

UCHWAŁA

Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu
z dnia 6 czerwca 2023 r.

w sprawie **zatwierdzenia sprawozdania z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej
w Grudziądzu za rok 2022**

Zgodnie z § 19 pkt 2 Statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie

uchwala:

1. Zatwierdzić sprawozdanie z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu za rok 2022.
2. Sprawozdanie, o którym mowa w ust. 1 stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

Łącznie na wszystkich pięciu częściach za uchwałą głosowało 184 członków, głosów przeciwnych nie było.

Podpisy na oryginale



**Spółdzielnia Mieszkaniowa
w Grudziądzu**

KRS 0000100422

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
W GRUDZIĄDZU
ZA ROK 2022**

21.03.2023 r.

SPIS TREŚCI

strona

I. Wstęp	3
II. Charakterystyka Spółdzielni	4
2.1. Zasoby zarządzane przez Spółdzielnię Mieszkaniową na dzień 31.12.2022 r.	4
2.2. Ilość członków w Spółdzielni Mieszkaniowej	5
2.3. Realizacja postanowień Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie ustanawiania odrębnej własności lokali oraz działania dotyczące przekształcania prawa wieczystego użytkowania gruntów w prawo własności	5
III. Koszty i przychody Spółdzielni	7
3.1. Utrzymanie nieruchomości - lokale mieszkalne łącznie z wynikiem z tytułu utrzymania dźwigów oraz pożytkami z części wspólnej nieruchomości	8
3.1.1. Utrzymanie nieruchomości - lokale mieszkalne	9
3.1.2. Utrzymanie urządzeń dźwigowych	10
3.2. Utrzymanie nieruchomości - garaże	10
3.3. Utrzymanie nieruchomości - lokale użytkowe na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz odrębnej własności	10
3.3.1. Utrzymanie nieruchomości - lokale użytkowe z własnościowym prawem do lokalu	10
3.3.2. Utrzymanie nieruchomości - lokale użytkowe w odrębnej własności	11
IV. Utrzymanie nieruchomości - najem lokali użytkowych i inne dochody z tytułu najmu	11
4.1. Utrzymanie nieruchomości - najem lokali użytkowych wolnostojących stanowiących własność Spółdzielni oraz inne dochody z tytułu najmu	11
4.2. Utrzymanie nieruchomości - najem lokali użytkowych wydzielonych stanowiących własność Spółdzielni usytuowanych w budynkach mieszkalnych	12
4.3. Pożytki z części wspólnej nieruchomości	12
4.4. Działalność telewizji kablowej	13
4.5. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna	17
V. Podział nadwyżki bilansowej Spółdzielni za rok 2021 oraz planowany podział nadwyżki bilansowej za rok 2022	17
VI. Media – koszty i przychody	18
6.1. Zużycie wody i odprowadzanie ścieków w lokalach mieszkalnych i użytkowych	18
6.2. Zużycie gazu w budynkach mieszkalnych wyposażonych w zbiorcze gazomierze	18
6.3. Energia cieplna w lokalach mieszkalnych i użytkowych	19
6.4. Gospodarowanie odpadami komunalnymi i wywóz nieczystości stałych w lokalach mieszkalnych, użytkowych i garażach	21
6.5. Energia elektryczna w garażach	22
VII. Remonty zasobów Spółdzielni	22
7.1. Remonty bieżące budynków mieszkalnych i budynków mieszkalno-usługowych	23
7.2. Remonty bieżące dźwigów	25
7.3. Remonty bieżące lokali użytkowych (pawilonów)	25
7.4. Fundusz celowy	25
VIII. Zatrudnienie i fundusz płac	25
IX. Wykonawstwo własne	26
X. Zadłużenia z tytułu nie wnoszenia opłat za lokale, reklamy, tereny i usługi telekomunikacyjne	26
XI. Kontynuacja szczegółowej analizy rozliczeń kosztów eksploatacji i remontów na nieruchomościach	31
XII. Działania zarządu w zakresie pozyskiwania dodatkowych przychodów dla Spółdzielni w 2022 roku	31
XIII. Plan zadań zarządu na 2023 rok	32

I. WSTĘP

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Grudziądzu działa na podstawie Statutu uchwalonego w dniu 12.06.2018 r. przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu, który następnie został wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 14.09.2018 r. Spółdzielnia funkcjonuje zgodnie z ustawą z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r., poz. 1208) oraz ustawą z dnia 16.09.1982 r. prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 648).

Przedkładamy sprawozdanie gospodarczo-finansowe z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu za rok 2022 oraz plan gospodarczo-finansowy na rok 2023. Zadania realizowane przez Zarząd Spółdzielni w 2022 roku to przede wszystkim:

- Bieżąca obsługa eksploatacyjna zasobów Spółdzielni.
- Kontynuacja prac remontowych zasobów Spółdzielni oraz dalsza realizacja wykonania instalacji p.poż tzw. pionów nawodnionych.
- Realizacja zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą planu inwestycyjnego w zakresie rozwoju TVK.
- Kontynuacja szczegółowej analizy rozliczeń kosztów eksploatacji i remontów na nieruchomości oraz urealnianie stawek do rzeczywistych kosztów. Doskonalenie zasad rozliczania kosztów.
- Kontynuacja działań windykacyjnych dotyczących zadłużenia za lokale mieszkalne, użytkowe oraz usługi telekomunikacyjne.
- Działania w zakresie pozyskiwania dodatkowych przychodów dla Spółdzielni.
- Kontynuacja działań zmierzających do cyfryzacji dokumentacji w Spółdzielni.

W 2022 roku, podobnie jak w okresie poprzednim, funkcjonowanie Spółdzielni dostosowywane było do aktualnych warunków związanych z pandemią COVID-19. Praca w Spółdzielni przebiegała z zachowaniem środków ostrożności w zakresie higieny i bezpieczeństwa pracy oraz w zakresie obsługi mieszkańców i abonentów.

II. CHARAKTERYSTYKA SPÓŁDZIELNI

2.1. ZASOBY ZARZĄDZANE PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ MIESZKANIOWĄ NA DZIEŃ 31.12.2022 R.

a) nieruchomości mieszkalne i nieruchomości mieszkalno-usługowe

WYSZCZEGÓLNIENIE	ILOŚĆ LOKALI (SZT)			POWIERZCHNIA UŻYTKOWA LOKALI (M ²)		
	WŁASNOŚĆ SM	ODRĘBNA WŁASNOŚĆ	RAZEM LOKALE ZARZĄDZANE PRZEZ SM	WŁASNOŚĆ SM	ODRĘBNA WŁASNOŚĆ	RAZEM LOKALE ZARZĄDZANE PRZEZ SM
Administracja Nr 1	1178	1201	2379	52 998,31	55 049,99	108 048,30
Administracja Nr 2	1489	1548	3037	65 553,65	71 307,60	136 861,25
Administracja Nr 3	1688	2030	3718	82 254,92	102 390,68	184 645,60
Administracja Nr 4	758	2054	2812	37 434,04	105 831,31	143 265,35
Administracja Nr 5	762	2146	2908	42 389,29	120 064,02	162 453,31
RAZEM	5 875	8 979	14 854	280 630,21	454 643,60	735 273,81
w tym lok. użyt. wydzielone	64	3	67	6 885,71	961,90	7 847,61

b) nieruchomości handlowo-usługowe (pawilony)

WYSZCZEGÓLNIENIE	ILOŚĆ LOKALI (SZT)			POWIERZCHNIA UŻYTKOWA LOKALI (M ²)		
	WŁASNOŚĆ SM	ODRĘBNA WŁASNOŚĆ	RAZEM LOKALE ZARZĄDZANE PRZEZ SM	WŁASNOŚĆ SM	ODRĘBNA WŁASNOŚĆ	RAZEM LOKALE ZARZĄDZANE PRZEZ SM
Administracja Nr 1	5		5	3 682,15		3 682,15
Administracja Nr 2	10	1	11	7 542,42	30,14	7 572,56
Administracja Nr 3	15		15	5 971,45		5 971,45
Administracja Nr 4	16		16	8 171,68		8 171,68
Administracja Nr 5	6		6	2 632,83		2 632,83
RAZEM	52	1	53	28 000,53	30,14	28 030,67

c) nieruchomości garażowe

WYSZCZEGÓLNIENIE	ILOŚĆ GARAŻY (SZT)			POWIERZCHNIA UŻYTKOWA GARAŻY (M ²)		
	WŁASNOŚĆ SM	ODRĘBNA WŁASNOŚĆ	RAZEM GARAŻE ZARZĄDZANE PRZEZ SM	WŁASNOŚĆ SM	ODRĘBNA WŁASNOŚĆ	RAZEM GARAŻE ZARZĄDZANE PRZEZ SM
Administracja Nr 1	149	40	189	2 324,55	628,69	2 953,24
Administracja Nr 2	146	69	215	2 330,69	1 123,64	3 454,33
Administracja Nr 3	278	41	319	4 346,41	640,09	4 986,50
RAZEM	573	150	723	9 001,65	2 392,42	11 394,07

Ilość budynków mieszkalnych oraz mieszkalno-usługowych	310
Ilość nieruchomości mieszkalnych	129
Ilość nieruchomości garażowych	30
Pozostałe nieruchomości	76

W skład pozostałych nieruchomości wchodziły obiekty administracyjne, pawilony, parkingi, targowiska, place rekreacyjne, drogi wewnętrzne oraz nieruchomości niezabudowane.

W 2022 roku kontynuowano również obowiązki nałożone na Zarząd SM w zakresie zawierania umów w formie aktów notarialnych dotyczących ustanawiania odrębnych własności lokali i przenoszenia ich własności.

Struktura lokali mieszkalnych według tytułu prawnego stan na 31.12.2022 r. (ilość mieszkań w sztukach):

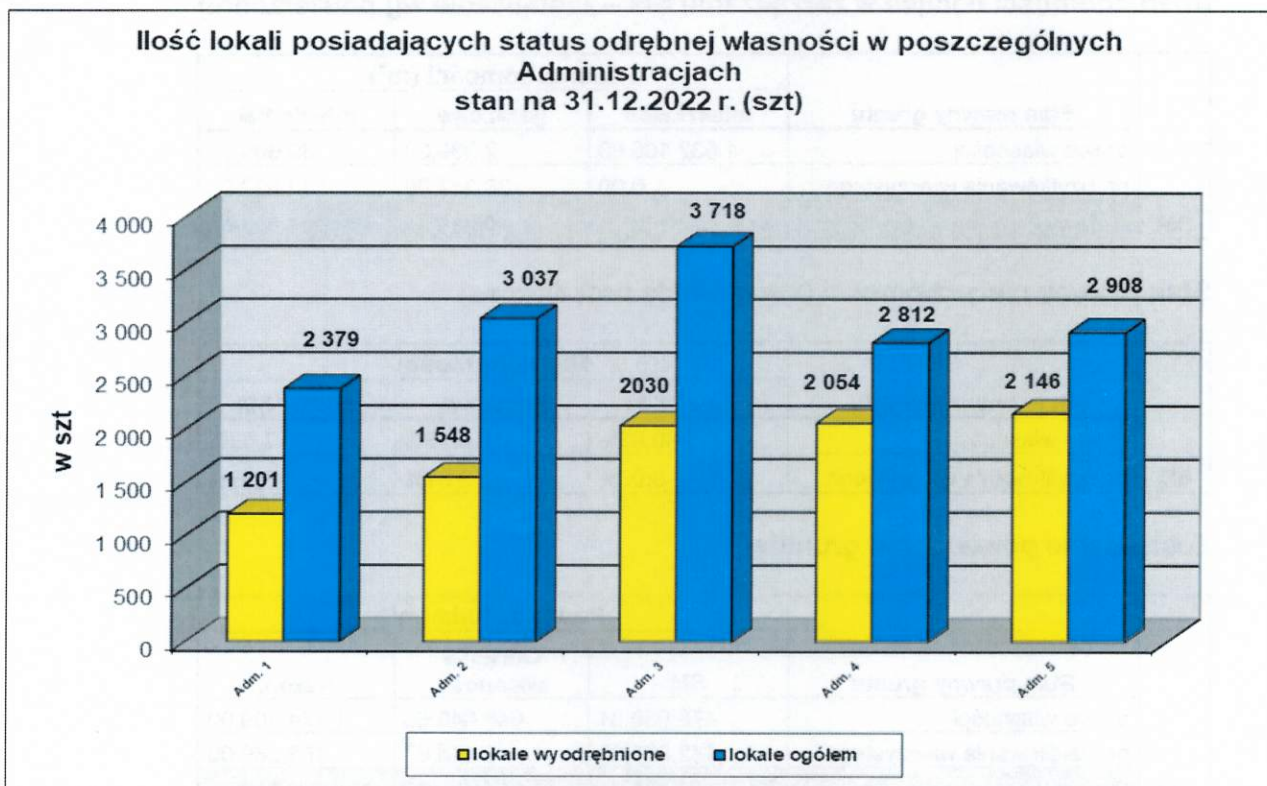
- odrębna własność lokalu	8.976
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	5.524
- spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	286
- najem	1
razem	14.787

2.2. ILOŚĆ CZŁONKÓW W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Ilość członków w Spółdzielni Mieszkaniowej	Stan na 31.12.2021 r.	Stan na 31.12.2022 r.
RAZEM	13.802	13.554

2.3. REALIZACJA POSTANOWIEŃ USTAWY O SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH W ZAKRESIE USTANAWIANIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI ORAZ DZIAŁANIA DOTYCZĄCE PRZEKSZTAŁCANIA PRAWA WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA GRUNTÓW W PRAWO WŁASNOŚCI

Poniższy wykres przedstawia ilość lokali posiadających status odrębnej własności na dzień 31.12.2022 r. w podziale na administracje.



