłatami za mieszkanie, stanowi to 84,7% użytkowników lokali – w stosunku do roku ubiegłego zwiększyła się liczba osób niezalegających o 3,6%. Dotyczy to wszystkich grup zadłużeń w Spółdzielni.

W pozostałej grupie 404 lokali stanowiącej 15,4 % ogółu lokali, zadłużenie z tytułu opłat przedstawia się następująco:

- do jednego miesiąca zalegało 284 lokali, tj. 10,8 % ogółu,
- zadłużenie 1 miesięczne posiadało 60 lokali, tj. 2,3 % ogółu,
- zadłużenie 2 miesięczne posiadało 15 lokali, tj. 0,6 % ogółu,
- zadłużenie 3 miesięczne i dłuższe posiadało 45 lokali, tj. 1,7 % ogółu.

3. Zadłużenie mieszkańców z podziałem na miesiące w złotych

Zadłużenie na lokalach mieszkalnych na dzień 31.12.2018 roku wynosi kwotę 276,2 tys. zł

Kwotowo struktura zadłużenia przedstawia się następująco;

- do jednego miesiąca kwota zadłużenia wynosi: 32,3 tys. zł, co stanowi 11,7 % zadłużenia na lokalach mieszkalnych,
- zadłużenie 1 miesięczne - kwota zadłużenia wynosi: 32,4 tys. zł, co stanowi 11,8% zadłużenia na lokalach mieszkalnych,
- zadłużenie 2 miesięczne to kwota zadłużenia 15,2 tys. zł, co stanowi 5,5 % zadłużenia na lokalach mieszkalnych,
- zadłużenie 3 miesięczne i dłuższe to kwota 196,3 tys. zł, co stanowi 71,0 % zadłużenia na lokalach mieszkalnych.

Biorąc pod uwagę powyższą analizę, w porównaniu do roku 2017 zadłużenie na lokalach mieszkalnych spadło o 14 % a na lokalach użytkowych o 18%, co jest wskaźnikiem skuteczności działań windykacyjnych.

4. Efektywność spłat w zależności od sposobu windykacji

Kwota zadłużenia spłaconego w 2018 roku wyniosła 251 831,09 zł.

- spłacono po wystosowaniu monitów – 35 529,27 zł, po wystawieniu wezwań do zapłaty i podpisaniu ugód spłacono 117 475,11 zł, co daje kwotę **153 004,38 zł**. Jest to skutek sprawnej pracy w dziale windykacji spółdzielni oraz bieżącego monitoringu zadłużeń przez Zarząd,
- natomiast przez instytucje zewnętrzne została spłacona łączna kwota **98 826,71 zł**.

Są to:

- | | |
|-----------------------------------|--------------|
| • nakazy sądowe w ugodzie – kwota | 42 055,96 zł |
| • spłaty przez komornika – kwota | 56 770,75 zł |

W 2018 roku zawarto 14 ugód spłaty zadłużenia na kwotę 32 344,61 zł, z lat poprzednich w spłacie było 8 ugód na 117 271,88 zł. W ciągu roku 2018 całkowicie spłacono 11 ugód na kwotę 57 134,42 zł.

Do sądu skierowano 66 spraw na kwotę 107 822,53 zł, z czego uzyskano 54 wyroki na kwotę 86 127,70 zł, z lat poprzednich w posiadaniu Spółdzielni było 39 nakazów na kwotę 77 333,22 zł.

Do komornika w 2018 r. skierowano 25 wniosków na kwotę 36 764,67 zł. Wszystkie sprawy w egzekucji łącznie z latami poprzednimi to 75 spraw na kwotę 141 272,56 zł.

Komornik całkowicie ściągnął i zamknął 19 spraw na kwotę 56 770,75 zł.

5. Działania w zakresie uporczywego zalegania z opłatami

- a) w toku postępowania sądowego jest jedna sprawa eksmisyjna,
- b) Spółdzielnia jest w posiadaniu wyroku eksmisyjnego z zapewnieniem lokalu socjalnego.
Obowiązek dostarczenia lokalu socjalnego spoczywa na Gminie Drzycim.
- c) spłaty zobowiązań są monitorowane na bieżąco.

