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 2020

Świecie, marzec 2020

Spis treści

WSTĘP 3

SPRAWY ORGANIZACYJNE 3

ZASOBY MIESZKANIOWE 7

SPRAWY CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWE 8

GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI 10

MEDIA 19

SYTUACJA MAJĄTKOWA SPÓŁDZIELNI 25

POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA 27

FUNDUSZ REMONTOWY 29

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 2020 roku i jej sytuacji ekonomicznej według stanu na dzień 31.12.2020 r.

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

SPRAWY ORGANIZACYJNE

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

Spółdzielnia w okresie sprawozdawczym funkcjonowała w oparciu o Ustawę „Prawo spółdzielcze" z dnia 16 września 1982r. (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1285 oraz Dz.U. 2020 poz. 275), Ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r. (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz. 845 oraz Dz.U. z 27 sierpnia 2020 r. poz. 1465), Statut Spółdzielni, regulaminy wewnętrzne, uchwały Walnego Zgromadzenia, uchwały Rady Nadzorczej i Zarządu.

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

1. Organy Spółdzielni

   a) Walne Zgromadzenie

Walne Zgromadzenie w 2019 roku odbyło się w trzech częściach w dniach 28, 29 i 30.05.2019 r. oraz Kolegium WZ w dniu 4.06.2019 r.

Wnioski Walnego Zgromadzenia 2019 r. - realizacja

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

b) Rada Nadzorcza

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

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

c) Zarząd Spółdzielni

Zarząd Spółdzielni jest dwuosobowy - w 2020 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 61 posiedzeń, podejmując 25 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) podejmowanie działań w zakresie ograniczenia skutków wywołanych stanem epidemicznym, zarówno pod względem bezpieczeństwa sanitarnego jak i ograniczenia strat finansowych,
3) realizacja postanowień, obowiązującej od 9.09.2017 r. ustawy z dnia 20.07.2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
4) rozpatrywanie wniosków mieszkańców,
5) przeniesienia prawa własności lokali,
6) gospodarki spółdzielni na podstawie uchwalonych przez Radę Nadzorczą planów gospodarczo-finansowych,
7) analizy wysokości stawek, opłat, spłat dotyczących użytkowania lokali,
8) realizowania planu działania w zakresie zagospodarowania terenów Spółdzielni Mieszkaniowej,
9) realizacja zadania likwidacji kotłowni węglowej w Osiu w oparciu o odnawialne źródła energii i pozyskanie dotacji na ten cel,
10) opracowania dokumentacji związanej z przetargami, ogłaszanie i przeprowadzanie przetargów - ogółem odbyto 8 przetargów na:
    - remonty klatek schodowych,
    - modernizację instalacji ciepłej i zimnej wody wraz z cyrkulacją oraz remonty instalacji gazowej i elektrycznej i wodociągowej
    - wykonanie czyszczenia i regeneracji pionowych i poziomych odpływów wewnętrznych kanalizacji sanitarnej wraz z usunięciem nieszczelności,
    - wynajmy lokali użytkowych i garaży,
11) podpisywania umów z wykonawcami na wykonanie prac remontowych,
12) bieżące uzgodnienia z wykonawcami dotyczące realizacji prac remontowych w zasobach spółdzielni,
13) realizacja remontów klatek schodowych, remontów bieżących, remontów instalacji, termomodernizacja lokali użytkowych,
14) windykacja należności – analiza bieżąca zaległości czynszowych, poszukiwanie alternatywnych form spłaty zadłużenia (ugody, firmy windykacyjne), wnioski o eksmisję i licytację do komornika. Działania te ograniczyły zmiany prawne związane ze stanem epidemicznym,

15) negocjowanie cen z dostawcami mediów lub poszukiwanie nowych, oferujących korzystniejsze ceny, np. energii, gazu,
16) rozpatrywanie wniosków złożonych do zarządu przez mieszkańców i użytkowników lokali, w tym związanych z ograniczeniem handlu i usług,
17) opracowywanie uregulowań wewnętrznych w Spółdzielni dostosowujących je do zmian prawa,
18) przygotowanie materiałów do omawiania i uchwalania na plenarnych posiedzeniach Rady Nadzorczej,
19) sprawy dotyczące bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni, sprawy związane z przejmowaniem wspólnot mieszkaniowych do zarządzania.

d) Kontrole Spółdzielni Mieszkaniowej i realizacja wniosków pokontrolnych

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

Rekomendacje pokontrolne:

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

ZASOBY MIESZKANIOWE

Powierzchnia zarządzanych zasobów spółdzielczych wynosiła 141 739,52 m^2p.u, z czego przypada na:

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

Powierzchnia zasobów zarządzanych na zlecenie:

- 26 wspólnot mieszkaniowych 43 702,65 m^2

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Świeciu zarządzała w 2020 roku 77 budynkami mieszkalnymi, z czego: 71 budynków znajduje się w Świeciu, 2 budynki w Osiu i 4 budynki w Gródku. Ponadto zarządzamy 5 pawilonami handlowo – usługowymi, zapleczem warsztatowym oraz kotłownią. Zarządzamy 175 garażami oraz dodatkowo – 26 wspólnotami mieszkaniowymi na zlecenie.

1. **Struktura powierzchni lokali użytkowych zarządzanych przez Spółdzielnię na dzień 31.12.2020 r.**

Powierzchnia lokali użytkowych – 12 192,61 m^2, z czego :

lokale własne	– 1 614,01 m^2
lokale z własnościowym prawem do lokalu i odrębna własność	– 1 563,00 m^2
lokale użytkowe i garaże w najmie	– 6 823,43 m^2
garaże z własnościowym prawem i odrębna własność	– 2 192,17 m^2

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

2. **Liczba lokali zarządzanych przez Spółdzielnię na dzień 31.12.2020r.**

Ogółem zarządzamy 3 611 lokalami z czego:

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

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

Spółdzielnia Mieszkaniowa na dzień 31 grudnia 2020r. posiada prawo:

a) do wieczystego użytkowania gruntów o powierzchni – 34 879,16 m^2,

z czego na terenie:

- Gminy Świecie – 34 213,16 m^2
- Gminy Drzycim – 666,00 m^2

b) do własności gruntów o powierzchni – 83 499,71 m^2,

z czego na terenie:

- Gminy Świecie – 76 972,35 m^2
- Gminy Osie – 5 180,18 m^2
- Gminy Drzycim – 1 347,18 m^2

SPRAWY CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWE

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Świeciu według ewidencji na dzień 31.12.2020 r. zrzeszała ogółem 2 896 członków. W porównaniu do roku ubiegłego nastąpiło zwiększenie o 78 członków, natomiast 107 zrezygnowało z członkostwa w Spółdzielni (głównie z powodu zbycia prawa do lokalu).

- członkowie zamieszkali wraz z towarzyszącymi - 2 892
- członkowie lokale użytkowe - 4

oraz 388 osób nie będącymi członkami spółdzielni.

W ramach nabycia prawa odrębnej własności prawa do lokalu – 17 osób złożyło deklaracje członkowskie.

Struktura własności lokali mieszkalnych Spółdzielni wg prawa do lokalu:

- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego - 1 295 lokali
- spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego - 22 lokali
- odrębną własność lokalu posiada - 1 302 lokali
- najem - 14 lokali
- bez prawa do lokalu - 6 lokali

Plany finansowo - gospodarcze Spółdzielni Mieszkaniowej na rok 2020 zostały opracowane przez Zarząd i na jego wniosek zatwierdzone przez Radę Nadzorczą w dniu 17.12.2019 r. Uchwałą nr 36/2019r.

1. **Plan i wykonanie kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (stawki eksploatacyjnej) za 2020 r. na lokalach mieszkalnych**

L. p.	Wyszczególnienie	Plan na 2020 r.	Wykonanie za 2020 r.	% wykonania (4:3)	Stawka planowana (zł/m-c/m²)	Stawka wykonana (zł/m-c/m²)
1	2	3	4	5	6	7
1	Energia części wspólnych	50 100	58 589,75	1,17	0,03	0,04
2	Materiały do zleceń na budynki	25 800	22 630,45	0,88	0,02	0,01
3	Ubezpieczenie budynków	112 650	126 073,95	1,12	0,07	0,08
4	Koszty przeglądów technicznych	126 235	95 301,26	0,75	0,08	0,06
5	Utrzymanie czystości - sprzątanie	638 800	538 493,63	0,84	0,41	0,35
6	Koszty utrzymania terenów	418 100	321 905,09	0,77	0,27	0,21
7	Koszty konserwacji	361 350	327 263,87	0,91	0,23	0,21
8	Koszty administrowania nieruchomościami	571 700	540 518,30	0,95	0,37	0,35
9	Narzut Kosztów Ogólnego Zarządu	696 800	620 653,54	0,89	0,45	0,40
	Razem koszty (poz.1 - 9)	**3 001 535**	**2 651 429,84**	**0,88**	**1,93**	**1,71**

Ze względu na epidemię COVID-19 podjęliśmy działania zmniejszające koszty, by ograniczyć wzrost opłat dla mieszkańców.

