

WALNE ZGROMADZENIE 2018
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
ul. Moniuszki 13
86-300 GRUDZIĄDZ

UCHWAŁA

Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu
(4 czerwca - 8 czerwca 2018 r.)

**w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu
z działalności Spółdzielni za rok 2017**

Zgodnie z § 60 pkt. 2 Statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie

u c h w a ł a :

1. zatwierdzić sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu z działalności Spółdzielni za rok 2017.
2. Sprawozdanie, o którym mowa w ust.1 stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

Łącznie na wszystkich pięciu częściach za uchwałą głosowało 200 członków, przeciw 1 członek.

SEKRETARZE

Walnego Zgromadzenia

PRZEWODNICZĄCY

Walnego Zgromadzenia

Podpisy na oryginale



**Spółdzielnia Mieszkaniowa
w Grudziądzu**

KRS 0000100422

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
W GRUDZIĄDZU
ZA 2017 ROK**

**WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW
04.06.2018-08.06.2018**

Grudziądz, dnia 30.04.2018 r.

SPIS TREŚCI

	<i>strona</i>
I. Wstęp	3
II. Charakterystyka Spółdzielni	4
2.1. Zasoby zarządzane przez Spółdzielnię Mieszkaniową na dzień 31.12.2017 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 za rok 2017	8
3.1. Utrzymanie nieruchomości - lokale mieszkalne łącznie z wynikiem z tytułu utrzymania dźwigów oraz pożytkami z części wspólnej nieruchomości	9
3.1.1. Utrzymanie nieruchomości - lokale mieszkalne	10
3.1.2. Utrzymanie urządzeń dźwigowych	10
3.2. Utrzymanie nieruchomości - garaże	11
3.3. Utrzymanie nieruchomości - lokale użytkowe na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz odrębnej własności	11
3.3.1. Utrzymanie nieruchomości - lokale użytkowe z własnościowym prawem do lokalu	11
3.3.2. Utrzymanie nieruchomości - lokale użytkowe w odrębnej własności	12
IV. Utrzymanie nieruchomości - najem lokali użytkowych i inne dochody z tytułu najmu	13
4.1. Utrzymanie nieruchomości - najem lokali użytkowych wolnostojących stanowiących własność Spółdzielni oraz inne dochody z tytułu najmu	13
4.2. Utrzymanie nieruchomości - najem lokali użytkowych wydzielonych stanowiących własność Spółdzielni usytuowanych w budynkach mieszkalnych	13
4.3. Pożytki z części wspólnej nieruchomości	13
4.4. Działalność telewizji kablowej	14
4.5. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna	20
V. Podział nadwyżki bilansowej Spółdzielni za rok 2016 oraz planowany podział nadwyżki bilansowej za rok 2017	20
VI. Media – koszty i przychody za rok 2017	20
6.1. Zużycie wody i odprowadzanie ścieków w lokalach mieszkalnych i użytkowych	20
6.2. Zużycie gazu w budynkach mieszkalnych wyposażonych w zbiorcze gazomierze	21
6.3. Energia cieplna w lokalach mieszkalnych i użytkowych	22
6.4. Gospodarowanie odpadami komunalnymi - lokale mieszkalne, użytkowe i garaże	23
6.5. Energia elektryczna w garażach	24
VII. Remonty zasobów Spółdzielni	24
7.1. Remonty bieżące budynków mieszkalnych i budynków mieszkalno-handlowo- usługowych	25
7.2. Remonty bieżące dźwigów	26
7.3. Remonty bieżące lokali użytkowych (pawilonów)	27
7.4. Fundusz celowy	27
VIII. Zatrudnienie i fundusz płac	28
IX. Wykonawstwo własne	29
X. Kredyty mieszkaniowe	29
XI. Zadłużenia z tytułu nie wnoszenia opłat za lokale, reklamy, tereny i usługi telekomunikacyjne	30
XII. Plan zadań Zarządu Spółdzielni na rok 2018	35

I. WSTĘP

Przedkładamy sprawozdanie gospodarczo-finansowe z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu za rok 2017.

Zadania priorytetowe realizowane przez Zarząd Spółdzielni w roku 2017 to przede wszystkim:

1. Bieżąca obsługa eksploatacyjna zasobów Spółdzielni.
2. Kontynuacja prac remontowych zasobów Spółdzielni oraz dalsza realizacja projektu dotyczącego poprawy bezpieczeństwa użytkowania mieszkań poprzez doposażenie kolejnych budynków w centralną ciepłą wodę, wykonanie instalacji ppoż tzw. pionów nawodnionych oraz wymianę dźwigów osobowych.
3. Realizacja zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą planu inwestycyjnego w zakresie rozwoju TVK.
4. Kontynuacja szczegółowej analizy rozliczeń kosztów eksploatacji i remontów na nieruchomości oraz urealnianie stawek do rzeczywistych kosztów. Doskonalenie zasad rozliczania kosztów.
5. Bieżąca współpraca z Gminą-Miasto Grudziądz w zakresie realizacji wyroków egzekucyjnych do lokali socjalnych.
6. Kontynuacja działań windykacyjnych dotyczących zadłużenia za lokale mieszkalne, użytkowe oraz usługi telekomunikacyjne.
7. Działania w zakresie pozyskiwania dodatkowych przychodów dla Spółdzielni.
8. Zwiększenie ilości nieruchomości korzystających z usługi odpłatnego sprzątania klatek schodowych.
9. Dalszy rozwój Biura pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.
10. Kontynuacja działań zmierzających do cyfryzacji dokumentacji w Spółdzielni Mieszkaniowej.
11. Działania zmierzające do przekształcania prawa wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności.
12. Realizacja postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych art. 42 w zakresie ustanawiania odrębnej własności lokali wraz z przeniesieniem własności lokali.