Status odrębnej własności na dzień 31.12.2022 r. posiadało 8.976 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 453.681,70 m², co stanowi 62,37% ogólnej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w Spółdzielni. Poza tym odrębną własność ustanowiono dla 150 garaży o łącznej powierzchni 2.392,42 m² i 4 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 992,04 m².

Udział lokali o statusie odrębnej własności w budynkach mieszkalnych i budynkach mieszkalno-usługowych przedstawia się następująco:

- Administracja nr 1 – 1.201 lokali wyodrębnionych (udział do lokali ogółem 50,48%)
- Administracja nr 2 – 1.548 lokali wyodrębnionych (udział do lokali ogółem 50,97%)
- Administracja nr 3 – 2.030 lokale wyodrębnione (udział do lokali ogółem 54,60%)
- Administracja nr 4 – 2.054 lokale wyodrębnione (udział do lokali ogółem 73,04%)
- Administracja nr 5 – 2.146 lokali wyodrębnionych (udział do lokali ogółem 73,80%).

W zakresie spraw terenowo-prawnych:

Stan prawny nieruchomości określają dane zawarte w poniższych tabelach:

Stan prawny nieruchomości (zestawienie ilości nieruchomości)

	Stan prawny gruntu	Nieruchomości (szt)		
		mieszkalne	garażowe	mienie SM
	prawo własności	129	7	46
	pr. użytkowania wieczystego	0	23	30
SM	Razem	129	30	76

Stan prawny nieruchomości

(nieruchomości będące w zarządzaniu SM – zestawienie wg powierzchni)

	Stan prawny gruntu	Nieruchomości (m ²)		
		mieszkalne	garażowe	mienie SM
	prawo własności	1 032 106,00	2 339,00	89 664,00
	pr. użytkowania wieczystego	0,00	38 347,00	112 922,00
SM	Razem	1 032 106,00	40 686,00	202 586,00

Stan prawny nieruchomości (zestawienie procentowe)

	Stan prawny gruntu	Nieruchomości		
		mieszkalne	garażowe	mienie SM
	prawo własności	80,93%	0,18%	7,03%
SM	pr. użytkowania wieczystego	0,00%	3,01%	8,85%

Zestawienie powierzchni gruntów

	Stan prawny gruntu	Powierzchnia (m ²)		
		SM	Odrębna własność	Razem
	prawo własności	478 059,31	646 049,69	1 124 109,00
	pr. użytkowania wieczystego	142 823,93	8 445,07	151 269,00
SM	Razem	620 883,24	654 494,76	1 275 378,00

1. Kontynuowana jest korespondencja z Prezydentem Grudziądza w sprawie nabycia przez gminę – miasto Grudziądz nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Grudziądzu przy ul. Śniadeckich, działka nr 20/9, obręb 106 o pow. 3.133,00 m², zapisanej w księdze wieczystej nr TO1U/00014370/6 w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej planowanej inwestycji polegającej na budowie pływalni na osiedlu Strzemięcín.
2. W odniesieniu do nieruchomości położonej przy ul. Bydgoskiej 26, działki nr 52/4 i nr 55 o łącznej pow. 3.036 m², obr. 100 zapisanej w KW nr TO1U/00018990/6, w której SM jest współużytkownikiem wieczystym w udziale 78622/81636 części, a pozostała część udziału (3014/81636) należy do osoby fizycznej, spadkobiercy prowadzą postępowanie spadkowe po zmarłym. Z chwilą uzyskania prawomocnego postanowienia sądu w przedmiotowej sprawie, SM podejmie czynności zmierzające do uzyskania niezbędnych zgód w celu nabycia prawa własności w/w nieruchomości.
3. Prowadzona jest korespondencja z Prezydentem Grudziądza w sprawie ustanowienia służebności drogi koniecznej dla nieruchomości komunalnych położonych w Grudziądzu przy ul. Śniadeckich 6 i 6a (KW nr TO1U/00056712/2 oraz TO1U/00030038/5) przez część nieruchomości o nr KW nr TO1U/00035243/0.

III. KOSZTY I PRZYCHODY SPÓŁDZIELNI

Koszty poniesione za 2022 rok łącznie z wynikiem roku poprzedniego wyniosły 122.785.692,05 złotych, natomiast pozycja przychodów zamknęła się kwotą 126.046.489,46 zł.

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2022 r. (w zł)
1.	Koszty danego roku	122 785 692,05
	Wynik z roku poprzedniego niedobór	15 973,77
	Koszty z wynikiem	122 801 665,82
2.	Przychody danego roku	126 046 489,46
	Wynik z roku poprzedniego nadwyżka	2 425 460,65
	Przychody z wynikiem	128 471 950,11
3.	Wynik brutto	5 670 284,29
	- wynik do przeniesienia (lok. mieszk., garaże, lok. użytk. własn. i odr. własn.)	2 029 588,00
	- wynik z pozostałej działalności	3 640 696,29

Spółdzielnia Mieszkaniowa z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych za 2022 r. zobowiązana jest wpłacić do urzędu skarbowego 1.513.939 zł, z czego podatek dochodowy CIT wynosi 1.513.318 zł, a podatek od przychodu ze źródła trwałego będącego budynkiem to kwota 621 zł.

Dodatkowo wynik finansowy podlega korekcie „in minus” o wartość odroczonego podatku dochodowego od osób prawnych w kwocie 519.633 zł oraz podlega

zwiększeniu o wartość podatku dochodowego z tytułu dywidendy w kwocie 403 zł. Łączne obciążenie wyniku finansowego podatkiem wynosi: 994.709 zł.

Łączna nadwyżka przychodów nad kosztami w wysokości: **5.670.284,29 zł** po potrąceniach z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych rozliczona zostaje w następujący sposób:

- kwota: **2.029.588,00 zł** – zgodnie art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r., poz. 1208),
- kwota: **1.888,36 zł** – koszty zakupu rozliczane w czasie,
- kwota: **2.644.098,93 zł** – podlega podziałowi przez Walne Zgromadzenie zgodnie z § 49 ust. 7 Statutu Spółdzielni (zysk netto).

3.1. UTRZYMANIE NIERUCHOMOŚCI - LOKALE MIESZKALNE ŁĄCZNIE Z WYNIKIEM Z TYTUŁU UTRZYMANIA DŹWIGÓW ORAZ POŻYTKAMI Z CZĘŚCI WSPÓLNEJ NIERUCHOMOŚCI

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2022 r. (w zł)
	Koszty z tyt. ekspl. danego roku	42 857 514,44
	Wynik z roku poprzedniego niedobór	14 196,60
1.	Koszty z wynikiem	42 871 711,04
	Przychody z tyt. ekspl. danego roku	42 143 188,53
	Wynik z roku poprzedniego nadwyżka	2 380 345,60
2.	Przychody z wynikiem	44 523 534,13
	- wynik za rok 2021	2 366 149,00
	- wynik za rok 2022	-714 325,91
3.	Wynik	1 651 823,09
4.	Pożytki z części wspólnej nieruchomości netto	377 576,51
5.	Wynik z tyt. utrzymania urządzeń dźwigowych	-49 713,22
6.	Wynik ogółem (3+4+5)	1 979 686,38
	- niedobory	-12 860,90
	- nadwyżki	1 992 547,28

Przychody dotyczące utrzymania nieruchomości w zakresie lokali mieszkalnych za 2022 rok (bez wyniku) w stosunku do założeń rocznych osiągnęły poziom 42.143.188,53 zł, tj. 99,98%. Natomiast wykonanie kosztów w stosunku do planu za rok 2022 stanowiło kwotę 42.857.514,44 zł, tj. 99,31%.

Wynik z tytułu utrzymania nieruchomości w zakresie lokali mieszkalnych za 2022 rok zamknął się kwotą 1.979.686,38 zł, która uwzględnia pożytki z części wspólnej nieruchomości w wysokości 377.576,51 zł oraz wynik z eksploatacji dźwigów osobowych w kwocie -49.713,22 zł. Niedobór w wysokości 12.860,90 zł dotyczył 7 nieruchomości, natomiast nadwyżka w kwocie 1.992.547,28 zł dotyczyła 122 nieruchomości.

**Wyniki za 2022 r. dotyczące utrzymania nieruchomości - lokali mieszkalnych
i dźwigów łącznie z pożytkami części nieruchomości wspólnej
oraz z wynikami z roku 2021, w podziale na Administracje**

Lp.	Wyszczególnienie	Wynik z roku 2021	Wynik na ekspl. lok. mieszk.	Pożytki z części wspólnej nieruch.	Wynik na ekspl. dźwigów	Wynik ogółem za 2022 r.	Wynik na 1m ² /12 m-cy
1.	Administracja nr 1	278 623,12	-139 673,71	64 685,97	7 377,03	211 012,41	0,17
2.	Administracja nr 2	498 271,46	-203 784,17	17 492,40	16 551,15	328 530,84	0,20
3.	Administracja nr 3	433 878,22	-125 485,47	115 026,02	-14 990,64	408 428,13	0,19
4.	Administracja nr 4	715 783,79	-177 486,09	86 581,89	9 515,40	634 394,99	0,37
5.	Administracja nr 5	439 592,41	-67 896,47	93 790,23	-68 166,16	397 320,01	0,20
6.	Razem	2 366 149,00	-714 325,91	377 576,51	-49 713,22	1 979 686,38	0,23

3.1.1. Utrzymanie nieruchomości - lokale mieszkalne

Lp.	Wyszczególnienie	Średniomiesięczne koszty za 2022 r. (w zł/m ²)
I.	EKSPLLOATACJA (1+2+3+4)	2,34
1.	Koszty utrzymania nieruchomości	1,28
	Ubezpieczenie majątku	0,02
	Energia elektryczna	0,06
	Utrzym. czystości i porządku na nieruch.	0,41
	Konserwacja zasobów	0,27
	Pogotowie techniczne	0,12
	Utrzymanie zieleni	0,14
	Przeglądy techniczne	0,10
	Rozliczenie niedoboru zużycia wody	0,04
	Pozostałe koszty utrzymania nieruchomości	0,12
2.	Obsługa rozliczenia c.o.	0,06
3.	Koszty zarządzania	0,96
4.	Koszty utrzymania mienia do wspóln. korzystania	0,04
II.	FUNDUSZ REMONTOWY	2,31
III.	PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI	0,15
IV.	OGÓŁEM (I+II+III)	4,80

Tabela zawiera faktycznie poniesione średniomiesięczne koszty utrzymania nieruchomości w zakresie lokali mieszkalnych za rok 2022 (bez kosztów: utrzymania dźwigów i wynajmowanej części nieruchomości wspólnej) liczone jako średnia ze wszystkich nieruchomości.

Średnie koszty utrzymania nieruchomości w zakresie lokali mieszkalnych za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 roku wyniosły 4,80 zł/m².

Niższe koszty od planowanych dotyczyły:

- utrzymania czystości i porządku na nieruchomości,
- konserwacji zasobów,
- utrzymania mienia do wspólnego korzystania,

Przekroczenie w stosunku do planu wystąpiło w zakresie kosztów zarządzania i podatku od nieruchomości.

3.1.2. Utrzymanie urządzeń dźwigowych

Na dzień 31.12.2022 roku niedobór z tytułu utrzymania urządzeń dźwigowych osiągnął poziom 49.703,88 zł.