2. Udział poszczególnych składników wymiaru czynszu (kosztów GZM) za 2020 rok

L.p.	Składniki kosztów GZM	2019	Udział kosztów w kosztach ogółem %	2020	Udział kosztów w kosztach ogółem %	Dynamika 2020/2019
1.	Eksploatacja	2 633 289,60	24,21	2 651 429,84	23,53	1,01
2.	Fundusz remontowy	2 118 913,08	18,47	2 196 694,56	19,49	1,04
Razem koszty zależne od Spółdzielni:		4 752 202,68	43,68	4 848 124,40	43,02	1,02
3.	Opłaty i podatki	95 704,25	0,88	98 025,45	0,87	1,02
4.	Koszty c.o., c.w.	3 449 004,27	31,70	3 709 296,02	32,91	1,08
5.	Koszty z.w.	1 339 924,95	12,32	1 421 834,93	12,62	1,06
6.	Gaz	379 696,42	3,49	325 355,73	2,89	0,86
7.	Gospodarka odpadami	862 446,00	7,93	867 520,00	7,70	1,01
Razem koszty niezależne od Spółdzielni		6 126 775,89	56,32	6 422 032,13	56,98	1,01
OGÓŁEM:		10 878 978,57	100,00	11 270 156,53	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 – 56,32 % ogółu kosztów – stanowią opłaty, na które spółdzielnia nie ma wpływu czyli stawki opłat i podatków, gospodarki odpadami komunalnymi, wody i kanalizacji, uchwalane przez odpowiednie organy poszczególnych gmin oraz stawki dostawców mediów takich jak c.o. czy gaz.

W roku 2020 w strukturze kosztów GZM, koszty eksploatacji stanowią 23,53 %. Największy udział w kosztach GZM za rok 2020 stanowią koszty c.o. i c.w. – 32,91%.

Koszty ogółem za rok 2020 w stosunku do roku 2019 wzrosły o 2%.

Najwyższą dynamikę zanotowano w kosztach c.o. i c.w. – wzrost na poziomie 8% oraz kosztach z.w. – wzrost na poziomie 6%.

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

Należy podkreślić, że prawie cały ubiegły rok działaliśmy w warunkach szczególnych, w stanie pandemii, co wymagało podejmowania szybkich decyzji i reagowania na częste zmiany przepisów prawa,

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

3. Wyniki na nieruchomościach za rok 2020

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

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

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

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

Wynik z Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi przedstawia się następująco:

I.	PRZYCHODY GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI	
	– przychody ze sprzedaży produktów	11 641 210,35 zł
	– pozostałe przychody operacyjne	39 333,20 zł
	– przychody finansowe	28 511,79 zł
	Razem :	11 709 055,34 zł
II.	KOSZTY GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI	
	– koszty działalności operacyjnej	11 567 216,53 zł
	– pozostałe koszty operacyjne	52 978,92 zł
	– koszty finansowe	31 926,16 zł
	Ogółem koszty GZM :	11 652 121,61 zł
	Wynik Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (I-II)	(+)56 933,73 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 2020 uzyskane wpływy z tytułu eksploatacji z lokali mieszkalnych na 42 nieruchomościach pokryły poniesione koszty – nadwyżka w wysokości 83 316,86 zł.

Niedobór w kwocie 26 383,13 zł wystąpił na 23 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 2021, podejmuje się decyzję o ustaleniu stawek eksploatacyjnych.

Wyniki finansowe nieruchomości za rok 2020 przedstawiają się następująco:

l.p.	Adres nieruchomości	Powierzchnia 2020	Nadwyżka przychodów nad kosztami (nadwyżka)	Nadwyżka kosztów nad przychodami (niedobór)
1	2	3	4	5
1	I. Krasickiego 1	829,10	2 080,49	
2	I. Krasickiego 1a	1 291,90		-3 258,48
3	I. Krasickiego 3	363,70		-28,82
4	Słowackiego 2	400,00	2 728,46	
5	Słowackiego 3	395,00		-538,42
6	Słowackiego 4	140,00		-348,47
7	Słowackiego 6	200,00		-248,67
8	Słowackiego 5	395,00		-156,85
9	Słowackiego 7	663,00	1 375,96	
10	Słowackiego 8	459,80		-1 412,28
11	Słowackiego 10	440,00	64,63	
12	Słowackiego 2a	4 892,70	5 416,96	
13	Gen. Hallera 3a	929,50		-867,18
14	Sądowa 8a, 8b	2 087,85	1 729,10	
15	B. Prusa 3	2 360,00	2 806,02	
16	B. Prusa 5	3 234,70	4 586,54	
17	Wojska Polskiego 67- 67d	10 489,00	15 077,72	
18	Wojska Polskiego 73a	3 218,00	2 769,01	
19	Żwirki i Wigury 1	2 157,50	802,45	
20	Żwirki i Wigury 5,5a	4 328,80	2 306,58	
21	Żwirki i Wigury 7	3 234,00	1 075,03	
22	Żwirki i Wigury 17	3 245,50		-41,91
23	Al. Jana Pawła II 2	3 233,00	126,96	
24	Al. Jana Pawła II 2a	3 233,00	1 752,92	
25	Al. Jana Pawła II 4	2 141,00	9 450,90	
26	Al. Jana Pawła II 7	2 164,00	1 551,41	
27	Al. Jana Pawła II 9	2 164,00	454,17	

28	Al. Jana Pawła II 10	1 255,00		-523,53
29	Al. Jana Pawła II 12	1 255,20		-110,74
30	Al. Jana Pawła II 14	1 254,00	383,50	
31	Al. Jana Pawła II 16	1 628,50	351,13	
32	Al. Jana Pawła II 18	1 628,50		-2 482,70
33	Al. Jana Pawła II 20	1 628,50		-495,95
34	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 2	3 379,50	5 919,23	
35	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 3	3 235,00	769,65	
36	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 4	2 173,00		-335,71
37	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 5	2 168,00	442,37	
38	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 6	2 293,00		-778,32
39	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 7	1 083,90	138,87	
40	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 11	2 168,00	263,01	
41	Ks. S. Krausego 3	2 141,00	52,79	
42	Ks. S. Krausego 4	2 299,00		-2 528,77
43	Ks. S. Krausego 5	2 141,00	68,42	
44	Ks. S. Krausego 6	2 419,00	2 487,31	
45	Ks. S. Krausego 11	1 753,50	577,54	
46	Ks. S. Krausego 13	2 178,00	115,80	
47	Ks. S. Krausego 15	1 756,00		-625,54
48	Ks. S. Krausego 17	1 756,50	73,54	
49	Ks. S. Krausego 19	1 091,00	265,90	
50	Gałczyńskiego 1,3	2 426,10		-5 402,54
51	Gałczyńskiego 44	1 589,70	1 698,90	
52	Gałczyńskiego 46	1 589,70	244,40	
53	Gałczyńskiego 48	1 621,00	1 544,98	
54	Skłodowskiej C. 1a,1b,1c,1d	5 188,00		-2 540,42
55	Paderewskiego 6a	2 297,50	252,16	
56	Paderewskiego 6b	1 633,50	1.058,52	
57	Paderewskiego 6c	1 629,00	1 247,81	
58	Paderewskiego 8a, 8b	2 840,00	4 445,87	
59	Moniuszki 1-11	1 138,86	2 717,67	
60	Moniuszki 13-17	602,60	1 771,94	
61	Słoneczna 1b i 1a	931,20		-485,21
62	Wrzosowa 2b i 2a	922,00		-410,29
63	Wrzosowa 1a i 1b	922,00	270,24	
64	Wrzosowa 4b 4a	1 002,90		-917,84
65	Osie, Nowy Świat 7,9	1 837,70		-1 844,49
	Ogółem lokale mieszkalne	**129 546,91**	**83 316,86**	**-26 383,13**
	Ogółem wynik na nieruchomościach		**56 933,73**	

Stawki na poszczególnych nieruchomościach obowiązujące na 31.12.2020r.:

L.p.	Adres nieruchomości	Pow. Ogółem w m2	Stawki obowiązujące od VII 2020r.		Opłata na dział. Społeczno-kulturalną od członków zł/m²	Fundusz remontowy zł/m²	Gospodarka odpadami zł/os.	Opłata przekształceniowa zł/m²	Podatek od nieruchomości zł/m²
			członek	nie członek					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	I. Krasickiego 1	829,10	1,73	1,84	0,09	2,55	13,50		0,11
2.	I. Krasickiego 1a	1 291,90	1,68	1,79	0,09	1,35	13,50		0,08
3.	I. Krasickiego 3	363,70	1,66	1,77	0,09	3,15	13,50		0,14
4.	Słowackiego 2	400,00	1,69	1,80	0,09	3,35	13,50		0,14
5.	Słowackiego 3	395,00	1,74	1,85	0,09	3,35	13,50		0,12
6.	Słowackiego 4	140,0	1,74	1,85	0,09	4,15	13,50		0,19
7.	Słowackiego 5	395,00	1,74	1,85	0,09	3,35	13,50		0,11
8.	Słowackiego 6	200,00	1,74	1,85	0,09	4,15	13,50		0,19
9.	Słowackiego 7	622,00	1,65	1,76	0,09	2,55	13,50		0,12
10.	Słowackiego 8	459,80	1,79	1,90	0,09	4,15	13,50		0,13
11.	Słowackiego 10	440,00	1,74	1,85	0,09	3,85	13,50		0,14
12.	B. Prusa 3	2 360,00	1,66	1,77	0,09	1,35	13,50	0,02	0,08
13.	B. Prusa 5	3 234,70	1,63	1,74	0,09	1,35	13,50	0,02	0,08
14.	Słowackiego 2a	4 892,70	1,65	1,76	0,09	1,35	13,50		0,09
15.	Gen. Hallera 3a	929,50	1,69	1,80	0,09	1,35	13,50	0,04	0,12
16.	Sądowa 8a-8b	2 087,85	1,60	1,71	0,09	1,35	13,50	0,04	0,10
17.	Wojska Polskiego 67-67d	10 489,00	1,66	1,77	0,09	1,35	13,50	0,05	0,11
18.	Wojska Polskiego 73a	3 218,00	1,66	1,77	0,09	1,35	13,50	0,03	0,09
19.	Żwirki i Wigury 1	2 157,50	1,64	1,75	0,09	1,35	13,50	0,03	0,09
20.	Żwirki i Wigury 5-5a	4 328,80	1,65	1,76	0,09	1,35	13,50	0,03	0,09
21.	Żwirki i Wigury 7	3 234,00	1,66	1,77	0,09	1,35	13,50	0,03	0,09
22.	Żwirki i Wigury 17	3 245,50	1,67	1,78	0,09	1,35	11,50	0,03	0,09
23.	Al. Jana Pawła II 2	3 233,00	1,67	1,78	0,09	1,35	11,50	0,03	0,09
24.	Al. Jana Pawła II 2a	3 233,00	1,66	1,77	0,09	1,35	11,50	0,03	0,09
25.	Al. Jana Pawła II 4	2 141,00	1,51	1,62	0,09	1,35	11,50	0,02	0,09
26.	Al. Jana Pawła II 7	2164,00	1,64	1,75	0,09	1,35	11,50	0,04	0,10
27.	Al. Jana Pawła II 9	2 164,00	1,65	1,76	0,09	1,35	11,50	0,05	0,11
28.	Al. Jana Pawła II 10	1 255,00	1,64	1,75	0,09	1,35	13,50	0,05	0,11