6. Struktura zadłużenia rok 2017-2018

Poniższa tabela obrazuje strukturę zadłużenia w stosunku do roku ubiegłego

Okres zadłużenia w m-cach	rok 2017		rok 2018	
	ilość członków	kwota	ilość członków	kwota
3 i więcej	53	211 730,16	45	196 280,38
2	26	27 439,43	15	15 159,67
1	73	42 007,87	60	32 458,75
drobne	346	32 710,01	284	32 310,64
Razem	498	313 887,47	404	276 209,44

- kwota zadłużeń 3 m-cznych i powyżej spadła o 15 449,78 zł,
- zadłużenia do 2-ch m-cy spadły o 12 279,76 zł,
- zadłużenia do 1 m-ca spadły o 9 549,12 zł,
- kwota zadłużeń drobnych spadła o 399,37 zł,

Spadek we wszystkich okresach zadłużeń pozytywną ocenę prowadzonej windykacji.

7. Wskaźniki charakteryzujące działalność Spółdzielni w zakresie windykacji

Analiza zaległości czynszowych - wskaźniki		2016	2017	2018
Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych ogółem	Zadł. z tyt.opłat ekspl.ogółem	3,84	3,34	2,90
	Pow. użytkowa			
Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych lok. mieszk.	Zadł. z tyt.opłat ekspl.l.mieszk.	2,74	2,42	2,13
	pow. użytk.mieszkań			
Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych lok. użytkowe	Zadł.z tyt.opłat ekspl.l.uż.	16,67	13,93	11,77
	pow. użytk.lok. użyt.			
Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych lok. mieszk. w stosunku do ilości mieszkań	Zadł.z tyt.opłat l.mieszk.	134,31	118,94	104,66
	ilość mieszkań			
Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych w stosunku do obciążenia	Zadł.z tyt.opłat ekspl.ogółem	4,20	3,53	3,06
	obciążenie za rok			
Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych w stosunku do obciążenia - lokale mieszkalne	Zadł.z tyt.opłat ekspl.l.mieszk.	3,16	2,68	2,07
	obciążenie za rok			
Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych w stosunku do obciążenia - lokale użytkowe	Zadł.z tyt.opłat ekspl.l.użytkowe	11,32	9,56	7,93
	obciążenie za rok			

Wskaźnik zadłużenia ogółem w wysokości 2,90 zł/m² jest najniższy od wielu lat. W bieżącym roku wszystkie wskaźniki zadłużeń zmalały. 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). Równolegle prowadzi się skuteczną windykację sądową, komorniczą i poprzez firmy windykacyjne.

DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA

Spółdzielczy Ośrodek Kultury „Stokrotka” już 30 lat realizuje działalność społeczną, oświatową i kulturalną, która jest zgodna z obowiązującym statutem i kierunkami działań Spółdzielni Mieszkaniowej. Działalność ta jest prowadzona w trzech płaszczyznach:

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

Pierwszą płaszczyznę w 2018 roku realizowaliśmy proponując zajęcia w 12 sekcjach z podziałem na grupy wiekowe, w których dzieci, młodzież i dorośli mogli rozwijać swoje pasje i uzdolnienia artystyczne. Prowadzone były zajęcia wokalne, taneczne, plastyczne, muzyczne oraz organizowane były warsztaty, przeglądy i festiwale.

Działalność oświatowo-wychowawcza natomiast realizowana była poprzez organizację konkursów i przeglądów recytatorskich, ortograficznych, funkcjonowanie Klubu Seniora „Kalina”, Uniwersytetu Trzeciego Wieku i prowadzone w jego ramach zajęcia plastyczne i lektorat z j. angielskiego. Nasze działania o charakterze sportowym to Klub Szachowy „Gambit”, aerobic dla pań i tenis stołowy.