II. CHARAKTERYSTYKA SPÓŁDZIELNI

2.1. ZASOBY ZARZĄDZANE PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ MIESZKANIOWĄ NA DZIEŃ 31.12.2017 R.

a) nieruchomości mieszkalne i nieruchomości mieszkalno-usługowe

WYSZCZEGÓLNIENIE	ILOŚĆ LOKALI (SZT)			POWIERZCHNIA UŻYTKOWA LOKALI (M²)		
	WŁASNOŚĆ SM	ODRĘBNA WŁASNOŚĆ	RAZEM LOKALE ZARZĄDZANE PRZEZ SM	WŁASNOŚĆ SM	ODRĘBNA WŁASNOŚĆ	RAZEM LOKALE ZARZĄDZANE PRZEZ SM
Administracja Nr 1	1219	1160	2379	54 866,01	53 193,05	108 059,06
Administracja Nr 2	1579	1458	3037	69 703,36	67 157,89	136 861,25
Administracja Nr 3	1803	1915	3718	88 073,12	96 572,48	184 645,60
Administracja Nr 4	874	1938	2812	43 660,04	99 605,31	143 265,35
Administracja Nr 5	873	2035	2908	48 564,89	113 888,42	162 453,31
RAZEM	6 348	8 506	14 854	304 867,42	430 417,15	735 284,57
w tym lok. użyt. wydzielone	64	3	67	6 896,47	961,90	7 858,37

b) nieruchomości handlowo-usługowe (pawilony)

WYSZCZEGÓLNIENIE	ILOŚĆ LOKALI (SZT)			POWIERZCHNIA UŻYTKOWA LOKALI (M²)		
	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 (M²)		
	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	279	40	319	4 362,61	623,89	4 986,50
RAZEM	574	149	723	9 017,85	2 376,22	11 394,07

Ilość budynków mieszkalnych oraz mieszkalno-usługowych	310
Ilość nieruchomości mieszkalnych	129
Ilość nieruchomości garażowych	30
Pozostałe nieruchomości	77

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

W 2017 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 31.12.2017 r. (ilość mieszkań w sztukach):

- odrębna własność lokalu	8.503
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	5.721
- spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	562
- najem	1
razem	14.787

2.2. ILOŚĆ CZŁONKÓW W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Ilość członków w Spółdzielni Mieszkaniowej	Stan na 31.12.2016 r.	Stan na 31.12.2017 r.
RAZEM	12 034	14 718
w tym członkowie oczekujący z zawartymi umowami określającymi kolejność przydziału lokalu mieszkalnego	306	-

Nowelizacja z 20.07.2017 r., która weszła w życie 9 września 2017 r. wprowadziła do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych obligatoryjne członkostwo w spółdzielni dla osób posiadających spółdzielcze prawa do lokali. Osoby te, które dotychczas nie zadeklarowały przystąpienia do spółdzielni w charakterze członka, z dniem 09.09.2017 r. zostały (z mocy prawa) członkami spółdzielni. Dotyczy to również małżonków członków posiadających wspólne prawo do lokalu oraz wszystkich osób, które po tym dniu nabyły spółdzielcze prawo do lokalu. Osoby te stają się członkami z mocy prawa, nie jest to uzależnione od ich decyzji ani od decyzji organów spółdzielni. Ponadto dopóki osoba posiada spółdzielcze prawo do lokalu nie może zrezygnować z członkostwa. Inne zasady obowiązują w przypadku właścicieli posiadających odrębną własność lokalu w budynkach zarządzanych przez spółdzielnię. Właściciele mogą sami decydować czy chcą być członkami spółdzielni czy też nie. Jednocześnie ustawa pozbawiła członkostwa te osoby, które na dzień wejścia w życie nowelizacji nie posiadały tytułu prawnego do lokalu lub zawartej ze spółdzielnią umowy o budowę lokalu. Stąd pozbawieni członkostwa zostali członkowie oczekujący z zawartymi umowami określającymi kolejność przydziału lokalu mieszkalnego.

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

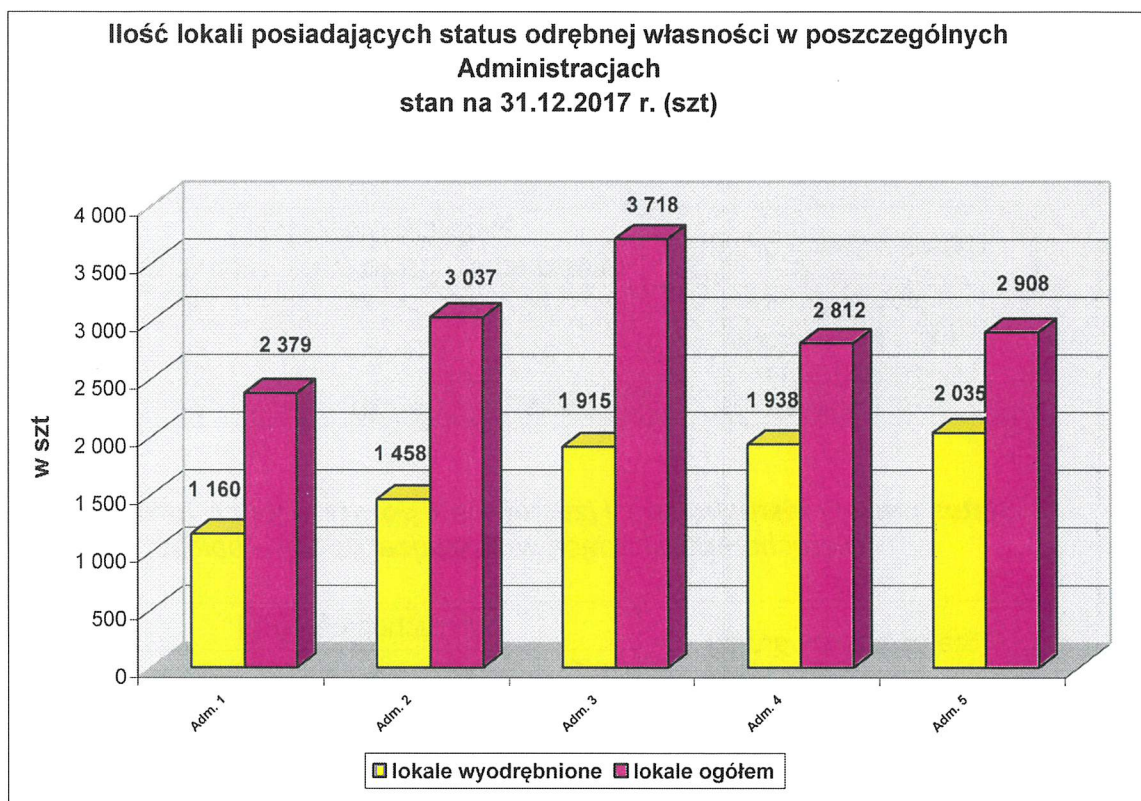
Status odrębnej własności na dzień 31.12.2017 r. posiadały 8.503 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 429.455,25 m², co stanowi 59,04% ogólnej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w Spółdzielni. Poza tym odrębną własność