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2022 r. (w zł)
1.	Koszty	1 553 485,88
2.	Przychody	1 503 782,00
3.	Wynik	-49 703,88

3.2. UTRZYMANIE NIERUCHOMOŚCI – GARAŻE

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2022 r. (w zł)
1.	Koszty z tyt. ekspl. danego roku	262 216,94
	Wynik z roku poprzedniego niedobór	0,00
	Koszty z wynikiem	262 216,94
2.	Przychody z tyt. ekspl. danego roku	264 674,46
	Wynik z roku poprzedniego nadwyżka	42 783,52
	Przychody z wynikiem	307 457,98
3.	- wynik za rok 2021	42 783,52
	- wynik za 2022 r.	2 457,52
	Wynik	45 241,04
4.	Pożytki z części wspólnej nieruch. netto	4 025,87
5.	Wynik ogółem (3+4)	49 266,91
	- niedobory	0,00
	- nadwyżki	49 266,91

Wynik z tytułu utrzymania nieruchomości garażowych za 2022 rok osiągnął poziom 49.266,91 zł, który uwzględnia pożytki z części wspólnej nieruchomości w kwocie 4.025,87 zł.

3.3. UTRZYMANIE NIERUCHOMOŚCI - LOKALE UŻYTKOWE NA ZASADZIE SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU ORAZ ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI

3.3.1. Utrzymanie nieruchomości - lokale użytkowe ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2022 r. (w zł)
	Koszty z tyt. ekspl. danego roku	104 393,57
	Wynik z roku poprzedniego niedobór	0,00
1.	Koszty z wynikiem	104 393,57
	Przychody z tyt. ekspl. danego roku	107 432,72
	Wynik z roku poprzedniego nadwyżka	2 125,97
2.	Przychody z wynikiem	109 558,69
	- wynik za rok 2021	2 125,97
	- wynik za rok 2022	3 039,15
3.	Wynik	5 165,12
4.	Pożytki z części wspólnej nieruch. netto	51,29
5.	Wynik ogółem (3+4)	5 216,41
	- niedobory	-492,88
	- nadwyżki	5 709,29

3.3.2. Utrzymanie nieruchomości - lokale użytkowe w odrębnej własności

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2022 r. (w zł)
	Koszty z tyt. ekspl. danego roku	48 078,10
	Wynik z roku poprzedniego niedobór	1 777,17
1.	Koszty z wynikiem	49 855,27
	Przychody z tyt. ekspl. danego roku	43 905,03
	Wynik z roku poprzedniego nadwyżka	205,56
2.	Przychody z wynikiem	44 110,59
	- wynik za rok 2021	-1 571,61
	- wynik za rok 2022	-4 173,07
3.	Wynik	-5 744,68
4.	Pożytki z części wspólnej nieruch. netto	1 162,98
5.	Wynik ogółem (3+4)	-4 581,70
	- niedobory	-4 950,78
	- nadwyżki	369,08

IV. UTRZYMANIE NIERUCHOMOŚCI - NAJEM LOKALI UŻYTKOWYCH I INNE DOCHODY Z TYTUŁU NAJMU

4.1. UTRZYMANIE NIERUCHOMOŚCI - NAJEM LOKALI UŻYTKOWYCH WOLNOSTOJĄCYCH STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ SPÓŁDZIELNI ORAZ INNE DOCHODY Z TYTUŁU NAJMU

W kosztach utrzymania nieruchomości w zakresie lokali użytkowych wolnostojących (pawilonów) bez części administracyjnej ewidencjonowane są wydatki na remonty, które za rok 2022 wyniosły 627.069,89 zł. W ramach tych prac wykonano: remont dachu, roboty drogowe i elektryczne oraz remont nawierzchni chodników.

Dla tych obiektów nalicza się odpisy amortyzacyjne w ciężar kosztów eksploatacji, natomiast nie dokonuje się odpisów na fundusz remontowy.

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2022 r. (w zł)
1.	Koszty	2 871 227,03
2.	Przychody	3 862 004,15
3.	Wynik brutto	990 777,12

4.2. UTRZYMANIE NIERUCHOMOŚCI - NAJEM LOKALI UŻYTKOWYCH WYDZIELONYCH STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ SPÓŁDZIELNI USYTUOWANYCH W BUDYNKACH MIESZKALNYCH

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2022 r. (w zł)
1.	Koszty	618 624,78
2.	Przychody	842 841,66
3.	Wynik	224 216,88
4.	Pożytki netto	1 263,45
5.	Udział w wyniku na dźwigach	9,34
6.	Wynik brutto	225 489,67

4.3. POŻYTKI Z CZĘŚCI WSPÓLNEJ NIERUCHOMOŚCI

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2022 r. (w zł)
1.	Koszty	180 292,56
2.	Przychody	654 619,24
3.	Wynik brutto	474 326,68

Rozliczenie pożytków netto z części wspólnej nieruchomości dokonuje się według struktury powierzchniowej grup lokali w danej nieruchomości i kształtuje się następująco:

- lokale mieszkalne	377.576,51 zł
- lokale użytkowe wydzielone wynajmowane	1.263,45 zł
- lokale użytkowe wydzielone na potrzeby własne SM	124,42 zł
- lokale użytkowe społ. własnościowe i odrębna własność	1.214,27 zł
- garaże	4.025,87 zł
razem pożytki netto	384.204,52 zł.

Pożytki dla danej nieruchomości stanowią dochody z tytułu najmu lokali w części wspólnej nieruchomości, udostępniania miejsc pod reklamy oraz anteny telefonii komórkowej. Pożytki z części nieruchomości wspólnej uwzględniane są przy kalkulacji stawek opłat eksploatacyjnych dla danej nieruchomości.

Wyniki na działalności związanej z najmem lokali, reklam, terenów podlegają opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.

4.4. DZIAŁALNOŚĆ TELEWIZJI KABLOWEJ

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Grudziądzu jest operatorem telekomunikacyjnym świadczącym usługi dostępu do Internetu, telewizji kablowej oraz telefonii stacjonarnej, nadawcą własnego programu lokalnego TV SM, a także programu planszowego.

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2022 r. (w zł)
1.	Koszty	14 799 903,27
2.	Przychody, w tym:	17 396 728,07
	- program lokalny	198 324,40
	- telewizja analogowa	452 150,86
	- telewizja cyfrowa	10 633 490,32
	- Internet	5 661 632,69
	- telefonia	378 585,85
	- program planszowy	71 782,91
	- inne usługi	761,04
3.	Wynik brutto	2 596 824,80

Przychody z działalności telewizji kablowej za rok 2022 osiągnęły poziom 17.396.728,07 zł i stanowiły 103,39% planu, natomiast koszty kształtowały się na poziomie 14.799.903,27 zł i osiągnęły 97,49% zaplanowanych kosztów na rok 2022.

Działalność Telewizji Kablowej za rok 2022 osiągnęła nadwyżkę brutto w kwocie 2.596.824,80 zł. Na łączną nadwyżkę składa się:

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Wynik brutto
1.	Program lokalny	198 324,40	1 251 241,89	-1 052 917,49
2.	Telewizja analogowa	452 150,86	274 850,37	177 300,49
3.	Telewizja cyfrowa	10 633 490,32	9 243 134,50	1 390 355,82
4.	Internet	5 661 632,69	3 606 482,37	2 055 150,32
5.	Telefonia	378 585,85	321 668,99	56 916,86
6.	Program planszowy	71 782,91	101 792,46	-30 009,55
7.	Inne usługi	761,04	732,69	28,35
	Wynik brutto	17 396 728,07	14 799 903,27	2 596 824,80

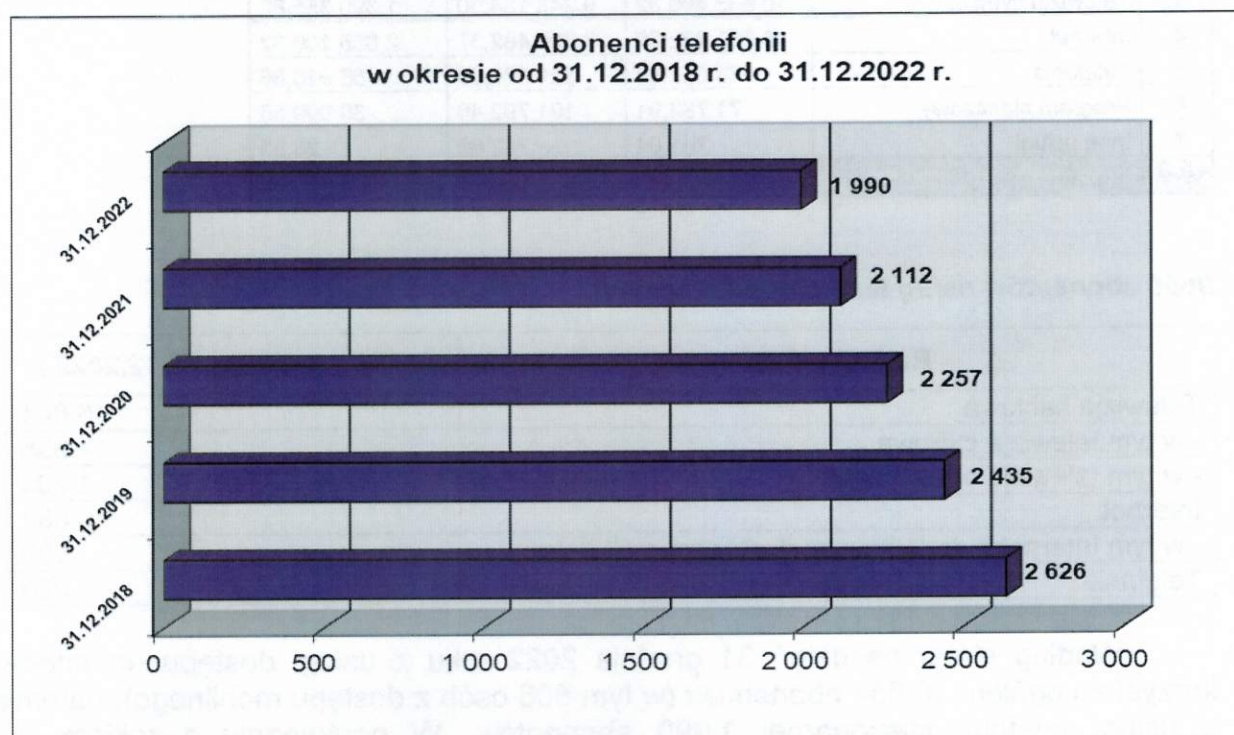
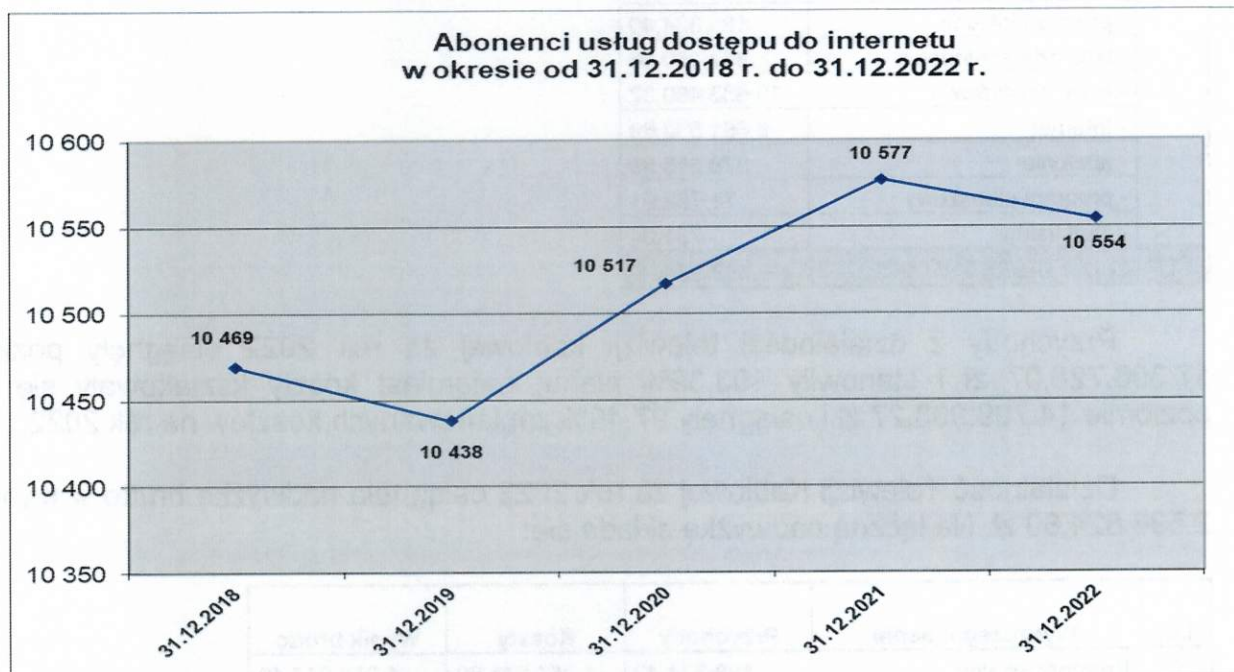
Ilość abonentów usług telekomunikacyjnych:

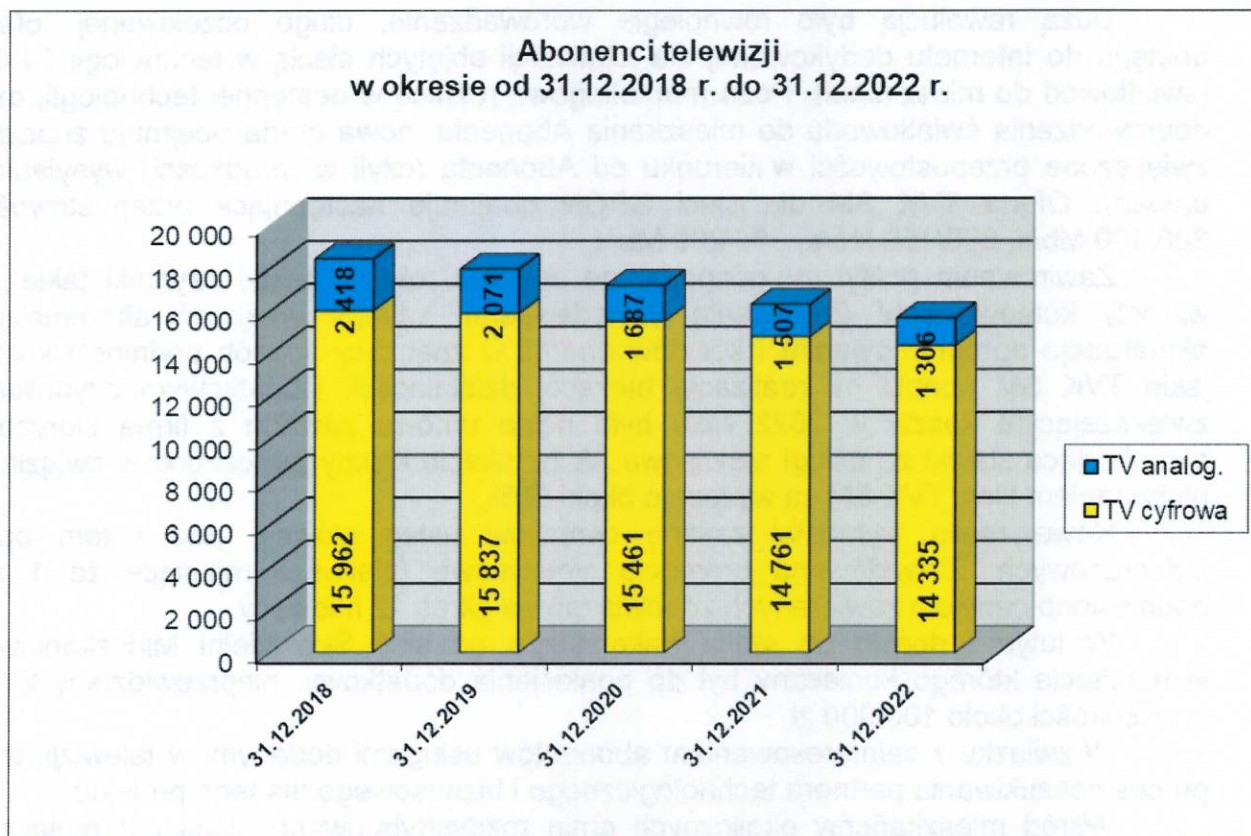
Rodzaj usługi	Stan na 31.12.2022 r.
Telewizja kablowa	15.641
- w tym telewizja cyfrowa	14.335
- w tym telewizja analogowa	1.306
Internet	10.554
- w tym Internet z dodatkowym dostępem mobilnym	506
Telefonia	1.990

Według stanu na dzień 31 grudnia 2022 roku z usługi dostępu do Internetu korzystało ogółem 10.554 abonentów (w tym 506 osób z dostępu mobilnego), natomiast z usługi telefonii stacjonarnej 1.990 abonentów. W porównaniu z rokiem 2021

w niewielkim stopniu spadła ilość abonentów internetowych (o 23). W telefonii utrzymuje się tendencja spadkowa (o 122).

Z usługi telewizji na dzień 31 grudnia 2022 roku korzystało 15.641 abonentów, z czego ok. 90 % stanowili odbiorcy telewizji cyfrowej (14 335 abonentów). Podobnie jak w poprzednich latach nastąpił spadek ilości abonentów telewizyjnych. W stosunku do 2021 roku ilość abonentów TV zmniejszyła się o 627. Przyczynia się do tego zmiana nawyków społecznych dotyczących korzystania z treści wideo, ale przede wszystkim coraz bogatsza oferta platform streamingowych oferowanych w większości przez podmioty będące jednocześnie nadawcami treści w telewizji linearnej.





Do bazy abonentów usługi telewizji - pakietu Bursztynowego należałoby dodać abonentów, którzy nie posiadają umowy na telewizję, ale korzystają z usługi dostępu do Internetu. Pakiet Bursztynowy bowiem dodawany jest gratis do usługi dostępu do Internetu. Na koniec 2022 ilość abonentów korzystających wyłącznie z usługi dostępu do Internetu wynosiła 2096.

Skala spadku ilości abonentów telewizyjnych nie jest tożsama ze skalą zmniejszania się ilości adresów, na których świadczone są aktualnie usługi telekomunikacyjne. Ilość tych adresów na koniec grudnia 2022 wynosiła 18 479 w stosunku do 18 739 adresów na koniec grudnia 2021 (spadek o 260 adresów).

Dużym zainteresowaniem wśród abonentów cieszy się usługa Multiroom. Sprzedaż tej usługi systematycznie rośnie i na dzień 31 grudnia 2022 osiągnęła poziom 3766 sprzedanych dostępów. Spora część abonentów usługi dostępu do Internetu korzysta też z dodatkowo płatnego najmu modemu z funkcją WiFi (1763).

Rok 2022 rozpoczął się finałem obchodów 30-lecia Telewizji Kablowej Spółdzielni Mieszkaniowej. Laureatom konkursów jubileuszowych dla abonentów wręczone zostały nagrody, z których dwiema głównymi były 43 calowe telewizory Samsung.

Zakupiono i uruchomiono nowe licencje na strumienie downstream do kontrolera kablowego E6000. Dzięki tej inwestycji oraz wprowadzonym zmianom w paśmie analogowym zwiększono liczbę strumieni downstream z 24 do 32 w sieci DOCSIS. Inwestycja ta umożliwiła zwiększenie oferowanych przepustowości w usłudze dostępu do Internetu.

W związku z powyższym, we wrześniu zmianie uległa oferta usługi dostępu do Internetu. Poprzednie przepustowości oferowanego pasma od 100/5 Mb/s do 500/20 Mb/s zostały zastąpione nowymi, znacznie większymi. Obecnie podstawową i najbardziej popularną ofertą internetową jest 300/10 Mb/s. Maksymalną dostępną przepustowością w technologii DOCSIS jest 800/20 Mb/s. Zmiany te zostały pozytywnie przyjęte przez abonentów.

Dużą rewolucją było równoległe wprowadzenie, długo oczekiwanej, oferty dostępu do Internetu dedykowanej dla lokalizacji objętych siecią w technologii GPON (światłowód do mieszkania). Poza marketingową różnicą w dostępnej technologii, czyli doprowadzenia światłowodu do mieszkania Abonenta, nowa oferta obejmuje znacznie zwiększone przepustowości w kierunku od Abonenta (czyli w „prędkości” wysyłania - upload). Oferta TVK SM dla sieci GPON obejmuje następujące przepustowości: 300/100 Mb/s, 600/150 Mb/s, 900/200 Mb/s.

Zawirowania polityczno-gospodarcze w 2022 roku, a także czynniki takie jak wzrosty kursów walut (rozliczenia z nadawcami, zakupy urządzeń abonenckich, aktualizacje oprogramowania) i kosztów energii w znaczący sposób podniosły koszty jakie TVK SM ponosi na realizację bieżącej działalności. Dodatkowym czynnikiem zwiększającym koszty w 2022 roku była nowa umowa zawarta z firmą Horyzont, aktualizująca stawki za usługi serwisowe. W rezultacie koszty ponoszone w związku z utrzymaniem sieci TVK SM są wyższe o około 50%.

Nowe realia wymusiły zmianę cenników usług głównie pod kątem opłat jednorazowych. Zlikwidowano promocje złotówkowe (pierwsze miesiące za 1 zł), podniesiono ceny dla zawieranych zobowiązań na okres 12 miesięcy.

W lutym doszło do ataku hakerskiego na sieć Spółdzielni Mieszkaniowej, w rezultacie którego konieczny był do poniesienia dodatkowy, nieprzewidziany koszt w wysokości około 100 000 zł.

W związku z zainteresowaniem abonentów usługami dodanymi w telewizji, trwa proces poszukiwania partnera technologicznego i biznesowego dla tego projektu.

Wśród mieszkańców okolicznych gmin rozdyskrybuowano ulotki informujące o dostępie do programu lokalnego online.

W 2022 roku podłączono do sieci TVK SM nowo wybudowane nieruchomości przy ulicy Rożanowicza 30 i 32, przy ulicy Mieszka I 11, Rapackiego 45, Jagodowej 8, Malinowej 5 oraz Runa Leśnego 10. W nowo podłączanych budynkach usługi TVK SM oferowane są w sieci FTTH – światłowód do mieszkania.

W odpowiedzi na ciągle rosnące zainteresowanie abonentów TVK usługami świadczonymi po światłowodzie doprowadzonym do lokalu abonenta intensywnie rozbudowywana jest sieć światłowodowa FTTH.

Obecnie zachodzą niewielkie zmiany co do zakresu ilościowego posiadanej kanalizacji teletechnicznej. W 2022 roku wybudowano 898 mb własnej kanalizacji. Jej łączna długość wynosi obecnie 102 522 mb. Stan kanalizacji dzierżawionej pozostał w 2022 roku bez zmian i wynosi: od Netii – 884 mb i od Orange – 2895 mb.

Program lokalny TV SM w roku 2022 kontynuował rozpoczętą w roku 2021 współpracę z Urzędem Miejskim w Grudziądzu w zakresie produkcji i emisji magazynu „Czym żyje Grudziądz”.

Plany na rok 2023:

W roku 2023 adekwatnie do realizowanych na terenie miasta inwestycji budowlanych, planowane jest systematyczne podłączanie znajdujących się w zasięgu sieci TVK SM, nowych budynków wielorodzinnych oraz jednorodzinnych.

Zmiany na rynku telekomunikacyjnym powodują, że poza obecną konkurencją tj. firmami Orange, Netia, Geconet oraz w części budynków Vectra, TVK SM musi konkurować z nowymi operatorami. Poprzez wybudowane sieci światłowodowe należące do Orange i Netii wielu różnych operatorów z całego kraju oferuje swoje usługi

na wynajmowanym światłowodzie, np. Play, Plus, T-Mobile oraz wielu mniejszych operatorów. Najwięksi operatorzy wykorzystując reklamy w mediach ogólnopolskich narzucają modę na światłowód, jako obecnie jedyne medium transmisyjne spełniające oczekiwania abonentów. Działania te powodują, że wśród abonentów umacnia się opinia o niewystarczających możliwościach „niemodnego” już kabla koncentrycznego oraz rodzą się oczekiwania i żądania zmiany technologii na światłowód do mieszkania. Stąd nacisk TVK SM na zaprojektowanie, a następnie dostosowanie obecnej sieci do standardów technologii GPON.

W roku 2023 planowane jest wprowadzenie sprzedaży dostępu do programu lokalnego online, a także w miarę możliwości kontynuowanie współpracy z Urzędem Miejskim w Grudziądzu.

W 2023 roku przewiduje się, że zostanie wprowadzona do polskiego systemu prawnego ustawa Prawo Komunikacji Elektronicznej, co spowoduje konieczność dostosowania działalności telekomunikacyjnej do nowych przepisów.

4.5. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA

Z tytułu działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 roku osiągnęliśmy niedobór w wysokości 78.312,68 zł.