W minionym roku zorganizowano także szereg imprez. Część z nich realizowana była samodzielnie, a niektóre wspólnie z innymi instytucjami i stowarzyszeniami. Było ich około 80.

Największe z nich to imprezy plenerowe i festiwale:

- Obchody Dnia Dziecka - „Dzieciaki rządzą” – 2 dniowa impreza plenerowa zorganizowana wspólnie z OKSiR i Urzędem Miejskim,
- „Wakacje w rytmie DISCO” - 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 2018 – byliśmy partnerami festynu zorganizowanego przez OSP Przechowo,
- Święto Kocińskiego Ziemniaka - „Dzień Bałabuna” – wspólnie z TMZŚ, Starostwem Powiatowym, UM i OKSiR,

- „Dla Ciebie MAMO” – koncert zorganizowany z okazji Dnia Matki w parku przy Małym Blankuszu
- II Wojewódzki Festiwal Piosenki dla najmłodszych „Wesoła Nutka”
- IV Ogólnopolski Festiwal Piosenki dla dzieci i młodzieży „VOKALE 2018”
- II Festiwal Podróżników „Piąty Ocean” – byliśmy partnerami festiwalu zorganizowanego przez TMZŚ, OKSiR, UM, Starostwo powiatowe i MBP,

Jak co roku Spółdzielnia uczestniczyła w obchodach Dni Świecia, w ramach których zorganizowano wspomnianą już imprezę plenerową z okazji Dnia Dziecka „Dzieciaki rządzą”, przegląd wiersza i piosenki przedszkolnej, „Zabawa w RYMY i RYTMY”, turniej ortograficzny „Z ortografią na TY”. Ósmy raz przeprowadziliśmy konkurs na najładniejszy balkon, loggie i ogródek na osiedlach Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu, Gródku i Osiu. W sumie nagrodzono i wyróżniono 35 osób. W 2018 roku zorganizowaliśmy także konkursy recytatorskie, plastyczne i turnieje sportowo-rekreacyjne. Zorganizowaliśmy także 4 wystawy prac plastycznych m.in., własnoręcznie wykonane „kartki świąteczne, bożonarodzeniowe”, „ozdoby wielkanocne własnoręcznie wykonane oraz wystawy prac plastycznych wykonanych na zajęciach w SOK. W okresie ferii zimowych oraz letnich wakacji zorganizowaliśmy „wakacyjną edukację kulturalną” gdzie dzieci oprócz wypoczynku, wycieczek, gier i zabaw uczestniczyły w warsztatach artystycznych: wokalnych, teatralnych i plastycznych. Seniorzy z UTW oraz Klubu Seniora „Kalina” wzięli udział w prawie rocznym projekcie pt. „Senior też badacz”. W programie odbyły się spotkania i wykłady oraz warsztaty dzięki którym zebrano dane do wydawnictw dotyczących m.in. czasu wolnego seniorów, zainteresowania literaturą, filmem i prasą, wpływu reklam na podejmowanie decyzji handlowych itd.

Rok ten obfitował również w nagrody - zdobyliśmy ich aż 29 i 17 wyróżnień. Większość z nagród zdobyli członkowie zespołu wokalnego „Pięciolinia”, który swoimi występami uświetniał nie tylko spółdzielcze imprezy, ale także wiele koncertów, uroczystości i imprez organizowanych w Świeciu w tym „Wielką Orkiestrę Świątecznej Pomocy”, piknik - „Dzień Bałabuna” oraz koncerty charytatywne. W minionym roku dobrze układała się współpraca z lokalnymi instytucjami, szkołami, przedszkolami i firmami, w tym ze Środowiskowym Domem Pomocy Społecznej, Ośrodkiem Pomocy Społecznej, świetlicami terapeutycznymi „Gniazdo”, 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 2018 roku przedstawia się następująco:

dochody:

odpis od lokali mieszkalnych i użytkowych	167 325,22 zł
wpływ z zysku Spółdzielni	27 700,00 zł
wypracowane dochody własne	50 297,32 zł
<u>dotacja z Urzędu Miejskiego</u>	<u>85 000,00 zł</u>

RAZEM: 330 322,54 zł

koszty: 358 406,94 zł

WYNIK (a-b) -28 084,40 zł

PODSUMOWANIE I KIERUNKI DZIAŁAŃ

W wyniku efektywnej działalności w 2018 roku udało się wypracować zysk, co umożliwiło zaproponowanie Walnemu Zgromadzeniu jego przeznaczenie na cele wskazane w propozycji podziału zysku.