ustanowiono dla 149 garaży o łącznej powierzchni 2.376,22 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 – 1.160 lokali wyodrębnionych (udział do lokali ogółem 48,76%)
- Administracja nr 2 – 1.458 lokali wyodrębnionych (udział do lokali ogółem 48,01%)
- Administracja nr 3 – 1.915 lokali wyodrębnionych (udział do lokali ogółem 51,51%)
- Administracja nr 4 – 1.938 lokali wyodrębnionych (udział do lokali ogółem 68,92%)
- Administracja nr 5 – 2.035 lokali wyodrębnionych (udział do lokali ogółem 69,98%).

Poniższy wykres przedstawia ilość lokali posiadających status odrębnej własności na dzień 31.12.2017 r. w podziale na administracje.



W całym okresie obowiązywania ustawy „uwłaszczeniowej” wg stanu na 31.12.2017 r. wpłynęło do Spółdzielni Mieszkaniowej 8.888 wniosków o przekształcenie w odrębną własność, z czego 5.439 dotyczyło lokali z lokatorskim spółdzielczym prawem do lokalu, a 3.449 lokali z własnościowym spółdzielczym prawem do lokalu. Z ogólnej liczby złożonych wniosków na dzień 31.12.2017 r. zrealizowanych zostało 8.656 wniosków.

Wnioski składane o przekształcenie w odrębną własność są realizowane na bieżąco, natomiast niezrealizowane pozostają te sprawy, które nie mają uregulowanego stanu prawnego do lokalu przez wnioskodawcę.

W zakresie spraw terenowo-prawnych:

W 2017 roku przekształcono grunty z prawa użytkowania wieczystego w prawo własności w następującej nieruchomości:

- Administracja Nr 3
 - 03/001 – Śniadeckich 1, 11, 13.

W dniu 17.05.2017 r. Prezydent wydał decyzję w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości nr 02/007 położonej przy ul. Chełmińskiej 78, Ciołkowskiego 1, Bydgoskiej 18, 20 znajdującej się na terenie Administracji Nr 2. Decyzja ta stała się prawomocna w dniu 21.06.2017 r. W dniu 6.12.2017 r. Prezydent uchylił w/w decyzję, gdyż zawierała błędne oznaczenie działek i wydał nową decyzję dotyczącą przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności z prawidłowym oznaczeniem działek. Wobec powyższego od dnia 06.12.2017 r. grunty na nieruchomości 02/007 znajdowały się ponownie w trakcie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Natomiast 02.01.2018 roku otrzymaliśmy decyzję w sprawie przekształcenia powyższego prawa w prawo własności nieruchomości.

Stan prawny nieruchomości określają dane zawarte w poniższych tabelach:

Status prawny nieruchomości [zestawienie ilości nieruchomości]

Status prawny gruntu	Nieruchomości [szt.]		
	mieszkalne	garażowe	mienie SM
pr. własności	119	7	8
pr. użytkowania wieczystego	10	23	69
razem	129	30	77

**Status prawny nieruchomości [zestawienie powierzchni gruntów]
(nieruchomości będące w zarządzaniu SM – całość)**

Status prawny gruntu	Nieruchomości [m ²]		
	mieszkalne	garażowe	mienie SM
pr. własności	877 542,00	2 339,00	13 059,00
pr. użytkowania wieczystego	154 564,00	38 347,00	192 900,00
razem	1 032 106,00	40 686,00	205 959,00

Status prawny nieruchomości [zestawienie procentowe]

GRUNTY [m ²]	Status prawny gruntu	Nieruchomości		
		mieszkalne	garażowe	mienie SM
1 278 751,00	pr. własności	68,62%	0,18%	1,02%
	pr. użytkowania wieczystego	12,09%	3,00%	15,09%

Zestawienie powierzchni gruntów

Status prawny gruntu	SM [m ²]	Odrębna własność [m ²]	Podsumowanie
pr. własności	369 440,50	523 499,50	892 940,00
pr. użytkowania wieczystego	290 394,50	95 416,50	385 811,00
razem	659 835,00	618 916,00	1 278 751,00

Złożono wnioski o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w prawo własności wszystkich pozostałych nieruchomości mieszkaniowych będących w użytkowaniu wieczystym.

III. KOSZTY I PRZYCHODY SPÓŁDZIELNI ZA ROK 2017

Koszty poniesione za rok 2017 łącznie z wynikiem roku poprzedniego wyniosły 98.839.490,75 złotych, natomiast pozycja przychodów zamknęła się kwotą 106.886.598,20 złotych.

	Wykonanie za 2017 r. w złotych
<i>Koszty danego roku</i>	98.708.149,71
<i>Wynik z roku poprzedniego niedobór</i>	131.341,04
<i>Koszty z wynikiem</i>	98.839.490,75
<i>Przychody danego roku</i>	104.785.629,26
<i>Wynik z roku poprzedniego nadwyżka</i>	2.100.968,94
<i>Przychody z wynikiem</i>	106.886.598,20
Wynik brutto	8.047.107,45
-wynik do przeniesienia (lok. mieszk., garaże, lok. użytk. własn. i odr. własn.)	2.186.191,05
- wynik z pozostałej działalności	5.861.517,11
- koszty zakupu rozliczone w czasie	-600,71

Spółdzielnia Mieszkaniowa z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych za 2017 r. zobowiązana była wpłacić do urzędu skarbowego 1.342.630 zł. Dodatkowo wynik finansowy podlegał korekcie „in plus” o wartość odroczonego podatku dochodowego od osób prawnych w kwocie: 1.164 zł. Łączne obciążenie wyniku finansowego podatkiem wynosiło: 1.341.466 zł.