29.	Al. Jana Pawła II 12	1 255,20	1,64	1,75	0,09	1,35	13,50	0,05	0,10
30.	Al. Jana Pawła II 14	1 254,00	1,64	1,75	0,09	1,35	13,50	0,04	0,10
31.	Al. Jana Pawła II 16	1 628,50	1,65	1,76	0,09	1,35	13,50	0,02	0,08
32.	Al. Jana Pawła II 18	1 628,50	1,69	1,80	0,09	1,35	13,50	0,03	0,09
33.	Al. Jana Pawła II 20	1 628,50	1,66	1,77	0,09	1,35	13,50	0,02	0,09
34.	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 2	3 379,50	1,60	1,71	0,09	1,35	13,50	0,03	0,09
35.	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 3	3 235,00	1,67	1,78	0,09	1,35	13,50	0,02	0,08
36.	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 4	2173,00	1,63	1,74	0,09	1,35	13,50	0,03	0,09
37.	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 5	2 168,00	1,67	1,78	0,09	1,35	13,50	0,03	0,10
38.	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 6	2 293,00	1,64	1,75	0,09	1,35	13,50	0,03	0,09
39.	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 7	1 083,90	1,67	1,78	0,09	1,35	13,50	0,03	0,09
40.	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 11	2 168,00	1,66	1,77	0,09	1,35	13,50	0,03	0,09
41.	Ks.S.Krausego 3	2 141,00	1,66	1,77	0,09	1,35	13,50	0,03	0,09
42.	Ks.S.Krausego 4	2 299,00	1,68	1,79	0,09	1,35	13,50	0,02	0,08
43.	Ks.S.Krausego 5	2 141,00	1,67	1,78	0,09	1,35	13,50	0,03	0,09
44.	Ks.S.Krausego 6	2 419,00	1,66	1,77	0,09	1,35	13,50	0,03	0,09
45.	Ks.S.Krausego 11	1 753,50	1,64	1,75	0,09	1,35	13,50	0,03	0,09
46.	Ks.S.Krausego 13	2 178,00	1,62	1,73	0,09	1,35	13,50	0,03	0,09
47.	Ks.S.Krausego 15	1 756,00	1,64	1,75	0,09	1,35	13,50	0,03	0,09
48.	Ks.S.Krausego 17	1 756,50	1,67	1,78	0,09	1,35	13,50	0,04	0,10
49.	Ks.S.Krausego 19	1 091,00	1,66	1,77	0,09	1,35	13,50	0,02	0,08
50.	Gałczyńskiego 1-3	2 426,10	1,70	1,81	0,09	1,35	13,50	0,06	0,12
51.	Gałczyńskiego 44	1 589,70	1,64	1,75	0,09	1,35	13,50	0,02	0,09
52.	Gałczyńskiego 46	1 589,70	1,66	1,77	0,09	1,35	13,50	0,03	0,09
53.	Gałczyńskiego 48	1 621,00	1,64	1,75	0,09	1,35	13,50	0,03	0,09
54.	Paderewskiego 6a	2 297,50	1,62	1,73	0,09	1,35	13,50	0,04	0,10
55.	Paderewskiego 6b	1633,50	1,63	1,74	0,09	1,35	13,50	0,03	0,09
56.	Paderewskiego 6c	1629,00	1,62	1,73	0,09	1,35	13,50	0,04	0,09
57.	Paderewskiego 8a-8b	2840,00	1,58	1,69	0,09	1,35	13,50	0,03	0,09
58.	Skłodowskiej Curie 1a-1d	5 188,00	1,67	1,78	0,09	1,35	13,50	0,04	0,10
59.	Moniuszki 1-11	1 138,86	1,32	1,43	0,09	1,35	13,50	0,07	0,11
60.	Moniuszki 13-17	602,60	1,29	1,40	0,09	1,35	13,50	0,17	0,19
61.	Słoneczna 1a,1b	931,20	1,65	1,76	0,09	1,35	17,00	0,02	0,12
62.	Wrzosowa 2a,2b	922,00	1,65	1,76	0,09	1,35	17,00	0,03	0,16
63.	Wrzosowa 1a,1b	922,00	1,65	1,76	0,09	1,35	17,00	0,01	0,12
64.	Wrzosowa 4a,4b	1 002,90	1,65	1,76	0,09	1,35	17,00	0,02	0,14
65.	Nowy Świat 7	841,00	1,29	1,40	0,09	1,35	20,00	0,05	0,09
66.	Nowy Świat 9	996,70	1,29	1,40	0,09	1,35	20,00	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 2019-2020 w tys. zł w budynkach mieszkalnych w Świeciu.**

Koszty z tytułu energii cieplnej na potrzeby c.o. i c.w. za rok 2020 wyniosły: 3 613 069,26 zł i wykazały wzrost o ok. 8 % w stosunku do roku poprzedniego, które kształtowały się na poziomie: 3 199 134,12 zł.

z tego :

Dotyczy	2019r.	2020r.	Wzrost/spadek	Dynamika
Na potrzeby co.	1 384 230,31	1 498 663,99	114 433,68	1,08
Na potrzeby c.w.	996 985,79	1 071 265,49	74 279,70	1,07
Opłaty stałe c.o. i c.w.	976 480,49	1 043 139,78	66 659,29	1,07
Razem :	3 357 696,59	3 613 069,26	22 198,64	1,08

Koszty energii cieplnej na potrzeby c.o., c.w. oraz opłat stałych w roku 2020 w porównaniu z rokiem 2019 wykazały tendencję wzrostową. Wzrost spowodowany był wprowadzeniem zmian stawek w ciągu roku 2020 przez firmę Veolia, która obowiązywała od 15.04.2020 r.

Na wzrost kosztów energii cieplnej wpływ miała również długa i mroźna zima.

Zużycie GJ przedstawia poniższa tabela.

Dotyczy	2018r.	2019 r.	2020r.	2020/2019	
	GJ	GJ	GJ	GJ	Dynamika
c.o.	29 397,54	27 290,44	27 797,44	507,00	1,02
c.w.u.	20 520,31	16 671,17	19 839,22	3 168,05	1,19
razem	49 917,85	43 961,61	47 636,66	3 675,05	1,08

Zużycie GJ tytułu c.o. i c.w. za rok 2020 w porównaniu do roku 2019 zwiększyło się o 3 675,05 GJ tj. o 8%. Mimo niewielkiego wzrostu zużycia GJ w ostatnim roku (związanego z mroźną zimą), to nadal w porównaniu do roku 2018 zużycie GJ na potrzeby c.o. i c. w. jest niższe.

2. **Struktura kosztów energii cieplnej w Osiu i Gródku**

W roku 2020 w budynkach w Osiu przeprowadzono modernizację źródła ciepła poprzez zamontowanie instalacji tj. montaż paneli fotowoltaicznych i pomp ciepła. Zmodernizowano węzły ciepła. Budynki wyposażono w instalację ciepłej wody użytkowej.

Koszty ciepła na potrzeby c.o. z własnej kotłowni za okres od I - VIII 2020 wyniosły 56 690,10 zł i zostaną rozliczone z mieszkańcami.

W związku z modernizacją źródła ciepła w Osiu zmieniły się okresy rozliczania ciepła z mieszkańcami dla tych budynków i tak:

- koszty na potrzeby centralnego ogrzewania rozliczane będą na dzień 31 sierpnia każdego roku,
- koszty na potrzeby c.w.u. na dzień 31 stycznia i 31 sierpnia każdego roku.

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 2018-2020 – Świecie, Gródek, Osie**

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

Świecie	1.02.2017r.-31.01.2018r.	1.02.2018r.-31.01.2019r	1.02.2019r.-31.01.2020r	1.02.2020r.-31.01.2021r	Wzrost /spadek zużycia 2020/2019
1.	2.	3.	4.	5.	m³
Zużycie wodomierze główne w m³	174 822,00	176 429,00	175 124,00	173 920,00	-1 204,00
Zużycie przez mieszkańców w m³	167 404,91	168 603,90	167 459,24	169 445,75	1 986,51
Różnica w m³	7 417,09	7 825,10	7 664,76	4 474,25	-3 190,51
% niedoboru	4,24	4,44	4,38	2,57	

Średnia liczba osób	5 161,50	5 114,00	5 079,00	5 027,00
Niedobór w m³ w przeliczeniu na 1 osobę/rok	**1,44**	**1,53**	**1,51**	**0,89**

W 2020 roku na wodomierzach głównych odnotowano spadek zużycia na poziomie 1.204,00 m³. Natomiast na wodomierzach mieszkaniowych wzrost zużycia o prawie2 tys.m³ co przełożyło się w tym okresie na spadek niedoboru o prawie 3 200,00 m³. W przeliczeniu na 1 osobę niedobór wyniósł 0,89 m³. Wpływ na spadek niedoboru ma niewątpliwie wymiana wodomierzy na wodomierze z odczytem radiowym.