1. Ponadto:

- a) opracowano – wspólnie z Radą Nadzorczą - harmonogram rzeczowo-finansowy zadań na rok 2019 do Strategii Rozwoju Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu,
- b) systematycznie wymienia się wodomierze na nowe z odczytem radiowym, w budynkach, w których występują różnice odczytów,
- c) przygotowano stosowne zmiany w regulaminach,
- d) kontynuowano współpracę z Urzędem Pracy w zakresie zatrudniania stażystów – w 2018 r. zatrudnialiśmy 7 osób,
- e) uzupełniano wyposażenie placów zabaw, zgodnie z sugestiami mieszkańców,
- f) wolne środki pieniężne lokowano, co przyczynia się do wypracowania zysku,
- g) w dalszym ciągu trwało zagospodarowywanie terenów, ze szczególnym uwzględnieniem miejsc postojowych i poprawy estetyki otoczenia,
- h) prowadzono negocjacje w sprawie przyjmowania kolejnych wspólnot do zarządzania – do pięciu, które były w roku 2017, zaufało nam i dołączyło kolejne 17 budynków,
- i) w zakresie poprawy bezpieczeństwa wymieniono w 23 klatkach domofony z analogowych (bardzo awaryjnych), na cyfrowe,
- j) zakupiono wielofunkcyjny ciągnik w celu usprawnienia prac w terenie,
- k) złożono wnioski do budżetu Gminy Świecie na rok 2019 – na dofinansowanie działalności SOK Stokrotka w wysokości 126 tys. zł.

2. W zakresie remontów:

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

- d) zakończono budowę 4 garaży przy ul. Słowackiego 3 i uzyskano pozwolenie na użytkowanie. Wszystkie garaże zostały wynajęte,
- e) przeprowadzono czyszczenie elewacji budynków,
- f) przyjmowano kolejne wnioski mieszkańców zainteresowanych dobudową balkonów z budynków przy ul. B. Prusa 3, Gen. Hallera 3a i I. Krasickiego 1a. Zlecono opracowanie dokumentacji projektowej,
- g) złożono wniosek do budżetu Gminy Świecie na rok 2019 – na:
 - wykonanie nowej nawierzchni asfaltowej oraz wymianę krawężników na drodze dojazdowej do Parku Rekreacyjno-Wypoczynkowego przy Dużym Blankuszu oraz pawilonie handlowo-usługowym przy ul. Ks. Kard. S. Wyszyńskiego 15 w kwocie 150 tys. zł. W budżecie Gminy zabezpieczono na ten cel 30 tys. zł (ze względu na to, iż teren ten nie jest własnością Gminy).

3. W zakresie infrastruktury:

Koszt prac w zakresie remontu dróg, chodników i schodów w roku 2018 roku wyniósł 199 tys. zł.

- a) wykonano utwardzenie terenów przy ul. I. Krasickiego 3 oraz przy ul. Żwirki i Wigury 1,
- b) dokończono utwardzenie terenu przy budynku Słowackiego 2 i Słowackiego 2a,
- c) wykonano parking od strony przedszkola przy ul. Sądowej 8a,
- d) wykonano nową nawierzchnię z kostki betonowej przy ul. Gałczyńskiego 1,
- e) wykonano poszerzenie chodnika przy budynku Wojska Polskiego 73a, remont chodnika przy ul. Gen. Hallera 3a,
- f) przeprowadzono remonty schodów przy budynkach Ks. Krausego 4, 11, 13 oraz wiele drobniejszych napraw na różnych lokalizacjach,