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2022 r. (w zł)
1.	Koszty	439 595,88
2.	Przychody	361 283,20
3.	Wynik	-78 312,68

V. PODZIAŁ NADWYŻKI BILANSOWEJ SPÓŁDZIELNI ZA ROK 2021 ORAZ PLANOWANY PODZIAŁ NADWYŻKI BILANSOWEJ ZA ROK 2022

W czerwcu 2022 roku zgodnie z § 19 pkt 4 Statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie uchwaliło, że nadwyżkę bilansową za rok 2021 w kwocie **4.372.846,62 zł netto** należy podzielić w następujący sposób:

- część nadwyżki w kwocie **1.379.207,61 zł** stanowiącą 50% dochodu netto z działalności telekomunikacyjnej przeznaczyć na fundusz zasobowy Spółdzielni,
- pozostałą część nadwyżki w kwocie **2.993.639,01 zł** przeznaczyć na fundusz remontowy bieżący budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych. Podział środków należy dokonać proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

Zarząd Spółdzielni w związku z wypracowaną nadwyżką bilansową za rok 2022 w kwocie **2.644.098,93 zł netto** zwróci się do Walnego Zgromadzenia z wnioskiem o jej podział w następujący sposób:

- całą nadwyżkę w kwocie **2.644.098,93 zł** przeznaczyć na fundusz remontowy bieżący budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych. Podział środków proponujemy dokonać proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

VI. MEDIA – KOSZTY I PRZYCHODY

6.1. ZUŻYCIE WODY I ODPROWADZANIE ŚCIEKÓW W LOKALACH MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2022 r. (w zł)
1.	Koszty	8 044 712,00
2.	Przychody, w tym:	8 625 613,52
	- lokale mieszkalne	8 542 749,25
	- lokale użytk. część wspólna	2 072,15
	- lokale użytk. własn. i odr. własn.	3 640,00
	- lokale użytkowe wydzielone	18 738,96
	- lokale użytk. wolnostojące	58 413,16
3.	Wynik	580 901,52

W skład pozycji koszty wchodzi:

Koszty pokryte wpłatami mieszkańców	7.625.822,04 zł
Koszty pokryte wpłatami najemców	84.447,71 zł
Koszty pokryte z eksploatacji	
z tyt. różnic w odczytach wodomierzy	334.442,25 zł

Niedobór w wysokości 334.442,25 zł (tj. 39.116 m³) wynikający z rozbieżności między wskazaniem wodomierzy głównych w budynkach a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych za 2022 rok w porównaniu do 2021 roku – 354.907,24 zł (tj. 42.250 m³) kształtuje się na niższym poziomie.

W skład pozycji przychody wchodzi:

Przychody z wpłat mieszkańców	7.625.822,04 zł
Przychody z wpłat najemców	82.864,27 zł
nadwyżka przychodów do rozliczenia z mieszkańcami	916.927,21 zł
w tym: nadpłaty do zwrotu mieszkańcom	1.342.122,74 zł
niedopłaty	425.195,53 zł

Miejskie Wodociągi i Oczyszczalnia sp. z o.o. wprowadziły od dnia 29 września 2021 roku nową taryfę za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków, która obowiązuje przez okres 3 lat i od 29 września każdego roku będzie wprowadzała nową stawkę opłat. Taryfa została zatwierdzona Decyzją GD.RZT.70.294.144.2021/D.JM z dnia 08.09.2021 r. przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z siedzibą w Gdańsku. Od 29.09.2022 r. stawka za wodę wynosi 3,02 zł/m³ brutto, natomiast za odprowadzanie ścieków 5,64 zł/m³ brutto.

6.2. ZUŻYCIE GAZU W BUDYNKACH MIESZKALNYCH WYPOSAŻONYCH W ZBIORCZE GAZOMIERZE

W kwietniu 2023 r. zostanie dokonane rozliczenie zużycia gazu za rok 2022 w opłatach czynszowych oraz zostaną urealnione zaliczki na poczet zużycia gazu.

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2022 r. (w zł)
1.	Koszty	1 999 802,95
2.	Przychody	2 179 033,25
3.	Wynik	179 230,30

6.3. ENERGIA CIEPLNA W LOKALACH MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH

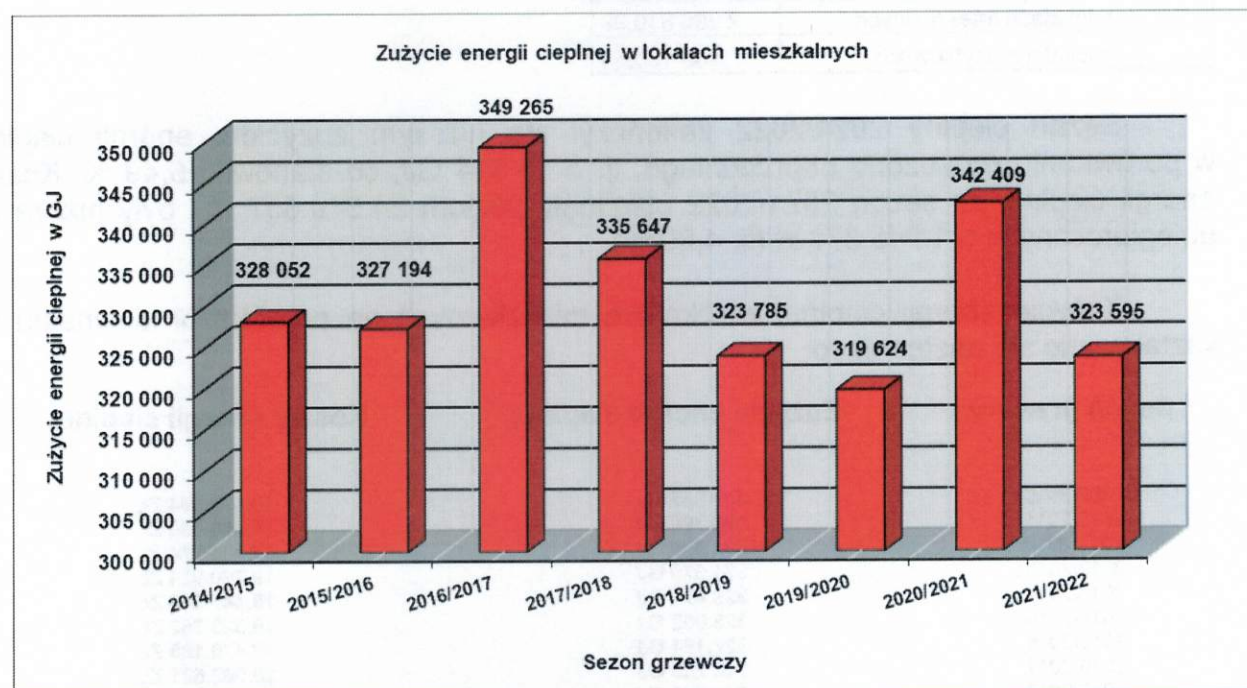
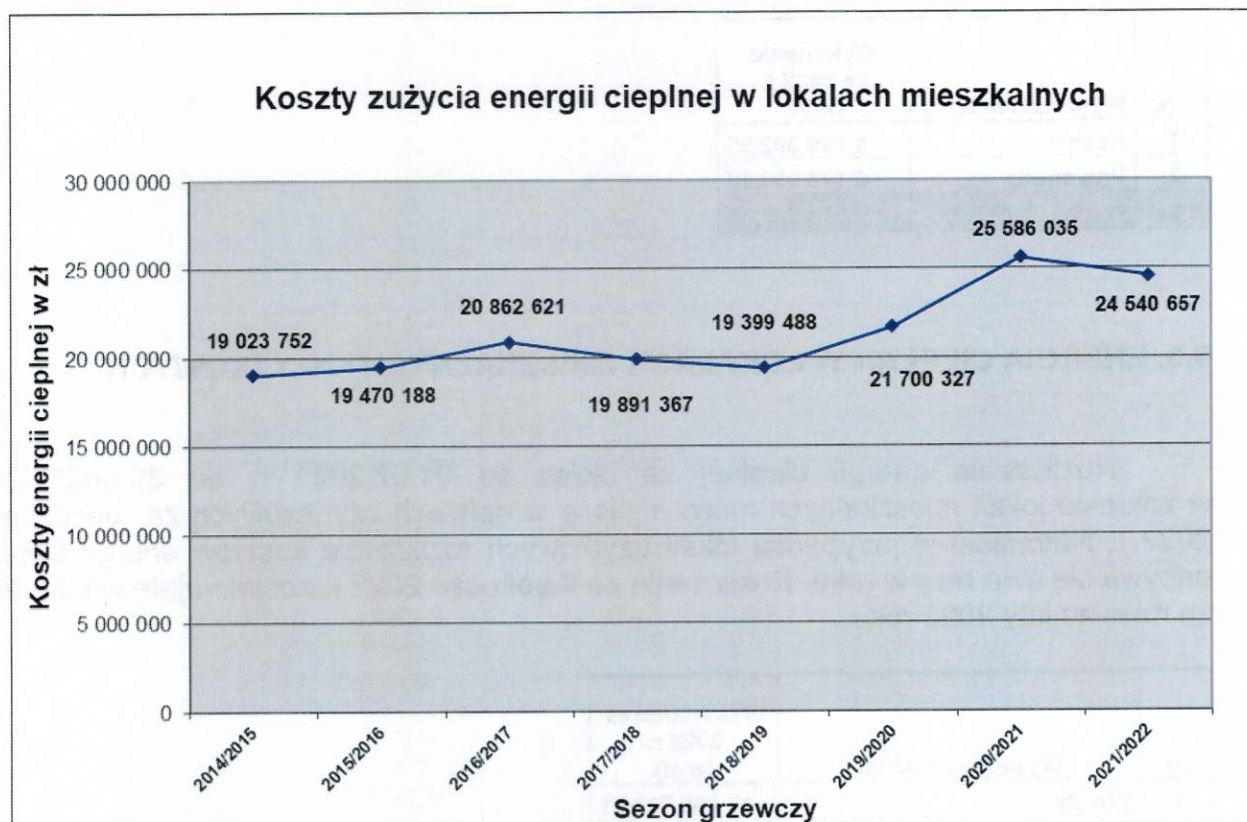
Rozliczenie energii cieplnej za okres od 01.07.2021 r. do 30.06.2022 r. w zakresie lokali mieszkalnych miało miejsce w opłatach czynszowych za październik 2022 r. Natomiast w przypadku lokali użytkowych rozliczenie kosztów energii cieplnej odbywa się dwa razy w roku. Rozliczenie za II półrocze 2022 r. zostało ujęte w fakturach za miesiąc luty 2023 roku.

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2022 r. (w zł)
1.	Koszty	35 665 793,51
2.	Przychody	37 876 453,91
3.	Wynik ogółem, w tym:	2 210 660,40
	- w lokalach mieszkalnych	2 296 810,99
	- w lokalach użytkowych	-86 150,59

Sezon cieplny 2021/2022 zakończył się niższym zużyciem energii cieplnej w porównaniu do sezonu poprzedniego, tj. o 18.814 GJ, co stanowiło 5,49 %. Koszty energii cieplnej za sezon 2021/2022 osiągnęły poziom 24.540.657 zł i były niższe od ubiegłorocznych o 1.045.378 zł (tj. 4,09 %).

Zużycie energii cieplnej w lokalach mieszkalnych na przestrzeni kilkunastu lat kształtowało się następująco:

Sezon grzewczy	Zużycie energii cieplnej	Koszty energii cieplnej
2009/2010	407.037 GJ	18.576.964 ZŁ
2010/2011	396.790 GJ	18.850.530 ZŁ
2011/2012	351.895 GJ	17.435.774 ZŁ
2012/2013	371.370 GJ	19.790.924 ZŁ
2013/2014	329.474 GJ	18.447.549 ZŁ
2014/2015	328.052 GJ	19.023.752 ZŁ
2015/2016	327.194 GJ	19.470.188 ZŁ
2016/2017	349.265 GJ	20.862.621 ZŁ
2017/2018	335.647 GJ	19.891.367 ZŁ
2018/2019	323.785 GJ	19.399.488 ZŁ
2019/2020	319.624 GJ	21.700.327 ZŁ
2020/2021	342.409 GJ	25.586.035 ZŁ
2021/2022	323.595 GJ	24.540.657 ZŁ



Spółdzielnia wyraziła zgodę na zawarcie w nowej umowie kompleksowego dostarczania ciepła ze spółką OPEC GRUDZIĄDZ postanowienia o treści: „rozliczenia na podstawie zmienionej taryfy będą stosowane po upływie 14 dni od dnia opublikowania zmienionej taryfy przez organ regulacyjny”. Do tej pory zapis w umowie

wprowadzał stosowanie nowej taryfy od pierwszego dnia następnego miesiąca po miesiącu, w którym upłynęło 14 dni.

Zarząd Spółdzielni chciałby poinformować o sytuacji i przeprowadzonych działaniach w zakresie nieruchomości przy ul. Nadgórnej 47, która nie jest zasilana ciepłem systemowym.

Źródłem ciepła dla nieruchomości przy ul. Nadgórnej 47 jest kotłownia gazowa, której właścicielem i operatorem jest OPEC TERMO sp. z o.o. w Grudziądzu. Spółdzielnia posiadała umowę z tą spółką na dostarczanie ciepła do nieruchomości przy ul. Nadgórnej 47. W związku z bardzo wysokim wzrostem ceny paliwa gazowego spółka OPEC TERMO narzuciła nowe ceny za dostawę ciepła (w tym centralne ogrzewanie i podgrzanie wody), które były znacząco wyższe od dotychczas obowiązujących.