Gródek	1.02.2018r.-31.01.2019r.	1.02.2019r.-31.01.2020r	1.02.2020r.-31.01.2021r	Wzrost /spadek zużycia 2020/2019	Dynamika 2020/2019 5/4
	12m-cy	12 m-cy	12 m-cy		
1.	3	4	5		
Zużycie wodomierze główne w m³	4 912,00	5 228,00	5 456,00	228,00	1,04
Zużycie przez mieszkańców w m³	4 373,60	4 643,90	4 895,60	251,70	1,05
Różnica w m³	538,40	584,10	560,40	-23,70	0,96
% niedoboru	10,96	11,17	10,27		

Średnia liczba osób	165	169	165
Niedobór w m³ w przeliczeniu na 1 osobę/rok	**3,26**	**3,46**	**3,40**

W roku 2020 w stosunku do roku 2019 odnotowaliśmy wzrost zużycia zarówno przez wodomierze główne jak i indywidualne. Przełożyło się to na zmniejszenie różnic w tym okresie i jednocześnie na niewielki spadek niedoboru w przeliczeniu na 1 osobę.

Wszystkie budynki posiadają wodomierze z odczytem radiowym.

Osie	I – XII 2018r.	I – XII 2019r.	I 2020 - I 2021r.	Wzrost /spadek zużycia 2020/2019	Dynamika 2020/2019 5/4
1.	3.	4.	5.		
Zużycie liczniki główne w m³	3 022,00	3 099,00	2 875,00	-224,00	0,93
Zużycie przez mieszkańców w m³	3 585,20	3 874,00	3 613,70	-260,30	0,93
Różnica w m³	563,20	775,00	738,70	-36,30	0,95
% nadwyżki	18,64	25,01	25,69		

Średnia liczba osób	81	83	81
Nadwyżka w m³ w przeliczeniu na 1 osobę/rok	**6,95**	**9,34**	**9,11**

W budynkach mieszkalnych w Osiu nie wystąpił niedobór. Większość mieszkań w tym okresie tj. od stycznia do lipca nie posiadała indywidualnego opomiarowania i naliczany był ryczałt.

W sierpniu kiedy zamontowano instalację ciepłej wody w budynkach w mieszkaniach zostały zainstalowane wodomierze z odczytem radiowym. Obecnie wszystkie lokale mieszkalne posiadają indywidulane opomiarowanie na zimna i ciepła wodę.

Ustalono okresy rozliczenia wody tak jak w pozostałych budynkach Spółdzielni tj. na dzień 31 stycznia oraz 31 sierpnia każdego roku.

Kolejny rok spadła liczba mieszkańców w naszych zasobach, co ma wpływ na rozliczenie niedoborów wody na osobę. Od 2013 roku spółdzielnia przy wymianie instalacji wodnej rozpoczęła wymianę wodomierzy istniejących na wodomierze z odczytem radiowym.

Do końca roku 2020 dokonaliśmy wymiany w 39 budynkach przy ulicach:

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

co stanowi 50,64 % posiadanych zasobów mieszkaniowych. Panująca sytuacja epidemiczna wyhamowała proces wymiany wodomierzy.

4. **Zużycie energii elektrycznej w lokalach mieszkalnych w latach 2012, 2018, 2019, 2020.**

Wyszczególnienie	2012	2018	2019	2020	2020/2019 różnica	2020/2012 różnica
Koszt w zł	55 563,00	49 867,00	54 782,00	58 589,00	3 807,00	-3026
średnioroczny koszt w zł/m² p. u.	0,43	0,39	0,43	0,46	0,03	-0,03

Koszty energii elektrycznej w roku 2020 do roku 2019 wzrosły o 3 gr/1m².

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

GMINA	2012	2018	2019	2020	Wzrost/spadek kosztów w zł 2020/2019	Dynamika kosztów 2020/2019
	Spółdzielnia Mieszkaniowa					
1	2	3	4	5	7	8
Świecie	485 520,95	820 172,00	823 446,00	815 049,00	- 8 397,00	0,99
Drzycim	13 546,52	26 104,00	26 078,00	33 592,00	7 514,00	1,29
Osie	6 556,95	11 031,00	12 922,00	18 879,00	5 957,00	1,46
Razem	505 624,42	857 307,00	862 446,00	867 520,00	5 074,00	1,01

Znaczny wzrost kosztów w roku 2020 w porównaniu z rokiem 2019 odnotowaliśmy w gminie Drzycim i Osie . Wpływ na wzrost miała zmiana wysokości stawki zł/osobę wprowadzony przez Gminę Drzycim od dnia 01.01.2020r. oraz przez Gminę Osie od dnia 01.02.2020r.

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

GMINA	2012	2018	2019	2020
	Spółdzielnia Mieszkaniowa	Gminy		
1.	2	3	4	5
Świecie	7,44	13,50	13,50	13,50
Drzycim	6,61	13,00	13,00	17,00
Osie	6,97	10,00	13,00	20,00

6. Koszty z tytułu zużycia gazu w budynkach mieszkalnych.

Zużycie gazu w latach 2018-2020 przedstawiało się następująco:

ROK 2018 (m^3)	ROK 2019 (m^3)	ROK 2020 (m^3)	2020 /2019	
			m^3	DYNAMIKA
1	2	3	4	5
141470	166310	150904	15406	0,90

W stosunku do roku 2019 w roku 2020 nastąpił spadek zużycia gazu o 15 406 m^3, natomiast w porównaniu z rokiem 2018 zużycie wzrosło o 9 434 m^3.

Poniesione koszty w latach 2018-2020 przedstawia poniższa tabela:

ROK 2018 (zł)	ROK 2019 (zł)	ROK 2020 (zł)	2020/2019	
			zł	DYNAMIKA
1	2	3	4	5
272 808	379 696	325 355	54 341	0,86

Ze względu na mniejsze zużycie gazu mimo znacznej podwyżki jego koszty w roku 2020 w stosunku do roku 2019 spadły o 54 341 zł natomiast do roku 2018 wzrosły o 52 547 zł.

Wzrost ceny gazu na rok 2020, ze względu na dobrze wykalkulowane zaliczki nie spowodował dopłat dla mieszkańców z tytułu rozliczenia gazu z wyjątkiem kilku budynków. Wynegocjowana niższa cena na rok 2021 pozwoli na uzyskanie oszczędności na następny okres rozliczeniowy.

SYTUACJA MAJĄTKOWA SPÓŁDZIELNI

1. **Skrócony bilans za rok 2020 - w tys. zł**

L.p.	AKTYWA	STAN NA DZIEŃ		L.p.	PASYWA	STAN NA DZIEŃ	
		31.12.2020 r.	31.12.2019 r.			31.12.2020 r.	31.12.2019 r.
A	AKTYWA TRWAŁE	16 593,69	16 507,22	A	KAPITAŁ(FUNDUSZ) WŁASNY	10 484,20	10 676,93
	z tego :				z tego :		
	wartości niematerialne i prawn	0,00	0,27		kapitał podstawowy	9 255,95	9 793,57
	rzeczowe aktywa trwałe	15 825,23	15 268,44		kapitał zapasowy (zasobowy)	604,08	513,91
	należności długoterminowe	0,00	0,00		kapitał z aktualizacji wyceny	15,28	15,28
	inwestycje długoterminowe	0,30	0,30		zysk/strata z lat ubiegłych	354,17	0,00
	długoterminowe rozl. międzyok	768,16	1 238,21		zysk netto	254,72	354,17
B	AKTYWA OBROTOWE	2 741,94	2 069,06	B	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	8 851,43	7 899,35
	z tego :				z tego :		
	zapasy materiałowe	0,00	0,00		zobowiązania długoterminowe	2 771,37	2 952,74
	należności krótkoterminowe	2 012,27	1 703,90		zobowiązania krótkoterminowe	5 235,17	4 175,83
	środki pieniężne	639,22	256,56		rozliczenia międzyokresowe	844,89	770,78
	krótkoterminowe rozł.międzyok	90,45	108,60				
	AKTYWA RAZEM	19 335,63	18 576,28		PASYWA RAZEM	19 335,63	18 576,28

Suma bilansowa w 2020 r. w kwocie **19 335,63 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 2019 wzrosła o 759,35 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 470,05 tys. zł. Po stronie zobowiązań również nastąpił spadek o 952,08 tys. zł, co świadczy o terminowej spłacie kredytu termomodernizacyjnego.

W roku 2020 tak jak w latach poprzednich Spółdzielnia nie podlegała badaniu sprawozdania finansowego zgodnie z Art. 50 ust. 2 ustawy o rachunkowości, natomiast w umowach kredytowych bank kredytujący zawarł klauzulę o badaniu sprawozdania finansowego w czasie spłaty kredytów termomodernizacyjnych i remontowych. Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziło Przedsiębiorstwo Usługowe Ekspertyz i Doradztwa Finansowo – Księgowego „Fin-Rach" Tadeusz Stefek z siedzibą w Pile. Wyboru firmy audytorskiej do badania dokonała Rada Nadzorcza - Uchwałą nr 34/2020 z dnia 29.09.2020 r., zobowiązując Zarząd do podpisania stosownej umowy, która została podpisana dnia 1.12.2020 r. Badanie przeprowadzono w dniach 15 marca do 24 kwietnia 2021 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 31.12.2020 r., jak też jej wynik finansowy za rok obrotowy od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 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 2020 :