4. Działania prowadzone obecnie i założenia na przyszłość

- a) wykonanie założeń zawartych w Strategii Spółdzielni,
- b) kontynuacja budowy zespołu garaży przy ul. Żwirki i Wigury 6,
- c) kontynuacja remontów instalacji gazowych, elektrycznych, wod.-kan. i kompleksowego remontu klatek schodowych,
- d) dobudowa balkonów na kolejnych lokalizacjach,

- e) termomodernizacja lokali użytkowych,
- f) sfinalizowanie złożonych wniosków na dofinansowanie działalności SOK Stokrotka – 90 tys. zł oraz monitorowanie wykonania tychże,
- g) monitorowanie wniosków uprzednio złożonych – np. gmina realizuje wykonanie muru oporowego przy ul. Słowackiego,
- h) kontynuowanie pracy nad wizerunkiem Spółdzielni jako dobrego i efektywnego zarządcy nieruchomości,
- i) przyjmowanie do zarządzania Wspólnot Mieszkaniowych, w tym nowych budynków oddanych do użytkowania (zmniejszenie kosztów dla mieszkańców) ,
- j) utrzymywanie bilansowania kosztów eksploatacji na nieruchomościach,
- k) poprawa infrastruktury posiadanych lokali użytkowych w celu maksymalizacji zysków,
- l) działania w zakresie przejęcia węzłów cieplnych, eliminacji podgrzewaczy gazowych, wdrażanie energooszczędnych rozwiązań, w powiązaniu z uzyskaniem dotacji na odnawialne źródła energii,
- m) zwiększenie nakładów na zagospodarowanie terenów, zieleń, poprawa estetyki osiedli,
- n) prowadzenie prac w zakresie robót infrastrukturalnych, m.in. chodniki i place utwardzone, oznakowanie, poprawa bezpieczeństwa,
- o) wspomaganie wnioskodawców w zakresie pozyskiwania środków z Budżetu Obywatelskiego,
- p) poszukiwanie nowych form spłaty zadłużenia,
- q) likwidacja barier architektonicznych w miarę możliwości finansowych i prawnych,
- r) szukanie rozwiązań likwidujących kwestie sporne między mieszkańcami,

5. Nagrody i wyróżnienia

W roku 2018 w dalszym ciągu jesteśmy posiadaczami **certyfikatu rzetelności Krajowego Rejestru Długów**, co oznacza, że Spółdzielnia dokonuje płatności terminowo i rzetelnie i nie posiada należności przeterminowanych w rejestrze. Tym samym KRD rekomenduje współpracę z naszym przedsiębiorstwem.

W rankingu miesięcznika Administrator uzyskaliśmy tytuł **Lidera Spółdzielczości Mieszkaniowej** w kategorii spółdzielnie średnie. Celem konkursu jest popularyzacja osiągnięć spółdzielni

mieszkaniowych jako liczących się podmiotów gospodarczych oraz ważnych organizatorów życia społeczno-kulturalnego na terenie , na którym działają.

6. Badanie sprawozdania finansowego

W dniach 15-30 marca 2019 r. działalność Spółdzielni za rok 2018 zbadał biegły rewident Pan Tadeusz Stefek - Przedsiębiorstwo Usługowe Ekspertyz i Doradztwa Finansowo – Księgowego „Fin-Rach” Tadeusz Stefek z siedzibą w Pile. Wyboru podmiotu uprawnionego do badania dokonała Rada Nadzorcza - Uchwałą nr 29/2018 z dnia 23.10.2018 r., zobowiązując Zarząd do podpisania stosownej umowy, która została podpisana dnia 13.11.2018 r. Z badania sporządzono sprawozdanie, które przedstawiono Radzie Nadzorczej.

Biorąc pod uwagę stan środków pieniężnych, pomimo występujących zaległości w opłatach za lokale, 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 Zawadzinski

Świecie, dnia 28 marzec 2019 r.