Poprzednia cena za moc zamówioną wynosiła **16.695,13 (zł/MW/mc) nowa cena – 17.546,58 (zł/MW/mc)**, opłata zmienna: poprzednio – **64,73 zł/GJ**, nowa cena – **154,89 zł/GJ**. Są to ceny netto. Zarząd Spółdzielni nie chciał się zgodzić na tak wysoką podwyżkę, ale by uchronić mieszkańców Nadgórnej 47 przed wyłączeniem ciepła zdecydował o zapłacie za ciepło zgodnie z fakturą wystawioną przez OPEC TERMO. Wyższe ceny zostały następnie przeniesione na mieszkańców. Jednocześnie OPEC TERMO wystąpił do dostawcy gazu z wnioskiem o zastosowanie wobec Spółki regulowanych cen paliwa gazowego, takich jak dla gospodarstw domowych, na podstawie „ustawy z 26.01.2022 r. o szczególnych rozwiązaniach służących ochronie odbiorców paliw gazowych w związku z sytuacją na rynku gazu”. Niestety pismem z dnia 11.04.2022 r. odmówiono Spółce zastosowania tej taryfy.

Następnie pismem z dnia 19.04.2022 r. OPEC TERMO poinformował Spółdzielnię, że dotychczasowy dostawca wstrzymał dostawę gazu i Spółka została zmuszona do zawarcia umowy z dostawcą rezerwowym jakim jest PGNiG i przyjęcia ceny z taryfy biznesowej. Wobec czego do dnia 01.05.2022 r. nastąpić miała kolejna drastyczna zmiana ceny, gdzie opłata zamienna miała wynosić **356,25 zł/GJ netto**. Była to cena zupełnie nie do zaakceptowania dla Spółdzielni i mieszkańców.

Dlatego też, by móc skorzystać z regulowanej (tańszej) ceny za paliwo gazowe strony (OPEC TERMO i Spółdzielnia) postanowiły zmienić model współpracy. Spółdzielnia zawarła umowę dzierżawy kotłowni przy ul. Nadgórnej 47 dzięki czemu mogła bezpośrednio z PGNiG zawrzeć umowę o dostawę gazu i kupować paliwo gazowe jako podmiot uprzywilejowany (zgodnie z taryfą jak dla gospodarstw domowych). OPEC TERMO w ramach umowy dzierżawy i stosownej opłaty prowadzi nadal obsługę kotłowni. Spółdzielnia zawarła od 01.05.2022 r. umowę z PGNiG na dostawę gazu dla celów grzewczych budynku przy ul. Nagórnej 47. Decyzje te spowodowały, że mieszkańcy uniknęli drastycznych podwyżek opłat z tego tytułu.

6.4. GOSPODAROWANIE ODPADAMI KOMUNALNYMI I WYWÓZ NIECZYSTOŚCI STAŁYCH W LOKALACH MIESZKALNYCH, UŻYTKOWYCH I GARAŻACH

Opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi obowiązują od 01.05.2021 do chwili obecnej w następującej wysokości (podstawa prawna: uchwała Rady Miejskiej Grudziądza nr XLII/351/21 z dnia 24.03.2021):

- 28 zł miesięcznie za każdego mieszkańca zamieszkującego daną nieruchomość, jeżeli odpady komunalne są zbierane i odbierane w sposób selektywny,

- 84 zł miesięcznie za każdego mieszkańca zamieszkującego daną nieruchomość, jeżeli odpady komunalne są zbierane i odbierane w sposób nieselektywny.

Mieszkańcy Spółdzielni segregują odpady, w związku z tym opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi wynosi 28 zł za osobę.

Informujemy, że w zakresie wyposażenia punktów gromadzenia odpadów komunalnych w pojemniki oraz odbiór i wywóz odpadów komunalnych dotyczących nieruchomości niemieszkalnych, Spółdzielnia realizuje usługę na podstawie umowy zawartej z Przedsiębiorstwem Usług Miejskich PUM Sp. z o.o.

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2022 r. (w zł)
1.	Koszty, w tym:	9 207 388,18
	- lokale mieszkalne	9 065 113,48
	- lokale użytkowe	129 881,22
	- garaże	12 393,48
2.	Przychody, w tym:	9 203 436,97
	- lokale mieszkalne	9 065 113,48
	- lokale użytkowe	125 930,01
	- garaże	12 393,48
3.	Wynik	-3 951,21

6.5. ENERGIA ELEKTRYCZNA W GARAŻACH

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2022 r. (w zł)
1.	Koszty	25 994,76
2.	Przychody	25 383,60
3.	Wynik	-611,16

Rozliczenie zużycia energii elektrycznej w garażach za rok 2022 miało miejsce w miesiącu marcu 2023 r.

VII. REMONTY ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI

Podobnie jak w latach ubiegłych prace remontowe w zasobach Spółdzielni w okresie od 01.01.2022 do 31.12.2022 roku realizowano na bazie opracowanych przez administrację szczegółowych planów remontowych, które zatwierdzane są przez Zarząd Spółdzielni.

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2022 r. (w zł)
1.	Stan na początek okresu	11 789 052,34
2.	Nakłady na remonty	21 858 854,66
3.	Dofinansowanie do nakładów z f. celowego	0,00
4.	Przychody ogółem, w tym:	24 188 961,78
	- odpisy na rem. bież. bud. mieszk.	20 414 491,86
	- przeksięgowanie na fundusz celowy	0,00
	- spłata funduszu celowego	-1 435 636,93
	- odpisy od lokali użytk. rem. bież.	99 554,22
	- odpisy od dźwigów	478 485,00
	- przeksięgowanie na fund. celowy	-93 245,88
	- inne wpływy	202 791,69
	- spł. z f. rem. bież. (wym. dźwig.) na f. cel.	1 435 636,93
	- spłata z f. dźwig. (wym. dźwig.) na f. cel.	93 245,88
	- przeks. śr. na fundusz celowy	0,00
	- podział nadwyżki bilansowej za rok 2021	2 993 639,01
5.	Stan środków na koniec okresu	14 119 159,46

Nakłady na remonty ogółem za 2022 rok wyniosły 21.858.854,66 zł, z tego:

- nakłady na remonty bieżące - budynki mieszk. i mieszk. usług. 21.388.567,70 zł
- nakłady na remonty bieżące - lokale użytkowe 469.268,82 zł
- nakłady na remonty dźwigów 1.018,14 zł.

W dalszej części analizy przedstawiono strukturę przychodów i wydatków funduszu remontowego w poszczególnych grupach zasobów.

7.1. REMONTY BIEŻĄCE BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I BUDYNKÓW MIESZKALNO-USŁUGOWYCH

Nakłady na remonty bieżące budynków mieszkalnych oraz budynków mieszkalno-usługowych wyniosły 21.388.567,70 Realizacja planu remontów dotycząca części wspólnej nieruchomości budynków mieszkalnych oraz mieszkalno-usługowych za 2022 ukształtowała się na poziomie 91,07%.

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2022 r. (w zł)
1.	Stan na początek okresu	5 903 048,12
2.	Nakłady na remonty	21 388 567,70
3.	Przychody ogółem, w tym:	22 167 656,59
	- odpisy na rem. od lokali mieszkalnych	20 192 052,06
	- przeksięgowanie na fundusz celowy	0,00
	- spłata funduszu celowego	-1 435 636,93
	- odpisy od lokali użytk. własn. i odr. własn.	35 500,65
	- odpisy od lokali użytk. wydzielonych	186 939,15
	- inne wpływy	195 162,65
	- podział nadwyżki bilansowej za rok 2021	2 993 639,01
4.	Stan środków na koniec okresu	6 682 137,01

Wykonanie remontów bieżących w budynkach mieszkalnych i budynkach mieszkalno-usługowych przedstawia kolejna tabela:

Lp.	Rodzaj robót	Ogółem
		Wyk.za 2022r.
1.	roboty dekarско-blacharskie	1 512 357,85
2.	remonty stropodachu	439 442,55
3.	roboty brukarskie (roboty drogowe)	3 497 858,30
4.	remonty instal. c.o.	181 439,53
5.	roboty elektryczne + odgromowe	1 500 126,95
6.	remonty instal.wodn.+przył.	2 943 905,67
7.	remonty instal. gazowej	328 249,21
8.	remonty instalacji domofon.	141 398,46
9.	roboty malarskie	1 556 037,76
10.	roboty murarskie, tynkarskie	257 689,97
11.	wymiana stolarki okiennej	133 267,82
12.	wymiana i naprawa stolarki drzwiowej	404 419,80
13.	remonty balkonów	3 520 220,34
14.	roboty inst.kanaliz.+przył.	989 380,48
15.	opaski wokół budynków	0,00
16.	przewody kominowe	93 286,69
17.	rem.posadzki na klatkach schodowych	2 582 134,61
18.	pozostałe remonty (w tym: montaż balustrad)	1 307 351,71
	Razem	21 388 567,70

Niewielkie przekroczenia w stosunku do zaplanowanych robót były spowodowane awariami oraz koniecznością utrzymania instalacji w odpowiednim stanie technicznym.

Nakłady oraz przychody na remonty bieżące budynków mieszkalnych i budynków mieszkalno-usługowych w poszczególnych administracjach osiedlowych za rok 2022 przedstawia poniższe zestawienie:

Lp.	Wyszczególnienie	Stan środków na 01.01.2022 r.	Nakłady	Przychody	Stan środków na 31.12.2022 r.
1.	Administracja nr 1	954 059,52	2 730 516,11	2 973 576,58	1 197 119,99
2.	Administracja nr 2	1 173 775,13	3 572 847,65	4 282 145,33	1 883 072,81
3.	Administracja nr 3	2 175 420,44	6 741 980,65	5 909 557,94	1 342 997,73
4.	Administracja nr 4	798 334,62	4 335 350,10	4 359 139,81	822 124,33
5.	Administracja nr 5	801 458,41	4 007 873,19	4 643 236,93	1 436 822,15
6.	Razem	5 903 048,12	21 388 567,70	22 167 656,59	6 682 137,01

7.2. REMONTY BIEŻĄCE DŹWIGÓW

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2022 r. (w zł)
1.	Stan na początek okresu	-193 945,89
2.	Nakłady na remonty	1 018,14
3.	Przychody ogółem, w tym:	385 239,12
	- odpisy na f. remontowy	478 485,00
	- spłata funduszu celowego	-93 245,88
	- inne wpływy	0,00
4.	Stan środków na koniec okresu	190 275,09

7.3. REMONTY BIEŻĄCE LOKALI UŻYTKOWYCH (PAWILONÓW)

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2022 r. (w zł)
1.	Stan na początek okresu	1 810 859,84
2.	Nakłady na remonty	469 268,82
3.	Przychody ogółem, w tym:	107 183,26
	- odpisy na f. remontowy	99 554,22
	- inne wpływy	7 629,04
4.	Stan środków na koniec okresu	1 448 774,28

Ponadto w kosztach eksploatacji lokali użytkowych wolnostojących (pawilonów) bez części administracyjnej zostały zaewidencjonowane wydatki na remonty, które za 2022 rok wyniosły 627.069,89 zł.

7.4. FUNDUSZ CELOWY

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2022 r. (w zł)
1.	Stan na początek okresu	4 269 090,27
2.	Dofinansowanie do nakładów	0,00
3.	Przychody ogółem, w tym:	1 528 882,81
	- spłata z f. rem. bież. na f. cel.	1 435 636,93
	- spłata z f. dźwig. (wym. dźwig.) na f. cel.	93 245,88
4.	Stan środków na koniec okresu	5 797 973,08

VIII. ZATRUDNIENIE I FUNDUSZ PŁAC

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2022 r. (w zł)
1.	Osobowy fundusz płac	17 282 492,43
2.	Bezosobowy fundusz płac	364 446,65
3.	Ogółem	17 646 939,08

Średnia płaca w Spółdzielni za rok 2022 w porównaniu ze średnią płacą krajową przedstawia się następująco:

	Wyk. za 2022 r.
- średnia płaca w Spółdzielni	5.368,30 zł
- średnia płaca w sektorze przedsiębiorstw w kraju	6.652,73 zł
- wskaźnik średniej płacy w Spółdzielni do krajowej	80,69 %

Przeciętne wynagrodzenie w Spółdzielni za rok 2022 ukształtowało się na poziomie 80,69 % przeciętnego wynagrodzenia w kraju.

Średnie zatrudnienie w Spółdzielni w przeliczeniu na pełne etaty na dzień 31.12.2022 roku wynosiło 268,28 etatów, co w stosunku do planowanych etatów (273,25) stanowiło 98,18 %. Wykonanie łącznego funduszu płac za 2022 rok ukształtowało się na poziomie 98,28%.