Łączna nadwyżka przychodów nad kosztami w wysokości: **8.047.107,45 zł** po potrąceniach z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych rozliczona została w następujący sposób:

- kwota: **2.186.191,05 zł** – zgodnie art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 z późn. zm.),

- kwota (-) **600,71 zł** – koszty zakupu rozliczane w czasie (rozliczenia międzyokresowe czynne),
- kwota: **4.520.051,11 zł** – podlega podziałowi przez Walne Zgromadzenie zgodnie z § 92 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

	Wykonanie za 2017 r. w złotych
<i>Koszty eksploatacji podst. danego roku</i>	33.937.969,28
<i>Wynik z roku poprzedniego niedobór</i>	117.840,49
<i>Koszty z wynikiem</i>	34.055.809,77
<i>Przychody tyt. ekspl. podst. danego roku</i>	33.864.958,30
<i>Wynik z roku poprzedniego nadwyżka</i>	2.011.268,69
<i>Przychody z wynikiem</i>	35.876.226,99
Wynik	1.820.417,22
1. Na wynik składa się:	
- wynik za rok 2016	1.893.428,20
- wynik za rok 2017	-73.010,98
Razem wynik	1.820.417,22
2. Pożytki z części wspóln. nieruch. netto	279.899,68
3. Wynik z tytułu utrzym. dźwigów	4.420,42
4. Ogółem wynik razem z pożytkami części wspólnej nieruchomości i dźwigami, w tym:	2.104.737,32
-niedobory (-)	-9.266,57
-nadwyżki (+)	2.114.003,89

Przychody dotyczące utrzymania nieruchomości w zakresie lokali mieszkalnych za rok 2017 osiągnęły poziom 33.864.958,30 zł. Natomiast wykonanie kosztów stanowiło kwotę 33.937.969,28 zł.

Wynik z tytułu utrzymania nieruchomości w zakresie lokali mieszkalnych za rok 2017 zamknął się kwotą 2.104.737,32 zł, która uwzględnia pożytki z części wspólnej nieruchomości w wysokości 279.899,68 zł oraz wynik z eksploatacji dźwigów osobowych 4.420,42 zł. Niedobór w wysokości 9.266,57 zł dotyczył 7 nieruchomości, natomiast nadwyżka w kwocie 2.114.003,89 zł dotyczyła 122 nieruchomości.

Zarząd SM w grudniu 2017 r. podjął uchwały w zakresie nowych stawek opłat dla poszczególnych nieruchomości mieszkaniowych, które zostały wprowadzone od 01.04.2018 r. z uwagi na obowiązek zawiadamiania użytkowników lokali o zmianie wysokości opłat z co najmniej 3 miesięcznym wyprzedzeniem.

**Wyniki za rok 2017 roku dotyczące utrzymania nieruchomości - lokali mieszkalnych
i dźwigów łącznie z pożytkami części nieruchomości wspólnej oraz
z wynikami z roku 2016, w podziale na Administrację**

Osiedle	Wynik z roku 2016	Wynik na eksploatacji lokali mieszkalnych	Pożytki z części nieruchom. wspólnej	Wynik na eksploatacji dźwigów	Ogółem wynik za 2017	Wynik na 1m ² /12m-cy
Śródmieście	496.351,45	-100.451,10	53.830,25	10.759,25	460.489,85	0,37
Kopernik	123.178,10	53.024,83	13.366,76	8.453,65	198.023,34	0,12
Strzemięcín	137.782,43	104.753,61	95.828,93	-852,56	337.512,41	0,15
Rządź – Mniszek	552.355,18	-115.841,43	51.227,21	20.159,74	507.900,70	0,30
Lotnisko	583.761,04	-14.496,89	65.646,53	-34.099,66	600.811,02	0,31
Razem	1.893.428,20	-73.010,98	279.899,68	4.420,42	2.104.737,32	0,24

Kwota ze znakiem (-) oznacza niedobór

3.1.1. Utrzymanie nieruchomości - lokale mieszkalne

Poniższa tabela zawiera koszty utrzymania nieruchomości w zakresie lokali mieszkalnych za rok 2017 (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 01.01.2017 do 31.12.2017 roku wyniosły 3,85 zł/m².

Lp.	Wyszczególnienie	Średnioroczne koszty za 2017 r. w zł/m ²
I.	EKSPLLOATACJA	
1.	Koszty utrzymania nieruchomości	0,96
	Ubezpieczenie majątku	0,02
	Energia elektryczna	0,05
	Utrzym. czystości i porządku na nieruch.	0,28
	Konserwacja zasobów	0,22
	Pogotowie Techniczne	0,08
	Utrzymanie zieleni	0,11
	Przeglądy techniczne	0,07
	Rozliczenie niedoboru zużycia wody	0,05
	Pozostałe koszty utrzymania nieruchom.	0,08
2.	Obsługa rozliczenia kosztów c.o.	0,07
3.	Koszty zarządzania	0,72
4.	Koszty utrzymania mienia do wspóln. korzyst.	0,04
	RAZEM (1+2+3+4)	1,79
II.	FUNDUSZ REMONTOWY	1,93
III.	PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI	0,10
IV.	UŻYTKOWANIE WIECZYSTE	0,03
V.	OGÓŁEM (I+II+III+IV)	3,85

3.1.2. Utrzymanie urządzeń dźwigowych

Na dzień 31.12.2017 roku nadwyżka z tytułu utrzymania urządzeń dźwigowych osiągnęła poziom 4.446,23 zł. Wynik w każdej nieruchomości rozliczono na lokale mieszkalne oraz na położone w tych nieruchomościach lokale użytkowe wydzielone.