Wyszczególnienie	Rok kończący się 31.12.2019	Rok kończący się 31.12.2020	Dynamika 2020/2019
Przychody ze sprzedaży produktów	**13 253 112,02**	**13 414 375,55**	**1,01**
Amortyzacja	505 035,85	322 726,43	0,64
Zużycie materiałów i energii	4 760 643,96	4 976 128,21	1,05
Usługi obce	731 274,20	850 190,78	1,16
Podatki i opłaty	1 367 397,69	2 393 572,16	1,75
Pozostałe koszty rodzajowe	5 677 191,55	4 670 865,94	0,82
Razem koszty rodzajowe	**13 041 543,25**	**13 213 483,52**	**1,01**
Zysk brutto ze sprzedaży	**211 568,77**	**200 892,03**	**0,95**
Przychody operacyjne	257 373,00	183 602,55	0,71
Koszty operacyjne	88 413,46	52 978,92	0,60
Zysk z działalności operacyjnej	**380 528,31**	**380 528,31**	**0,87**
Przychody finansowe - odsetki	64 944,96	64 944,96	0,48
Koszty finansowe - odsetki	22 753,62	22 753,62	1,41
Zysk brutto	**422 719,65**	**330 749,33**	**0,78**
Podatek dochodowy od osób prawnych	68 551,00	76 028,00	1,11
Zysk netto	**354 168,65**	**254 721,33**	**0,72**

Struktura pozioma i pionowa majątku Spółdzielni jest typowa dla jednostek stabilnych. Rzeczowe aktywa trwałe stanowią 81,85 % aktywów, aktywa trwałe to głównie budynki. Udział należności w stosunku do ogółu aktywów utrzymuje się na poziomie 10,41%. 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 1 885 317,13 zł
- pozostałe przychody operacyjne 123 069,35 zł
- przychody finansowe 2 799,39 zł

Razem : 2 011 185,87 zł

II.	KOSZTY POZOSTAŁEJ DZIAŁALNOŚCI	
	– koszty działalności operacyjnej	1 680 285,19 zł
	– pozostałe koszty operacyjne	151,35 zł
	– koszty finansowe	0,00 zł
	Razem :	1 680 436,54 zł
III.	Wynik pozostałej działalności (I-II)	330 749,33 zł

ROZLICZENIE PODATKU DOCHODOWEGO OD OSÓB PRAWNYCH		
	a) Przychody nie podlegające opodatkowaniu	- 72 906,82 zł
	b) Koszty nie stanowiące k. uzysk. przychodów	+ 163 506,03 zł
	c) Przychody zwolnione z podatku	- 21 200,00 zł
IV.	Podstawa opodatkowania (III-IIIa+IIIb-IIIc)	400 148,54 zł
V.	Podatek CIT (wg stawki 19%)	76 028,00 zł
	Zysk netto (IV-V)	+ 254 721,33 zł

Wynik z pozostałej działalności opodatkowanej: + 254 721,33 zł wykazywany jest w bilansie jako zysk netto w kapitałach własnych, a w rachunku zysków i strat jako zysk netto.

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

Zarząd podejmuje duże wysiłki, by wszystkie lokale użytkowe były wynajęte. Mimo coraz większych trudności na rynku i ograniczeń związanych ze stanem epidemicznym staramy się pozyskiwać najemców na zwolnione lokale.

Zysk w kwocie **254 721,33 zł** proponuje się przeznaczyć na:

– przeznaczenie na odrębne konto funduszu remontowego	–	64 721,33 zł,
– dofinansowanie działalności SOK Stokrotka	–	23 000,00 zł,
– dofinansowanie Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi dla członków Spółdzielni	–	167 000,00 zł

FUNDUSZ REMONTOWY

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

Stan funduszu na dzień 1.01.2020 r.		+ 1 223 345,96 zł
– zwiększenie funduszu	(+)	2 658 348,92 zł
– wydatkowanie	(-)	2 156 708,61 zł
Stan funduszu na dzień 31.12.2020 r.		**+ 1 724 986,27 zł**

Wpływy i wydatki funduszu remontowego

Stan funduszu remontowego na dzień 01.01.2020 r.	**+ 1 223 345,96 zł**

Wpływy funduszu remontowego (zwiększenia) :

– odpisy na f. remontowy l. mieszkalne -	2 196 694,56 zł
– odpis na f. remontowy l. użytkowe -	199 506,31 zł
– zwrot kosztów remontów, odszkodowania -	46 934,93 zł
– dobudowa balkonów (odpłatność mieszkańców)	215 213,12 zł
Ogółem wpływy:	**2 658 348,92 zł**

Wydatki z funduszu remontowego (zmniejszenia):

– roboty dekarsko-blacharskie	31 828,87 zł
– roboty ogólnobudowlane	1 064 092,41 zł
– roboty w zakresie instalacji sanit: gaz, woda, kan.	223 725,66 zł
– roboty elektryczne	99 075,90 zł
– obciążenie spłatą kredytu (stare budownictwo) -	197 356,73 zł
– dobudowa balkonów – obciążenie	206 527,77 zł
– zwrot kosztów remontów	12 434,31 zł
– remonty na obiektach użytkowych	199 506,31 zł
– infrastruktura (finans. z dodatniego salda l. użytk.)	122 160,65 zł
Ogółem wydatki :	**2 156 708,61 zł**

Stan funduszu remontowego na 31.12.2020 r.	**+ 1 724 986,27 zł**

2. Rozliczenie funduszu remontowego w części finansowanej kredytem:

Stan na dzień 01.01.2020 r. -	1 238 204,31 zł
Wpływy :	
spłata rat kapitałowych przez mieszkańców -	493 766,76 zł
spłata odsetek -	16 882,88 zł
Ogółem (+) :	510 649,64 zł
Wydatkowanie :	
spłata odsetek do banku, inne -	40 608,65 zł
Ogółem (-) :	40 608,65 zł
Stan na dzień 31.12.2020 r.	768 163,32 zł

Fundusz remontowy służy utrzymaniu zasobów w należytym 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 2020 zrealizowano remonty infrastruktury zewnętrznej, tj. remonty schodów, remonty chodników, utwardzenia terenów służących mieszkańcom jako miejsca postojowe, dojazdy do budynków 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 2020 zakończyliśmy spłatę kolejnych ośmiu budynków, po zakończeniu spłaty mieszkańcy zostali poinformowani o zakończeniu spłat i rozliczeni.

3. **Stan środków funduszu remontowego na dzień 31.12.2020 r. na poszczególnych budynkach mieszkalnych.**

Budynek , ulica	powierzchnia	Saldo ujemne	Saldo dodatnie
I. Krasickiego 1	829,10	213 742,87	
I. Krasickiego 3	282,40	48 598,82	
Słowackiego 2	400,00	119 320,47	
Słowackiego 3	395,00	50 000,38	
Słowackiego 4	140,00	139 636,69	
Słowackiego 6	395,00	48 523,56	
Słowackiego 5	200,00	52 753,17	
Słowackiego 7	622,00	53 267,05	
Słowackiego 8	459,80	92 312,11	
Słowackiego 10	440,00	37 207,59	
Gen.Hallera 3a	929,50		23 888,46
Sądowa 8a	1 042,85	42 353,85	
Sądowa 8b	1 045,00	40 058,51	
I. Krasickiego 1a	1 291,90	119 658,46	
B. Prusa 3	2 360,00	119 812,91	
B. Prusa 5	3 234,70	187 691,74	
Słowackiego 2a	4 892,70	219 174,23	
Wojska Polskiego 73a	3 218,00	113 871,89	
Żwirki i Wigury 1	2 157,50	11 620,28	
Al. Jana Pawła II 14	1 254,00	12 081,68	
Al. Jana Pawła II 12	1 255,20	27 188,44	
Al. Jana Pawła II 10	1 255,00	7 218,54	
Al. Jana Pawła II 9	2 164,00	185 195,83	
Al. Jana Pawła II 7	2 164,00		54 583,30
Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 6	2 293,00		54 940,68
Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 4	2 173,00	11 707,92	
Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 2	3 379,50		253 741,61
Żwirki i Wigury 5	2 164,00		56 774,75

Żwirki i Wigury 5a	2 164,80		68 752,52
Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 11	2 168,00		203 761,22
Żwirki i Wigury 7	3 234,00		107 221,00
Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 5	2 168,00		87 709,33
Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 7	1 083,90		70 319,43
Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 3	3 235,00		189 781,35
Żwirki i Wigury 17	3 245,50		298 461,81
Wojska Polskiego 67	1 577,00		134 505,26
Wojska Polskiego 67a	1 626,00		114 691,44
Wojska Polskiego 67b	1 626,00		60 893,81
Wojska Polskiego 67c	1 626,00		40 096,94
Wojska Polskiego 67d	4 034,00		67 897,20
Ks. S.Krausego 13	2 178,00		98 488,03
Al. Jana Pawła II 4	2 141,00	68 258,04	
Ks.S.Krausego 5	2 141,00	110 015,42	
Ks.S.Krausego 3	2 141,00	50 163,31	
Ks.S.Krausego 15	1 756,00		171 047,61
Al. Jana Pawła II 2	3 233,00		49 288,25
Al. Jana Pawła II 2a	3 233,00		48 486,06
Ks.S.Krausego 17	1 756,50		28 879,09
Ks.S.Krausego 19	1 091,00		15 688,19
Al. Jana Pawła II 16	1 628,50		51 183,74
Ks.S.Krausego 11	1 753,50		44 609,17
Al. Jana Pawła II 18	1 628,50	7 345,45	
Ks.S.Krausego 4	2 299,00		41 450,84
Al. Jana Pawła II 20	1 628,50		21 213,48
Ks.S.Krausego 6	2 419,00		139 386,00
Gałczyńskiego 1	1 376,10		44 642,29
Gałczyńskiego 3	1 050,00		43 631,56
Gałczyńskiego 44	1 589,70		78 105,92
Gałczyńskiego 46	1 589,70		77 840,54
Gałczyńskiego 48	1 621,00		59 220,08
Skłodowskiej Curie 1b	1 190,80	70 984,34	