IX. WYKONAWSTWO WŁASNE

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2022 r. (w zł)
1.	Koszty ogółem	851 558,56
2.	Sprzedaż usług, w tym:	851 558,56
	- Działu Techniczno-Remontowego	76 001,78
	- konserwatorów administracji	775 556,78
	- transportu	0,00
	- koszty zakupu do mat. pobranych przez obcych wykon.	0,00
3.	Wynik	0,00

Poniżej prezentujemy całkowite koszty funkcjonowania działów wykonawstwa własnego za rok 2022:

Koszty ogółem, z tego:	6.095.656,41
- Dział Techniczno-Remontowy	1.865.193,70
- Konserwatorzy administracji	3.857.328,45
- Transport	373.134,26
- Koszty zakupu do materiałów pobranych przez obcych wykonawców	0,00

Przedstawione powyżej wykonawstwo własne uwzględnia prace remontowo-budowlane wykonywane przez grupy konserwatorów osiedlowych oraz DTR obciążające fundusz remontowy, natomiast nie obejmuje usług o charakterze bieżącej konserwacji i przeglądów znajdujących już pokrycie w przychodach operacyjnych (eksploatacyjnych).

X. ZADŁUŻENIA Z TYTUŁU NIE WNOSZENIA OPŁAT ZA LOKALE, REKLAMY, TERENY I USŁUGI TELEKOMUNIKACYJNE

Zadłużenie lokali mieszkalnych, użytkowych, reklam, terenów, garaży oraz usług telekomunikacyjnych na dzień 31.12.2022 r. w porównaniu ze stanem na 31.12.2021 r. przedstawia się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Na dzień 31.12.2021 r.	Na dzień 31.12.2022 r.
1.	Zadłużenia ogółem, w tym:	1 960 108,80	2 039 211,70
	- lokale mieszkalne	1 390 601,28	1 466 063,50
	- lokale usług.-handl., reklamy, tereny	346 776,43	369 946,95
	- garaże	565,13	466,47
	- usługi telekomunikacyjne	222 165,96	202 734,78

Łączne zadłużenie z tytułu nie wnoszenia opłat uległo zwiększeniu w porównaniu do roku ubiegłego o kwotę 79.102,90 zł, tj. 4,04%. W okresie od 01.01.2022 roku do 31.12.2022 roku zanotowano zwiększenie zadłużenia na lokalach mieszkalnych o kwotę 75.462,22 zł, w lokalach użytkowych o kwotę 23.170,52 zł. Natomiast spadek zadłużenia zanotowano w zakresie garaży o 98,66 zł oraz w zakresie świadczonych usług telekomunikacyjnych o kwotę 19.431,18 zł.

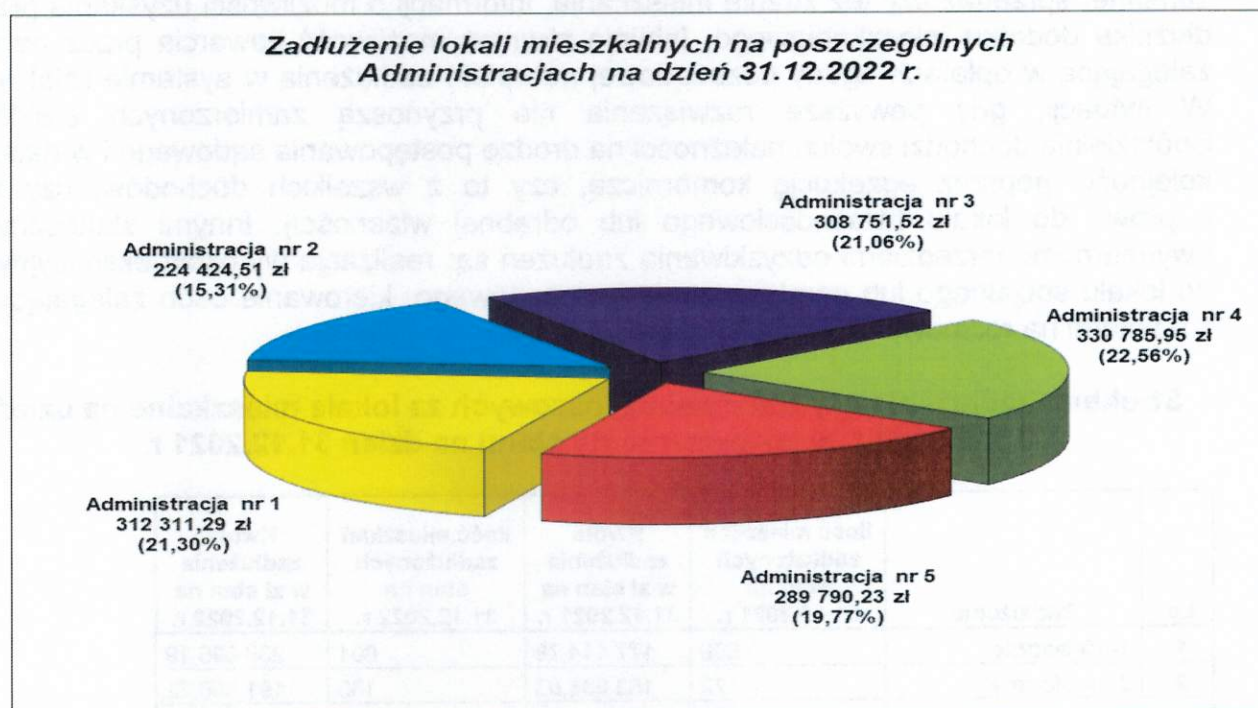
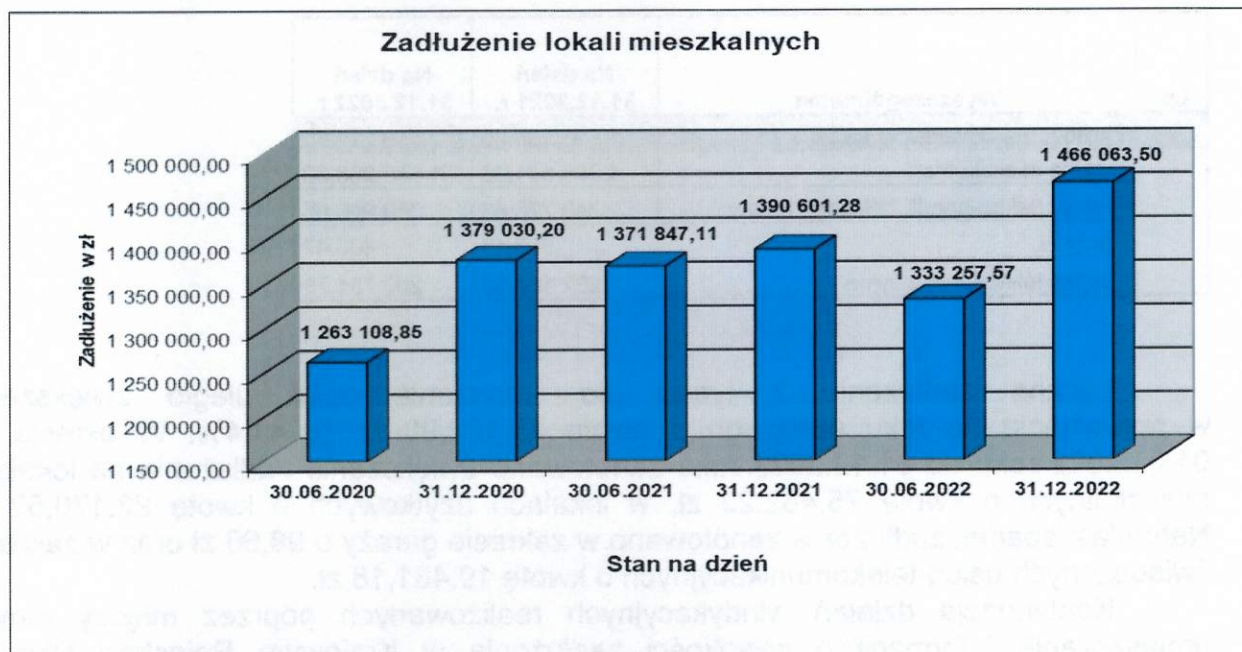
Kontynuacja działań windykacyjnych realizowanych poprzez między innymi umieszczanie informacji o wysokości zadłużenia w Krajowym Rejestrze Długów, prowadzenie rozmów, zarówno w Spółdzielni jak i u dłużników, mających na celu zamianę, sprzedaż czy też zdanie mieszkania, informacji o możliwości uzyskania przez dłużnika dodatku mieszkaniowego. Istnieje również możliwość zawarcia przez osobę zalegającą w opłatach ugody pozasądowej na spłatę zadłużenia w systemie ratalnym. W sytuacji, gdy powyższe rozwiązania nie przynoszą zamierzonych efektów, Spółdzielnia dochodzi swoich należności na drodze postępowania sądowego i w dalszej kolejności poprzez egzekucję komorniczą, czy to z wszelkich dochodów, czy też z prawa do lokalu (własnościowego lub odrębnej własności). Innymi skutecznymi i wymiernymi narzędziami odzyskiwania zadłużeń są: realizacja wyroków eksmisyjnych do lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego, kierowanie osób zalegających z opłatami na rozmowy do Rady Nadzorczej.

Struktura zadłużenia z tytułu opłat czynszowych za lokale mieszkalne na dzień 31.12.2022 r. w porównaniu do stanu na dzień 31.12.2021 r.

Lp.	Zadłużenie	Ilość mieszkań zadłużonych stan na 31.12.2021 r.	Kwota zadłużenia w zł stan na 31.12.2021 r.	Ilość mieszkań zadłużonych stan na 31.12.2022 r.	Kwota zadłużenia w zł stan na 31.12.2022 r.
1.	1-miesięczne	589	177 114,78	601	238 396,19
2.	2-miesięczne	172	153 635,03	183	191 596,72
3.	3-miesięczne i więcej	199	1 059 851,47	165	1 036 070,59
4.	Razem	960	1 390 601,28	949	1 466 063,50

Jak wynika z powyższego zestawienia zadłużenie na lokalach mieszkalnych zwiększyło się w ciągu roku o kwotę 75.462,22 zł, co stanowi wzrost o 5,43%. Najwyższy wzrost wystąpił w zakresie zadłużeń 1-miesięcznych, tj. o kwotę 61.281,41. Ogólna liczba zadłużonych mieszkań zmniejszyła się z 960 do 949 lokali.