	Wykonanie za 2017 r. w złotych
Koszty	1.161.861,07
Przychody	1.166.307,30
Wynik	4.446,23

3.2. UTRZYMANIE NIERUCHOMOŚCI – GARAŻE

	Wykonanie za 2017 r. w złotych
Koszty danego roku	239.892,66
Wynik z roku poprzedniego niedobór	548,64
Koszty z wynikiem	240.441,30
Przychody danego roku	244.172,89
Wynik z roku poprzedniego nadwyżka	49.302,10
Przychody z wynikiem	293.474,99
Wynik	53.033,69
1. Na wynik składa się:	
- wynik za rok 2016	48.753,46
- wynik za rok 2017	4.280,23
Razem wynik	53.033,69
2. Pożytki z części wsp.nieruch. netto	2.094,28
3. Ogółem wynik razem z pożytkami części wspólnej nieruchom., w tym:	55.127,97
- niedobory (-)	-250,80
- nadwyżki (+)	55.378,77

Wynik z tytułu utrzymania nieruchomości garażowych za rok 2017 osiągnął poziom 55.127,97 zł, który uwzględnia pożytki z części wspólnej nieruchomości w kwocie 2.094,28 zł. Niedobór w wysokości 250,80 zł dotyczył 1 nieruchomości, natomiast nadwyżka w kwocie 55.378,77 zł dotyczyła 29 nieruchomości. Nowe stawki opłat w zespołach garażowych podobnie jak w lokalach mieszkalnych zostały wprowadzone od 01.04.2018 r.

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

3.3.1. Utrzymanie nieruchomości - lokale użytkowe z własnościowym prawem do lokalu

	Wykonanie za 2017 r. w złotych
<i>Koszty danego roku</i>	95.389,21
<i>Wynik z roku poprzedniego niedobór</i>	12.785,98
<i>Koszty z wynikiem</i>	108.175,19
<i>Przychody danego roku</i>	100.759,59
<i>Wynik z roku poprzedniego nadwyżka</i>	0,00
<i>Przychody z wynikiem</i>	100.759,59
Wynik	-7.415,60
1. Na wynik składa się:	
- wynik za rok 2016	-12.785,98
- wynik za rok 2017	5.370,38
Razem wynik	-7.415,60
2. Pożytki z części wspóln. nieruch. netto	
3. Ogółem wynik razem z pożytkami części wspólnej nieruchomości	52,63
	-7.362,97

3.3.2. Utrzymanie nieruchomości - lokale użytkowe w odrębnej własności

	Wykonanie za 2017 r. w złotych
<i>Koszty danego roku</i>	38.167,21
<i>Wynik z roku poprzedniego niedobór</i>	165,93
<i>Koszty z wynikiem</i>	38.333,14
<i>Przychody danego roku</i>	30.835,08
<i>Wynik z roku poprzedniego nadwyżka</i>	40.398,15
<i>Przychody z wynikiem</i>	71.233,23
Wynik	32.900,09
1. Na wynik składa się:	
- wynik za rok 2016	40.232,22
- wynik za rok 2017	-7.332,13
Razem wynik	32.900,09
2. Pożytki z części wspóln. nieruch. netto	788,64
3. Ogółem wynik razem z pożytkami części wspólnej nieruchomości, w tym:	
- niedobory (-)	
- nadwyżki (+)	33.688,73
	-102,38
	33.791,11

Dla lokali użytkowych o statusie własnościowego prawa do lokalu i odrębnej własności od 01.04.2018 r. została dokonana aktualizacja opłat.

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 2017 wyniosły 269.218,41 zł. Dla tych obiektów nalicza się odpisy amortyzacyjne w ciężar kosztów eksploatacji, natomiast nie dokonuje się odpisów na fundusz remontowy.

	<i>Wykonanie za 2017 r. w złotych</i>
<i>Koszty</i>	2.282.665,88
<i>Przychody</i>	3.620.216,33
<i>Wynik brutto</i>	1.337.550,45

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

	<i>Wykonanie za 2017 r. w złotych</i>
<i>Koszty</i>	490.184,55
<i>Przychody</i>	672.172,41
<i>Wynik brutto</i>	181.987,86
<i>Pożytki netto</i>	794,88
<i>Udział w wyniku na dźwigach</i>	25,81
<i>Wynik brutto</i>	182.808,55

4.3. POŻYTKI Z CZĘŚCI WSPÓLNEJ NIERUCHOMOŚCI

	<i>Wykonanie za 2017 r. w złotych</i>
<i>Koszty</i>	134.612,06
<i>Przychody</i>	484.911,85
<i>Wynik brutto</i>	350.299,79

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

- lokale mieszkalne	279.899,68 zł
- lokale użytkowe wydzielone wynajmowane	794,88 zł
- lokale użytkowe wydzielone na potrzeby własne SM	112,73 zł
- lokale użytkowe własnościowe i odrębna własność	841,27 zł
- garaże	2.094,28 zł
razem pożytki netto	283.742,84 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

	Wykonanie za 2017 r. w złotych
Koszty	13.629.237,16
Przychody ogółem	15.757.369,75
z tego:	
- telewizja analogowa	1.372.160,44
- program lokalny	101.110,00
- telewizja cyfrowa	8.412.110,82
- Internet	5.069.072,18
- program planszowy	148.362,43
- telefonía	654.553,88
Wynik brutto	2.128.132,59

Działalność Telewizji Kablowej za rok 2017 osiągnęła nadwyżkę brutto w kwocie 2.128.132,59 zł. Przychody z działalności telewizji kablowej za rok 2017 osiągnęły poziom 15.757.369,75 zł, natomiast koszty kształtowały się na poziomie 13.629.237,16 zł.

Spółdzielnia Mieszkaniowa prowadzi działalność telekomunikacyjną w zakresie świadczenia następujących usług:

- telewizji kablowej,
- telefonii stacjonarnej
- transmisji danych z dostępem do Internetu.

Ponadto nadaje własny program lokalny TVSM oraz program planszowy.