Skłodowskiej Curie 1c	867,20	49 227,24	
Skłodowskiej Curie 1d	1 505,00	34 420,97	
Słoneczna 1a,b	931,20	13 417,12	
Wrzosowa 2a,b	922,00	26 760,06	
Wrzosowa 1a,b	922,00	56 205,99	
Wrzosowa 4a,b	1 002,90		17 641,83
Nowy Świat 7	841,00	16 283,42	
Nowy Świat 9	996,70	6 616,63	
Moniuszki 1-11	1 138,86		29 369,78
Moniuszki 13-17	602,60		40 014,27
Skłodowskiej Curie 1a	1 625,00	23 701,91	
Paderewskiego 6c	1 629,00		98 658,83
Paderewskiego 6a	2 297,50		96 593,07
Paderewskiego 6b	1 633,50		112 941,41
Paderewskiego 8a	1 633,50		116 136,35
Paderewskiego 8b	1 206,50		77 108,37

W roku 2020:

- zakończono remont instalacji elektrycznej w budynku mieszkalnym przy Al. Jana Pawła II 7,
- wymieniono WLZ - y główne wraz z zabezpieczeniami w budynku przy Moniuszki 9.
- zmodernizowano rozdzielnicę główną wraz z wymianą zabezpieczeń przedlicznikowych dla budynków Moniuszki 13 – 17,
- w IV kwartale 2020 roku rozpoczęto remont instalacji elektrycznej w budynku przy ul. Nowy Świat 9 w Osiu,
- w związku z inwestycjami w OZE wykonano nowe przyłącza energetyczne dla nowej linii zasilającej przy ul. Wrzosowej 1ab, Wrzosowej 2ab, Wrzosowej 4ab w Gródku. Realizacja dla budynku przy ul. Słoneczna 1ab oraz w Osiu przewidziana jest na 2021 rok,
- zakończono remont klatek schodowych z umów zawartych w 2019 r w budynku mieszkalnym przy ul. Ks. Krausego 4 (2 klatki schodowe), Wojska Polskiego 67c (1,5 klatki schodowej), C. Skłodowskiej 1a (3 klatki schodowe), Paderewskiego 6a (4 klatki schodowe),

- przeprowadzono przetargi i wykonano remonty klatek schodowych w budynkach przy: C. Skłodowskiej 1c (2 klatki schodowe), Al. Jana Pawła II 4 (4 klatki schodowe). Na przełomie 2020/2021 r. trwają remonty klatek schodowych w budynkach przy: Wojska Polskiego 67b (3 klatki schodowej), Ks. Krausego 13 (4 klatki schodowe). W grudniu odbył się przetarg na remont 2 klatek schodowych w budynku przy ul. Paderewskiego 8b (rozpoczęcie robót w styczniu 2021 r.),
- zakończono projekt współfinansowany z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego pn. Modernizacja źródła ciepła oraz instalacja ciepłej wody użytkowej z cyrkulacją w oparciu o powietrzne pompy ciepła w budynkach mieszkalnych ul. Nowy Świat 7 i Nowy Świat 9 w Osiu,
- w związku z realizacją robót związanych z Odnawialnymi Źródłami Energii wymieniono instalację zimnej wody oraz wykonano instalację ciepłej wody z podłączeniem do mieszkań wraz z robotami towarzyszącymi w budynkach przy ul. Nowy Świat 7 i ul. Nowy Świat 9 w Osiu,
- wykonano modernizację węzłów cieplnych wraz z wykonaniem nowych posadzek w budynkach przy: Al. Jana Pawła II 2, Wojska Polskiego 73a, Moniuszki 13,
- adekwatnie do potrzeb i na wnioski mieszkańców dokonano wymiany instalacji domofonowej analogowej na cyfrową. W 2020 r. wymieniono 182 aparaty domofonowe w mieszkaniach w 19 klatkach schodowych,
- przeprowadzono częściowe czyszczenie elewacji budynków: Żwirki i Wigury 5, Żwirki i Wigury 7, Żwirki i Wigury 17, Ks. Kard. St. Wyszyńskiego 5, Ks. Kard. St. Wyszyńskiego 7, Paderewskiego 6b, Paderewskiego 6c, Paderewskiego 8b, Wojska Polskiego 67a, Wojska Polskiego 67b, Wojska Polskiego 67c, Słowackiego 10, Ks. Krausego 4, Al. Jana Pawła II 14. Ogółem wyczyszczono 3 785 m ^{2} powierzchni na 14 budynkach. W 2021 r. planowane jest kontynuowanie prac na kolejnych budynkach,
- wymalowano napisy z nazwą ulicy na budynkach przy Paderewskiego 6b i Paderewskiego 6c,
- wykonano czyszczenie pionów kanalizacyjnych w budynkach przy ul. Ks. Krausego 3, Sądowej 8b,, Al. Jana Pawła II 16, Ks. .Krausego 11, Słowackiego 2a, Żwirki i Wigury 7. W 2021 r. zakładamy kontynuowanie prac w następnych budynkach,

- na podstawie złożonych wniosków mieszkańców zrealizowano dobudowę balkonów oraz montaż zadaszeń. przy ul. I. Krasickiego 1a (13 balkonów, 4 zadaszenia), przy ul. Gen. Hallera 3a (11 balkonów, 6 zadaszeń), przy ul. Słowackiego 2a (7 balkonów) i 1 zadaszenie przy B. Prusa 5. Ogółem zamontowano: 31 balkonów i 11 zadaszeń,
- wpłynęły 3 wnioski mieszkańców budynku przy B. Prusa 3 na dobudowę balkonów i montaż zadaszenia,
- wymieniono pokrycie dachu przylegającego do budynku Nowy Świat 7 w Osiu na blachodachówkę (budynek po byłej kotłowni),
- wykonano cząstkowe remonty dachów budynków m.in. przy Al. Jana Pawła II 20, Żwirki i Wigury 17, Moniuszki 3, Moniuszki 5, Ks. Krausego 13, Wojska Polskiego 67,
- otrzymano zgodę Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na wymianę pokrycia dachu na budynku Słowackiego 7,

Sukcesywnie prowadzone są remonty w lokalach użytkowych. W 2020 roku:

- wykonano zewnętrzną i wewnętrzną instalację wodociągową wraz z hydrantami p.poż. na potrzeby Pawilonu przy ul. Ks. Kard. S. Wyszyńskiego 15,
- docieplono ściany zewnętrzne przy ul. Ks. Kard. S. Wyszyńskiego 15 (Pawilon nr 26 – od strony wschodniej) wraz z robotami blacharskimi. Użytkownik lokalu wymienił we własnym zakresie stolarkę okienną a SM wykonała termomodernizację ścian zewnętrznych,
- wykonano częściową termomodernizację ściany zewnętrznej w obrębie lokalu JAŚMIN przy Ks. Kard. S. Wyszyńskiego 15. Kontynuowanie prac w 2021 r.,
- wykonano kompleksowy remont sali głównej SOK Stokrotka przy Ks. Kard. S. Wyszyńskiego 15 (nowa aranżacja sali, wyciszenie sceny, instalacja elektryczna i klimatyzacyjna),
- wyremontowano taras nad klubem FITNESS przy Ks. Kard. S. Wyszyńskiego 15 (od strony Dużego Blankusza) oraz wykonano nową bramkę dwuskrzydłową,
- sukcesywnie usuwano przecieki z dachów w lokalach użytkowych,
- kontynuowano wykonanie nowych przyłączy światłowodowych NETIA i ORANGE w budynkach administrowanych przez SM,

Przeprowadzone zostały remonty infrastruktury:

- uporządkowano i utwardzono teren w sąsiedztwie nowych garaży przy ul. Żwirki i Wigury 6,
- wykonano dojazd dla służb porządkowych oraz mieszkańców przy ul. Wojska Polskiego 67,
- utwardzono teren przy Al. Jana Pawła II 14 (od strony Orlika) oraz plac pod śmietniki z odpadami segregowanymi przy ul. Wojska Polskiego 67c,
- wyremontowano schody przed budynkiem ul. Żwirki i Wigury 7 wraz z dojściem do boiska, przy Ks. Kard. S. Wyszyńskiego 3 oraz przy Ks. Krausego 4,
- wyremontowano murek oporowy od strony klatek schodowych przy Ks. Kard. S. Wyszyńskiego 2 i 6.

Dodatkowo na wnioski mieszkańców:

- zamontowano dodatkowe oświetlenie przy nowo dobudowanych garażach przy Żwirki i Wigury 6,
- wykonano docieplenie ściany zewnętrznej od strony balkonu przy ul. Moniuszki 5,
- wyremontowano remonty na części balkonów przy ul. C. Skłodowskiej 1a, Paderewskiego 6c, Paderewskiego 8b, Wojska Polskiego 73a, Sądowej 8a, Moniuszki 7,
- utwardzono teren przy budynku ul. Słowackiego 3,

Pomimo trudnej sytuacji epidemiologicznej i wynikających z niej ograniczeń realizowano założenia planu. Negocjowano korzystniejsze dla SM ceny prac remontowych na klatkach schodowych i innych.

Informację na temat wpływów i wydatków na poszczególnych budynkach w roku 2020 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 1.01.2020 r.	478 814,97	298 969,17	179 845,80
Stan na 31.12.2020 r.	541 936,24	361 982,06	179 954,18
Zmiana	+ 63 121,27	+63 012,89	+ 108,38

Należności mieszkańców z tytułu nieterminowych opłat za lokale w porównaniu do stanu na dzień 31.12.2019 roku zwiększyły się ogółem o 63 121,27 zł, na lokalach mieszkalnych uległy zwiększeniu o 63 012,89 zł a na lokalach użytkowych zwiększyły się o 108,38 zł.

Ograniczenie zadłużenia na lokalach użytkowych jest efektem wytężonej pracy Zarządu z najemcami tj. szukaniem optymalnego rozwiązania problemów z opłatami za wynajem lokali w czasie pandemii.