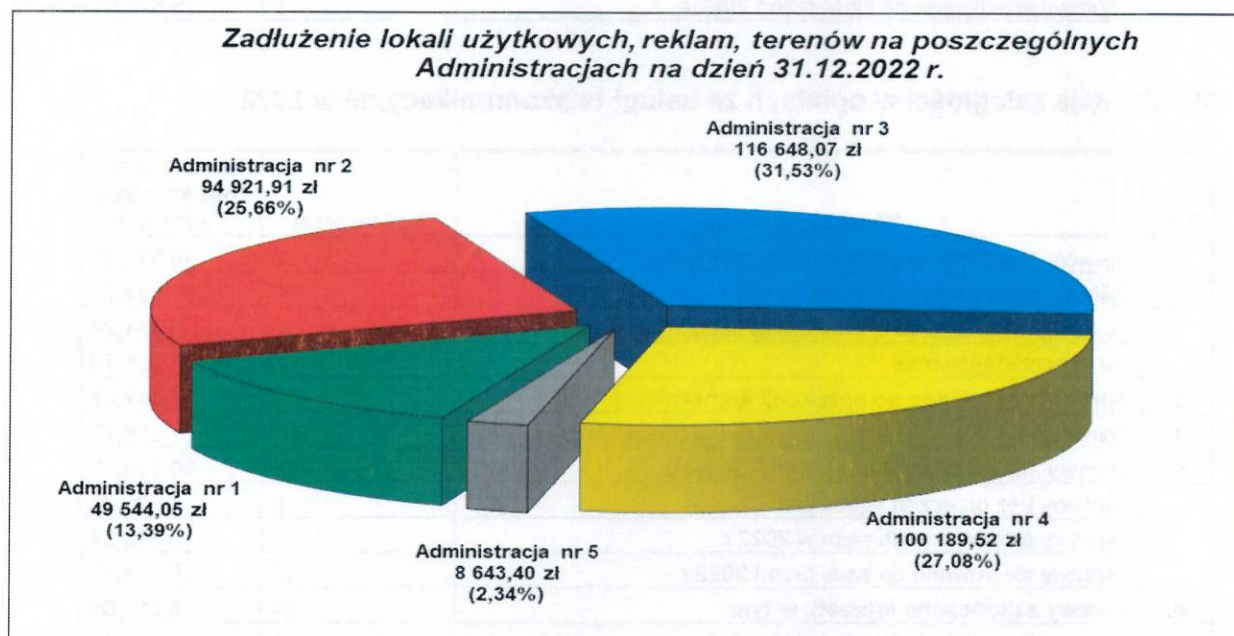
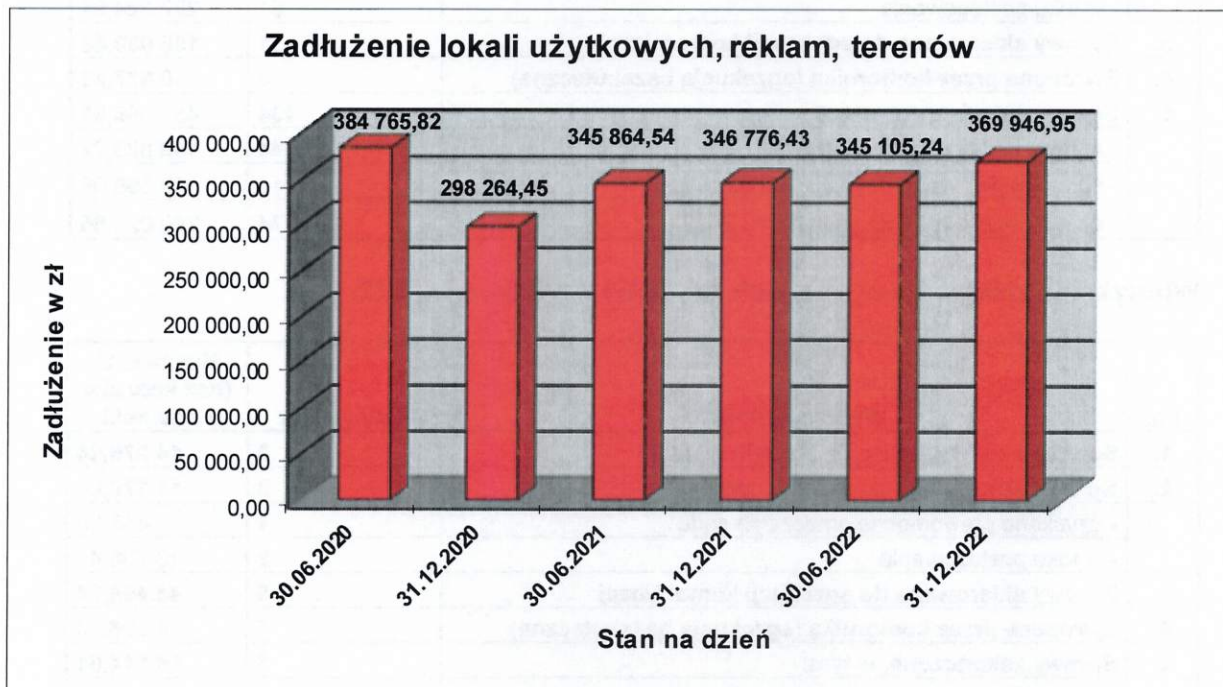
Kolejny wykres obrazuje poziom zadłużenia lokali mieszkalnych na przestrzeni od 30.06.2020 r. do 31.12.2022 r.



**Struktura zadłużenia lokali użytkowych
stan na 31.12.2022 r. w porównaniu do stanu 31.12.2021 r.**

Zadłużenie z tytułu najmu lokali użytkowych, reklam i terenów na dzień 31.12.2022 roku wynosiło 369.946,95 zł i było wyższe od zadłużenia z roku ubiegłego o kwotę 23.170,52 zł.

Lp.	Zadłużenie	Ilość lokali użytkowych, reklam, terenów zadłużonych stan na 31.12.2021 r.	Kwota zadłużenia w zł stan na 31.12.2021 r.	Ilość lokali użytkowych, reklam, terenów zadłużonych stan na 31.12.2022 r.	Kwota zadłużenia w zł stan na 31.12.2022 r.
1.	1-miesięczne	179	70 444,09	74	96 513,94
2.	2-miesięczne	18	91 691,08	16	87 218,29
3.	3-miesięczne i więcej	24	184 641,26	28	186 214,72
4.	Razem	221	346 776,43	118	369 946,95



Tabele ujęte w dalszej części sprawozdania przedstawiają szczegóły prowadzonych postępowań windykacyjnych.

Windykacja zaległości w opłatach za lokale mieszkalne w 2022.

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość spraw	Kwota w zł (bez kosztów i odsetek)
1.	Sprawy skierowane do Działu Windykacji	140	513 765,11
2.	Sprawy skierowane do sądu, w tym:	96	369 881,89
	- uzyskano prawomocne orzeczenia sądu	35	147 556,98
	- w toku postępowania	61	222 324,91
3.	Sprawy skierowane do egzekucji komorniczej	51	156 039,65
4.	Zwrócone przez komornika (egzekucja bezskuteczna)	5	10 637,22
5.	Sprawy zakończone, w tym:	134	450 466,95
	- sprawy bez orzeczeń sądowych	44	143 883,22
	- sprawy skierowane do sądu w 2022 roku	16	56 555,08
	- sprawy skierowane do sądu przed 2022 r.	74	250 028,65

Windykacja zaległości w opłatach za lokale użytkowe w 2022.

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość spraw	Kwota w zł (bez kosztów i odsetek)
1.	Sprawy skierowane do Działu Windykacji	3	14 276,64
2.	Sprawy skierowane do sądu, w tym:	3	14 276,64
	- uzyskano prawomocne orzeczenia sądu	1	488,20
	- w toku postępowania	2	13 788,44
3.	Sprawy skierowane do egzekucji komorniczej	5	44 499,36
4.	Zwrócone przez komornika (egzekucja bezskuteczna)	4	4 695,84
5.	Sprawy zakończone, w tym:	5	16 514,61
	- sprawy bez orzeczeń sądowych	0	0,00
	- sprawy skierowane do sądu w 2022	0	0,00
	- sprawy skierowane do sądu przed 2022 r.	5	16 514,61

Windykacja zaległości w opłatach za usługi telekomunikacyjne w 2022.

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość spraw	Kwota w zł (bez kosztów i odsetek)
1.	Sprawy skierowane do Działu Windykacji	58	40 332,94
2.	Sprawy skierowane do sądu, w tym:	53	38 682,34
	- uzyskano prawomocne orzeczenia sądu	5	3 531,24
	- w toku postępowania	48	35 151,10
3.	Sprawy skierowane do egzekucji komorniczej	98	67 952,07
4.	Zwrócone przez komornika (egzekucja bezskuteczna)	84	61 396,75
5.	Sprawy zakończone (abonament), w tym:	50	20 134,29
	- sprawy bez orzeczeń sądowych	5	1 650,60
	- sprawy skierowane do sądu w 2022 r.	5	2 239,27
	- sprawy skierowane do sądu przed 2022 r.	40	16 244,42
6.	Sprawy zakończone (sprzęt), w tym:	26	6 811,00
	- sprawy bez orzeczeń sądowych	0	0,00
	- sprawy skierowane do sądu w 2022	1	0,00
	- sprawy skierowane do sądu przed 2022 r.	25	6 811,00

XI. KONTYNUACJA SZCZEGÓŁOWEJ ANALIZY ROZLICZEŃ KOSZTÓW EKSPLOATACJI I REMONTÓW NA NIERUCHOMOŚCIACH

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Grudziądzu od kilkunastu lat stosuje zróżnicowane stawki opłat dla poszczególnych nieruchomości, z uwzględnieniem wyników wygospodarowanych przez poszczególne nieruchomości oraz pożytków z części nieruchomości wspólnych. Na bieżąco analizujemy i kontrolujemy wysokość ponoszonych kosztów na poszczególnych nieruchomościach i w razie potrzeby będziemy również dokonywać weryfikacji opłat.

Od 01.04.2022 r. dokonano kolejnej aktualizacji opłat dla lokali mieszkalnych, garaży oraz lokali użytkowych o statusie własnościowego prawa do lokalu i odrębnej własności.

W związku z bardzo wysoką inflacją (inflacja konsumencka w maju 2022 roku wyniosła 13,9 proc. w ujęciu rocznym) i faktem, że w planie gospodarczo-finansowym na 2022 r. założono inflację na poziomie 5,8% (zgodnie z oficjalnymi wówczas prognozami) na wniosek Zarządu, Rada Nadzorcza w dniu 05.07.2022 r. podjęła decyzję o dokonaniu podwyżki opłat w części dotyczącej eksploatacji lokali mieszkalnych i garaży o 8%. W związku z tym, że Spółdzielnia jest zobowiązana do poinformowania użytkowników lokali o takiej zmianie 3 miesiące przed planowanym jej wprowadzeniem, zmiana ta faktycznie została zrealizowana w opłatach począwszy od listopada 2022 r.

Do tej pory, od czasu wprowadzenia indywidualnych stawek opłat dla nieruchomości nie dokonywaliśmy kilku zmian w ciągu roku, jednakże ze względu na obserwowany znaczny wzrost kosztów nie chcieliśmy doprowadzić do sytuacji, w której wiele nieruchomości zakończyłoby rok z wynikiem ujemnym. Jednocześnie spowodowało to rozłożenie w czasie podwyżek, które w związku ze znacznym wzrostem kosztów były nieuniknione.

XII. DZIAŁANIA ZARZĄDU W ZAKRESIE POZYSKIWANIA DODATKOWYCH PRZYCHODÓW DLA SPÓŁDZIELNI W 2022 ROKU

Dodatkowymi przychodami dla Spółdzielni były środki finansowe pozyskane ze sprzedaży złomu. Ten surowiec otrzymujemy z tytułu demontażu zużytej stolarki drzwiowej, wszelakich rur, rynien, grzejników, szafek elektrycznych, urządzeń zabawowych jak również w ramach modernizacji centralnego ogrzewania (wymiana zaworów podpionowych).

Kolejnymi dodatkowymi przychodami były środki finansowe z tytułu odpłatności za zajęcie terenu przez firmy zewnętrzne wykonujące wszelkie prace na naszych gruntach.

Wynajem pomieszczeń pralni firmom zewnętrznym, które świadczą usługi remontowe stanowiły także dodatkowe źródło dochodu dla Spółdzielni.

W wyniku podjętych negocjacji z ubezpieczycielem zwiększono wynagrodzenie z tytułu świadczenia usług administracyjnych dotyczących ubezpieczenia lokali mieszkalnych przy „czynszu”.

Racjonalne gospodarowanie wolnymi środkami finansowymi – negocjacje oprocentowania lokat terminowych, to również działania, które prowadziły do osiągnięcia dodatkowych przychodów dla Spółdzielni.

Natomiast z Krajowego Funduszu Szkoleniowego, w ramach kształcenia pracowników, otrzymaliśmy 80 % dofinansowanie kosztów w zakresie następujących szkoleń:

- szkolenie - 20764 Administering a SQL Database Infrastructure (1 stanowisko informatyczne),
- szkolenie - WS-011 Windows Server 2019 Administration (2 stanowiska informatyczne),
- szkolenie - MS Excel - operacje zaawansowane (22 pracowników umysłowych z poszczególnych jednostek organizacyjnych),
- szkolenie i egzamin - spawanie metodą MAG 135 stali czarnej - kurs podstawowy (10 pracowników: konserwatorzy Adm. 2, 3, 4 oraz DTR)

XIII. PLAN ZADAŃ ZARZĄDU NA 2023 ROK

- Bieżąca obsługa eksploatacyjna zasobów Spółdzielni.
- Kontynuacja prac remontowych zasobów Spółdzielni oraz dalsza realizacja wykonania instalacji p.poż tzw. pionów nawodnionych.
- Realizacja zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą planu inwestycyjnego w zakresie rozwoju TVK.
- Kontynuacja szczegółowej analizy rozliczeń kosztów eksploatacji i remontów na nieruchomości oraz urealnianie stawek do rzeczywistych kosztów. Doskonalenie zasad rozliczania kosztów.
- Kontynuacja działań windykacyjnych dotyczących zadłużenia za lokale mieszkalne, użytkowe oraz usługi telekomunikacyjne.
- Działania w zakresie pozyskiwania dodatkowych przychodów dla Spółdzielni.
- Kontynuacja działań zmierzających do cyfryzacji dokumentacji w Spółdzielni
- Działania zmierzające do optymalizacji kosztów funkcjonowania Spółdzielni, w tym m.in. złożenie wniosków o przyznanie grantów OZE (odnawialne źródła energii) na zakup i montaż instalacji fotowoltaicznych na budynkach mieszkalnych wysokich i średniowysokich

CZŁONEK ZARZĄDU

Wojciech Kiciński

Z-ca PREZESA ZARZĄDU

Krzysztof Wieczorek

PREZES ZARZĄDU

Lucjan Zubrzycki