Ilość abonentów usług telekomunikacyjnych:

Rodzaj usługi	Stan na 31.12.2017 r.
Telewizja kablowa	18.886
- w tym telewizja cyfrowa	15.534
- w tym telewizja analogowa	3.352
Internet	10.431
- w tym Internet z dodatkowym dostępem mobilnym	593
Telefonia	2.737

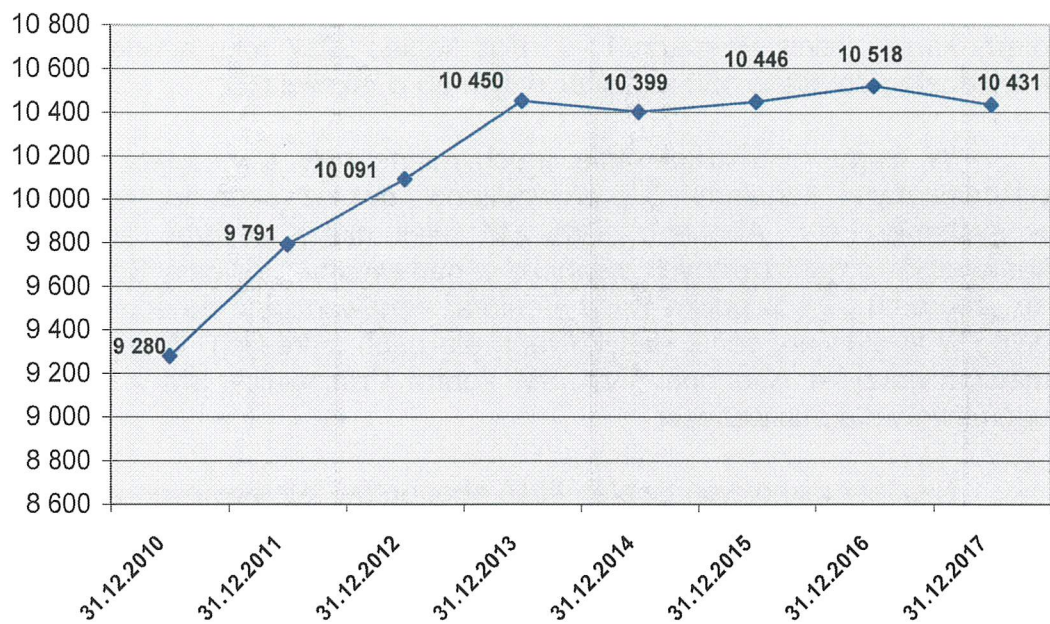
Spółdzielnia jako dostawca usług telekomunikacyjnych działa obecnie w warunkach coraz silniejszej konkurencji ze strony operatorów o zasięgu ogólnopolskim. W ostatnich latach notowaliśmy tendencję spadkową, jeśli chodzi o ilość abonentów telewizyjnych, teraz zjawisko to daje o sobie znać również w sferze usług internetowych oraz telefonii IP. Wielcy konkurenci kuszą abonentów łączami światłowodowymi, ogromnymi przepustowościami, „darmową” telewizją, a wszystko to często za niewielką cenę. Cenę, której nie jesteśmy w stanie zaproponować prowadząc działalność na dużo mniejszą skalę, niż wielcy rynkowi gracze.

Po zmianie przepisów „Ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych” do Spółdzielni zgłaszają się operatorzy telekomunikacyjni w celu uzyskania dostępu do nieruchomości zarządzanych przez SM, aby budować w nich własną sieć i świadczyć usługi. Konieczność prowadzenia tych rozmów stawia nas w bardzo trudnej sytuacji, ponieważ Spółdzielnia sama jest operatorem i zapewniając dostęp innym osłabia swoją pozycję na lokalnym rynku.

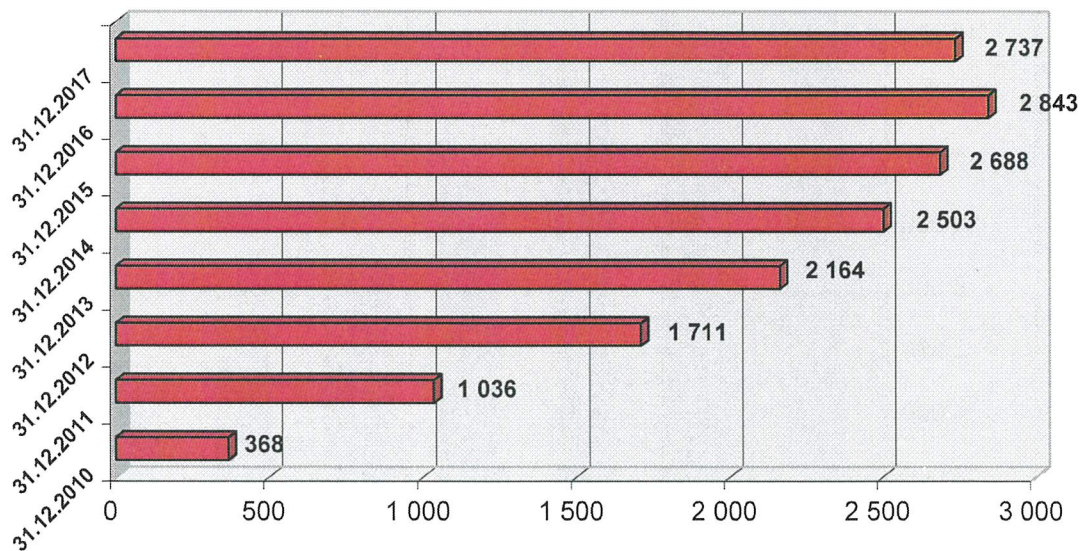
W celu sprostania wymaganiom dynamicznie rozwijającego się rynku usług telekomunikacyjnych, Spółdzielnia pod koniec 2017 r. wprowadziła do oferty pakiety z nowymi, znacznie wyższymi przepustowościami internetowymi. Posunięcie to poprzedzone zostało szeregiem przygotowań. Zrealizowano kolejne etapy prac związanych z przebudową sieci na poszczególnych osiedlach. Tym razem modernizacja w technologii Fiber Deep, objęła osiedla Lotnisko oraz Strzemięcín. Rozbudowano kontrolery kablowe, uruchomiono nową serwerownię przy ul. Śniadeckich 58 oraz uwolniono częstotliwości na potrzeby usługi internetowej poprzez wygaszenie części programów analogowych. Wszystkie te działania umożliwiły zwiększenie przepustowości oferowanych abonentom nawet do 500 Mb/s, do 20 Mb/s wzrosła również prędkość przesyłu danych w przeciwnym kierunku czyli od użytkownika. Rozważane są możliwości uruchomienia dodatkowych usług telewizyjnych przekazywanych drogą internetową typu IPTV, OTT czy CatchUp TV.