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 31.12.2020r.**

   Należności ogółem 541 936,24 zł

   w tym:

   - lokale mieszkalne 361 982,06 zł
   - lokale użytkowe 179 954,18 zł

2. **Struktura zadłużenia na dzień 31.12.2020 r.**

W spółdzielni wnoszone są opłaty za 2 639 lokali mieszkalnych.

Zdecydowana większość – 2 194 lokali nie zalega z opłatami za mieszkanie, stanowi to 83,1% użytkowników lokali – w stosunku do roku ubiegłego zwiększyła się liczba osób niezalegających o 1,2 %. Dotyczy to wszystkich grup zadłużeń w Spółdzielni.

W pozostałej grupie 445 lokali stanowiącej 16,9 % ogółu lokali, zadłużenie z tytułu opłat przedstawia się następująco:

- do jednego miesiąca zalegało 313 lokali, tj. 11,9 % ogółu,
- zadłużenie 1 miesięczne posiadało 59 lokali, tj. 2,3 % ogółu,
- zadłużenie 2 miesięczne posiadało 22 lokali, tj. 0,8 % ogółu,
- zadłużenie 3 miesięczne i dłuższe posiadało 51 lokali, tj. 1,9 % ogółu.

3. <u>Zadłużenie mieszkańców z podziałem na miesiące w złotych</u>

Zadłużenie na lokalach mieszkalnych na dzień 31.12.2020 roku wynosi kwotę 362 tys. zł

Kwotowo struktura zadłużenia przedstawia się następująco;

- do jednego miesiąca kwota zadłużenia wynosi: 30,1 tys. zł, co stanowi 8,3 % zadłużenia na lokalach mieszkalnych,
- zadłużenie 1 miesięczne - kwota zadłużenia wynosi: 36,4 tys. zł, co stanowi 10,1% zadłużenia na lokalach mieszkalnych,
- zadłużenie 2 miesięczne to kwota zadłużenia 25,1 tys. zł, co stanowi 6,9 % zadłużenia na lokalach mieszkalnych,
- zadłużenie 3 miesięczne i dłuższe to kwota 270,4 tys. zł, co stanowi 74,7 % zadłużenia na lokalach mieszkalnych.

W 2020 roku zawarto 12 ugód spłaty zadłużenia na kwotę 63 897,62 zł, z lat poprzednich w spłacie było 8 ugód na 56 278,13 zł. W ciągu roku 2020 całkowicie spłacono 6 ugód na kwotę 49 619,65 zł.

Do sądu skierowano 71 spraw na kwotę 95 098,38 zł, z czego uzyskano 38 wyroki na kwotę 65 964,63 zł, z lat poprzednich w posiadaniu Spółdzielni było 61 nakazów na kwotę 91 041,66 zł.

Do komornika w 2020 r. skierowano 17 wniosków na kwotę 24 323,72 zł. Wszystkie sprawy w egzekucji łącznie z latami poprzednimi to 75 spraw na kwotę 143 323,72 zł.

Komornik całkowicie ściągnął i zamknął 16 spraw na kwotę 28 088,47 zł.

4. **Działania w zakresie uporczywego zalegania z opłatami**

a) do postępowania sądowego skierowano dwie sprawy o eksmisję z czego jedna sprawa została zawieszona , ponieważ zawarto sądową ugodę spłaty zadłużenia,

b) spółdzielnia jest w posiadaniu wyroku eksmisyjnego z zapewnieniem lokalu socjalnego. Gmina Drzycim zaproponowała lokal zastępczy, jednak odmówiono przyjęcia lokalu. Spółdzielnia skierowała sprawę o eksmisję do Komornika, jednak w postępowaniu mediacyjnym zawieszono działania eksmisyjne za zobowiązanie spłaty zadłużenia, które jest realizowane,

c) spłaty zobowiązań są monitorowane na bieżąco.

5. **Struktura zadłużenia rok 2019-2020**

Poniższa tabela obrazuje strukturę zadłużenia w stosunki do roku ubiegłego

Okres zadłużenia w m-cach	rok 2019		rok 2020	
	ilość członków	kwota	ilość członków	kwota
3 i więcej	49	223 578,64	51	270 410,04
2	15	15 405,09	22	25 042,23
1	53	30 621,50	59	36 368,88
drobne	298	29 363,94	313	30 160,91
Razem	**415**	**298 969,17**	**445**	**361 982,06**

- kwota zadłużeń 3 m-cznych i powyżej wzrosła o 46 831,37 zł,
- zadłużenia do 2-ch m-cy wzrosły o 9 637,14 zł,
- zadłużenia do 1 m-ca wzrosły o 5 747,38 zł,
- kwota zadłużeń drobnych wzrosła o 796,97 zł,

Wzrost zwłaszcza w trzymiesięcznym okresie zadłużeń wskazuje na pogarszająca się kondycję finansową zadłużonych mieszkańców, co prowadzi do pogłębiania się zadłużenia.

6. Wskaźniki charakteryzujące działalność Spółdzielni w zakresie windykacji

Analiza zaległości czynszowych - wskaźniki		2018	2019	2020
Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych ogółem	Zadł. z tyt.opłat ekspl.ogółem / Pow. użytkowa	2,90	3,38	3,85
Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych lok. mieszk.	Zadł. z tyt.opłat ekspl.l.mieszk. / pow. użytk.mieszkań	2,13	2,31	2,79
Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych lok. użytkowe	Zadł.z tyt.opłat ekspl.l.uż. / pow. użytk.lok. użyt.	11,77	14,82	15,79
Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych lok. mieszk. w stosunku do ilości mieszkań	Zadł.z tyt.opłat l.mieszk. / ilość mieszkań	104,66	113,29	137,17
Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych w stosunku do obciążenia	Zadł.z tyt.opłat _ekspl.ogółem / obciążenie za rok	3,06	3,56	3,94
Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych w stosunku do obciążenia - lokale mieszkalne	Zadł.z tyt.opłat ekspl.l.mieszk. / obciążenie za rok	2,07	2,53	2,98
Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych w stosunku do obciążenia - lokale użytkowe	Zadł.z tyt.opłat ekspl.l.użytkowe / obciążenie za rok	7,93	10,61	11,01

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

Wzrost ten spowodowany jest również zastojem w postępowaniu sądowym, ponieważ po reformie sądowniczej wydłużył się okres oczekiwania na nakaz sądowy, który musi być doręczony wprost. Obecnie częstą praktyką jest doręczanie nakazów sądowych przez Komornika Sądowego, co w konsekwencji bardzo wydłuża przewód sądowy i wstrzymuje dalszą egzekucję ściągalności. Dodatkowo nastąpiło znaczne wydłużenie działania sądów i komorników ze względu na pandemię.

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

DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA

Rok 2020 dla Spółdzielni Mieszkaniowej był rokiem wyjątkowym, innym niż wcześniejsze lata, w których prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej było o wiele łatwiejsze. Spółdzielczy Ośrodek Kultury „Stokrotka" realizował te działania zgodnie ze statutem lecz w sposób zupełnie inny, co było następstwem panującej w kraju pandemii Covid-19 i wprowadzonymi rządowymi obostrzeniami. W miarę możliwości, z zachowaniem obostrzeń sanitarnych i wymogów epidemicznych realizowaliśmy główne kierunki tej działalności poprzez

- edukację kulturalną i artystyczną ,
- zajęcia oświatowo-wychowawcze,
- organizację imprez kulturalnych, artystycznych i sportowo-rekreacyjnych.

W swojej ofercie mieliśmy nadal 12 kół zainteresowań z podziałem na grupy wiekowe, w których nasi mieszkańcy mogli rozwijać swoje zainteresowania i pasje jednak ilość tych zajęć i ich częstotliwość była uzależniona od poziomu rozwoju pandemii i kolejnych zarządzeń rządu. Z koniecznymi przerwami w SOK Stokrotka odbywały się zajęcia wokalne, taneczne, plastyczne, sportowe i sportowo-rekreacyjne również w formie online. Szczególną ochroną zostali objęci seniorzy, którzy rzadziej i w mniejszych grupach spotykali się w Klubie Seniora „Kalina" i Uniwersytecie III Wieku, jednak dla ich bezpieczeństwa musieliśmy pod koniec I kwartału zawiesić funkcjonowanie tych klubów.

Rok 2020 mimo wszystko był rokiem, w którym udało nam się zrealizować kilka projektów i imprez samodzielnie lub wspólnie z innymi instytucjami m.in.:

- uczestniczyliśmy w Wielkiej Orkiestrze Świątecznej Pomocy z programem tanecznym i wokalnym,
- współtworzyliśmy imprezy dla społeczności Przedszkola nr 3, nr 6 i nr 8 takie jak Dzień Babci i Dziadka, bale karnawałowe,
- odbyły się imprezy karnawałowe dla dorosłych, zabawa Klubu Kobiet Aktywnych, Klubu Seniora „Kalina",
- zorganizowaliśmy Zimową Edukację Kulturalną z podziałem na turnusy: I turnus – zajęcia warsztatowe taneczne – Hip-Hop, oraz wokalne, II turnus- zajęcia zorganizowane od 9.00-15.00, w programie m.in. warsztaty artystyczne, basen, wycieczki m.in. do „Baju

Pomorskiego" w Toruniu oraz do „Familii Parku", Muzeum „Mydła i Brudu" i „Karmelowej Krainy" w Bydgoszczy, gry i zabawy,

- z okazji Dnia Kobiet odbył się - pokaz makijażu i prezentacja kosmetyków,
- zorganizowaliśmy Letnią Edukację Kulturalną tym razem już tylko w mniejszych grupach i w formie warsztatów (zgodnie z wymogami bezpieczeństwa w pandemii): wokalnych, tanecznych, plastycznych w tym plener malarski dla dzieci,
- uczestniczyliśmy z Klubem Seniora „Kalina" w XXVII Wojewódzkim Przeglądzie Dorobku Klubów Seniora w Raciążku,
- wspólnie z Klubem Szachowym „Gambit" zorganizowaliśmy Turniej Szachowy im. Ryszarda Obertowskiego, XIX Indywidualne Mistrzostwa Świecia Juniorów i Juniorek w Szachach oraz rozegrano kilka meczy ligowych,
- dokonaliśmy kolejny raz oceny ukwieconych balkonów, logi oraz ogródków na osiedlach mieszkaniowych SM Świecie i przyznaliśmy nagrody,
- na dzień przed kolejnym zaostrzeniem obostrzeń zorganizowaliśmy III Ogólnopolski Konkurs Piosenki VOKALE, 2020, w której uczestniczyły dzieci i młodzież z całej Polski,
- uczestniczyliśmy w projekcie NIE ZAMYKAJMY SIĘ OD ŚRODKA zorganizowanym przez Fundację „Apetyt na KULTURĘ" - piosenkarki polskiej Danuty Błażejczyk, w ramach którego odbyły się dwudniowe warsztaty wokalne dla członków zespołu wokalnego „Pięciolinia", relacja z warsztatów na stronie fundacji oraz na fb Stokrotki. Projekt w całości sfinansowany był z tarczy Ministerstwa Kultury i Dziedzictwa Narodowego.