Według stanu na koniec roku 2017 r. z usługi internetowej korzystało ogółem 10.431 abonentów (w tym 593 osoby wykupiły dodatkowo dostęp mobilny), z telefonii stacjonarnej natomiast 2.737 osób.

**Abonenci usług dostępu do internetu
w okresie od 31.12.2010 r. do 31.12.2017 r.**



**Abonenci telefonii
w okresie od 31.12.2010 r. do 31.12.2017 r.**



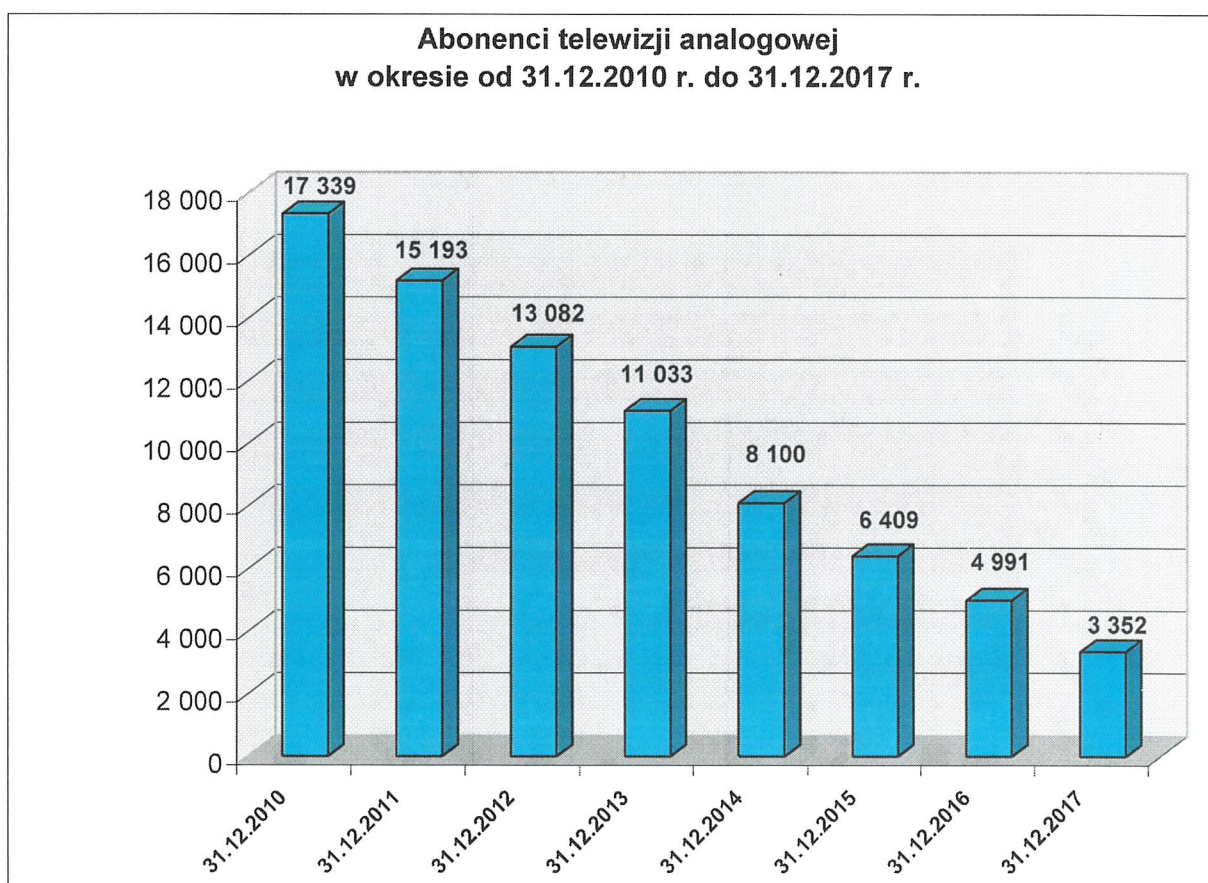
W zakresie usług telewizyjnych w 2017 r. dział TVK prowadził szereg akcji promocyjnych i marketingowych stanowiących próbę przeciwstawienia się silnej konkurencji, zmierzających do zahamowania tendencji spadkowej dotyczącej ogólnej liczby abonentów. Kontynuowano proces migracji użytkowników telewizji analogowej

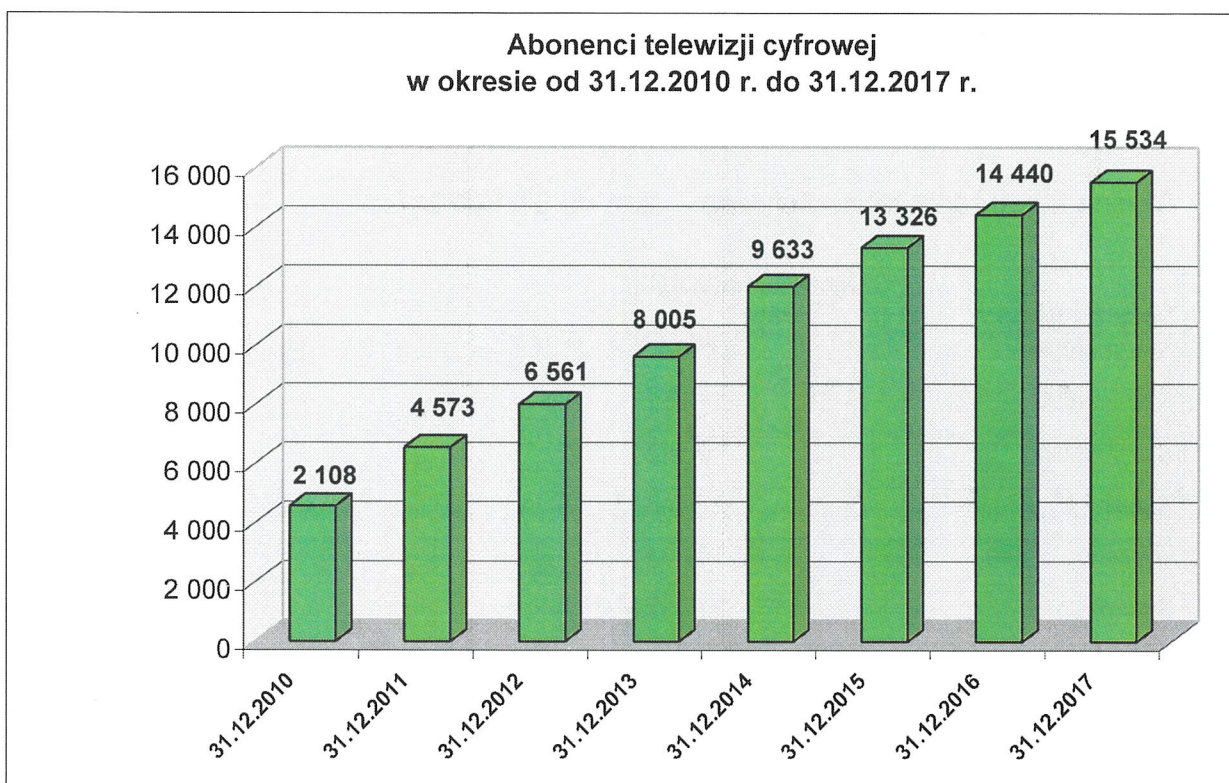
do oferty cyfrowej (od końca 2016 r. działania te wspiera opiekun załatwiający potrzebne formalności w domu abonenta).