Drugi kwartał roku należał do najtrudniejszych. Wprowadzenie obostrzeń i dużych ograniczeń w możliwości pracy Ośrodka w tym również całkowity zakaz prowadzenia działalności na określony przepisami czas uniemożliwiło całkowicie realizację naszych celów statutowych. Okres ten nie został jednak zmarnowany. Czas ten wykorzystano na wykonanie modernizacji największej z sal t.j. sali nr 7, w której odnowiono scenę, ściany, obniżono sufit, wykonano nową instalację elektryczną i wymieniono oświetlenie. Sala nr 3, 4, 7 oraz biuro zyskały klimatyzację a do sali nr 3 i 5 zakupiono nowe stoliki. Sala nr 5 wzbogaciła się też o nowy system szaf, który uporządkował przestrzeń i warunki prowadzenia zajęć. Remont i doposażenie sal zostały częściowo sfinansowane z funduszy gminnych – w ramach przewidzianego dofinansowania z Budżetu Gminy Świcie na 2020 rok.

Mimo piętrzących się trudności cieszymy się, że w roku 2020 nasi wychowankowie zdobyli 25 nagród i 9 wyróżnień uczestnicząc w różnego rodzaju konkursach i festiwalach, w tym również odbywających się online.

Ograniczenie działań na skutek pandemii Covid-19 miało też bardzo duży wpływ na osiągane przez nas dochody, których nie mogliśmy wypracować zgodnie z przyjętymi założeniami. Wynik finansowy działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej w 2020 roku przedstawia się następująco:

Dochody:	- odpis od lokali mieszkalnych i użytkowych –	168 123,54 zł
	- wpływ z zysku SM –	0,00 zł
	- wypracowane dochody własne –	22 588,35 zł
	- dotacja z Budżetu Gminy –	78 400,25 zł (90 tys.brutto)
RAZEM DOCHODY –		**269 112,14 zł**
KOSZTY –		**337 586,46 zł**
WYNIK –		**- 68 474,32 zł**

W wyniku efektywnej działalności w 2020 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 2021 do Strategii Rozwoju Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu,

b) systematycznie wymienia się wodomierze na nowe z odczytem radiowym, w budynkach, w których występują różnice odczytów – w roku 2020 ograniczono tę działalność ze względu na COVID-19,

c) przygotowano stosowne zmiany w regulaminach,

d) kontynuowano współpracę z Urzędem Pracy w zakresie zatrudniania stażystów – w 2020 r. zatrudnialiśmy 8 osób,

e) uzupełniano oznakowanie placów zabaw oraz przeprowadzano dezynfekcję wszystkich urządzeń zgodnie z wymogami sanitarnymi,

f) wolne środki pieniężne lokowano, co przyczynia się do wypracowania zysku, mimo znacznego spadku oprocentowania,

g) w dalszym ciągu trwało zagospodarowywanie terenów, ze szczególnym uwzględnieniem miejsc postojowych i poprawy estetyki otoczenia – również w ograniczonym zakresie z powodu lockdownu,

h) prowadzono negocjacje w sprawie przyjmowania kolejnych wspólnot do zarządzania – w 2020 roku zarządzaliśmy 26 wspólnotami,

i) w zakresie poprawy bezpieczeństwa wymieniono w 19 klatkach domofony z analogowych na cyfrowe a w związku z nasileniem się aktów dewastacji ściśle współpracowaliśmy z policą i strażą miejską,

j) mimo braku imprez spowodowanych pandemią i lockdownem, otrzymaliśmy dofinansowanie do działalności SOK na doposażenie sal w wysokości 90 tys. zł brutto,

k) po opróżnieniu lokalu przez uciążliwego mieszkańca – wykluczonego przez Walne Zgromadzenie z Al. Jana Pawła II w związku z prawomocnym wyrokiem sądu, spółdzielnia zbyła lokal w postępowaniu przetargowym,

l) mimo braku podziału zysku za 2019 rok podtrzymano – decyzją Rady Nadzorczej – zaliczkowe finansowanie opłat dla członków SM,

m) wykonano decyzję Walnego Zgromadzenia i zbyto działkę w Świeciu oraz decyzję Rady Nadzorczej – zakupiono działkę w Gródku – na wnioski mieszkańców,

2. **W zakresie remontów:**

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

b) kontynuowano cząstkowe remonty dachów,

c) kontynuowano wieloletni program remontów klatek schodowych,

d) wykonano czyszczenie pionów kanalizacyjnych,

e) zakończono dobudowę 31 balkonów oraz montaż zadaszeń. W przypadku zainteresowania mieszkańców planuje się kontynuowanie dobudowy balkonów w kolejnych latach,

f) przeprowadzono czyszczenie elewacji budynków,

g) przeprowadzono modernizację źródła ciepła w Osiu i wyłączono kotłownię węglową zastępując ją instalacją fotowoltaiczną z pompami ciepła.

3. **W zakresie infrastruktury:**

Koszt prac w zakresie remontu dróg, chodników i schodów w roku 2020 roku wyniósł 122,2 tys. zł.

a) uporządkowano i utwardzono teren w sąsiedztwie nowych garaży przy ul. Żwirki i Wigury 6,

b) wykonano dojazd dla służb porządkowych oraz mieszkańców przy ul. Wojska Polskiego 67,

c) utwardzono teren przy Al. Jana Pawła II 14 (od strony Orlika) oraz plac pod śmietniki z odpadami segregowanymi przy ul. Wojska Polskiego 67c,

d) wyremontowano schody przed budynkiem ul. Żwirki i Wigury 7 wraz z dojściem do boiska, przy Ks. Kard. S. Wyszyńskiego 3 oraz przy Ks. Krausego 4,

e) wyremontowano murek oporowy od strony klatek schodowych przy Ks. Kard. S. Wyszyńskiego 2 i Ks. Kard. S. Wyszyńskiego 6,

f) zamontowano pochwyty przy schodach między ulicą Słowackiego a przyległymi budynkami,

g) zrealizowano wnioski mieszkańców dotyczące wykonania chodników, utwardzeń terenów oraz drobnych napraw nawierzchni na różnych lokalizacjach,

4. **Działania prowadzone obecnie i założenia na przyszłość**

a) wykonanie założeń zawartych w Strategii Spółdzielni,

b) kontynuacja budowy zespołu garaży przy ul. Żwirki i Wigury 6, która została wstrzymana w 2020 roku ze względu brak podziału zysku za rok 2019,

c) kontynuacja remontów instalacji gazowych, elektrycznych, wod.-kan. i kompleksowego remontu klatek schodowych,

d) dobudowa balkonów na kolejnych lokalizacjach,

e) termomodernizacja lokali użytkowych,

f) sfinalizowanie złożonych wniosków na dofinansowanie działalności Spółdzielni z Budżetu Gminy oraz monitorowanie wykonania tychże,

g) kontynuowanie pracy nad wizerunkiem spółdzielni jako dobrego i efektywnego zarządcy nieruchomości,

h) przyjmowanie do zarządzania Wspólnot Mieszkaniowych, w tym nowych budynków oddanych do użytkowania (zmniejszenie kosztów dla mieszkańców),

i) utrzymywanie bilansowania kosztów eksploatacji na nieruchomościach,

j) poprawa infrastruktury posiadanych lokali użytkowych w celu maksymalizacji zysków i dążenie do wynajęcia wszystkich wolnych lokali,

k) działania w zakresie przejęcia węzłów cieplnych, eliminacji podgrzewaczy gazowych, wdrażanie energooszczędnych rozwiązań, w powiązaniu z uzyskaniem dotacji na odnawialne źródła energii,

l) zwiększenie nakładów na zagospodarowanie terenów, zieleń, poprawa estetyki osiedli,

m) prowadzenie prac w zakresie robót infrastrukturalnych, m.in. chodniki i place utwardzone, oznakowanie, poprawa bezpieczeństwa,

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 miedzy mieszkańcami,

5. **Nagrody i wyróżnienia**

W roku 2020 w dalszym ciągu jesteśmy posiadaczami **certyfikatu rzetelności Krajowego Rejestru Długów**, co oznacza, że spółdzielnia dokonuje płatności terminowo i rzetelnie i nie posiada należności przeterminowanych w rejestrze. Tym samym KRD rekomenduje współpracę z naszym przedsiębiorstwem.

6. **Badanie sprawozdania finansowego**

W dniach 15 marca do 24 kwietnia 2021 r. działalność Spółdzielni za rok 2020 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 34/2020 z dnia 29.09.2020 r., zobowiązując Zarząd do podpisania stosownej umowy, która została podpisana dnia 1.12.2020 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 [illegible] Dawadziński

Świecie, dnia 30 marzec 2021 r.