W lutym 2017 r. uruchomiono sprzedaż nowych pakietów telewizyjnych, wzbogaconych m. in. o szeroką paletę kanałów z grupy POLSAT. Wiosną włączono do oferty kanały Tenis Premium 1 i 2. Pod koniec 2017 roku abonenci telewizji cyfrowej mieli dostęp do blisko 150 kanałów, w tym 80 w jakości HD.

W ciągu roku kilkakrotnie uruchamiane były tzw. „okna otwarte” z czasowo odkodowanymi kanałami TV, prowadzono również sprzedaż wydarzeń sportowych w systemie PPV. Abonenci TVK SM mieli okazję wygrać atrakcyjne nagrody w konkursach organizowanych wspólnie z nadawcami. Jesienią Spółdzielnia przystąpiła do programu „Grudziądzka Karta Seniora” wprowadzając do sprzedaży paczkę trzech usług w atrakcyjnej cenie dedykowaną dla osób starszych. W grudniu zorganizowano mecz towarzyski Abonenci TVK SM kontra Pracownicy SM z mnóstwem atrakcji i upominków dla publiczności.

Niestety mimo tych działań ilość abonentów telewizyjnych w 2017 roku spadła o kolejne 545 osób. Według stanu na 31.12.2017 r. z usługi telewizyjnej korzystało 18 886 abonentów, z czego 82 % stanowili abonenci telewizji cyfrowej w liczbie 15 534 (rok wcześniej wskaźnik ten wynosił 74%).





W grudniu Spółdzielnia zakupiła nową wersję systemu warunkowego dostępu do telewizji cyfrowej tzw. Conax Contego. Zakup ten został niejako wymuszony przez producenta, który zaprzestał wsparcia dla starszej wersji systemu. Zmiana nie powodowała konieczności wymiany sprzętu abonenckiego i nie stanowiła utrudnienia dla naszych abonentów.

Należy podkreślić, iż postępująca komasacja rynku nadawców i ich nieprzychylna polityka dystrybucyjna, wysokie koszty zakupów sprzętu oraz wielkość opłat na rzecz organizacji zbiorowego zarządzania prawami autorskimi powodują coraz mniejszą opłacalność usługi telewizyjnej.

W zakresie podejmowanych inwestycji w 2017 roku, poza wspomnianą wyżej modernizacją sieci osiedlowej, wybudowano rurociągi kablowe do siedziby MORiW ul. Za Basenem oraz do Centrum Edukacji Ekologicznej przy ul. Nad Torem.

Wykonano szereg pojedynczych przyłączy optycznych do odbiorców instytucjonalnych, m. in. do hotelu Ibis Styles, Przedszkola Miejskiego „Śródmieście”, Szkoły Podstawowej nr 3, przychodni przy ul. Roty Grudziądzkiej, siedziby WORD, Centrum Pomocy Dziecku i Poradnictwa Rodzinnego, Centrum Edukacji Ekologicznej, Klubu Sportowego „Start”, firmy EKOBUD, Urzędu Gminy oraz do sklepu Meblolux przy ul. Chełmińskiej.

Wybudowano również przyłącza optyczne do nowych budynków wielorodzinnych Mieszka I 3B, Mieszka I 7C, Milczewskiego 9, Stachury 10, Kustronia 6D i Kustronia 6E. Ponadto realizowano zlecenia na podłączenie do sieci pojedynczych nowych abonentów w domkach jednorodzinnych lub zabudowie szeregowej.

Podobnie jak w roku poprzednim negatywny wpływ na zakres podejmowanych przez Spółdzielnię inwestycji miały bardzo wysokie opłaty z tytułu umieszczenia infrastruktury w pasie drogowym, a także te związane z udostępnieniem gruntu miejskiego w celu realizacji inwestycji.

Własna kanalizacja teletechniczna – stan na 31.12.2017 r.

Lokalizacja	Długość kanalizacji (mb)
Śródmieście	30 614
Kopernik	14 251
Strzemięcín	9 548
Rządź	27 646
Lotnisko	10 492
Razem	92 551

Kanalizacja dzierżawiona odpłatnie od innych operatorów:

– od Netii S.A. 1 382 mb

– od Orange Polska S.A. 3 045 mb.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Grudziądzu jest również nadawcą programu lokalnego TVSM oraz programu planszowego. Program lokalny jest dostępny dla abonentów naszej sieci oraz grudziądzkich abonentów operatora Multimedia S.A. W 2017 do redakcji TVSM zakupiono nowe elementy wyposażenia i aranżacji studia telewizyjnego. Są to między innymi: nowy stół prezenterki, ściana monitorów, nowoczesne rozwiązania oświetleniowe oraz wirtualne tło tzw. green box. W maju TVSM rozpoczęła cykliczną emisję magazynu tematycznego „Strefa Abonenta”, natomiast jesienią wystartowała nowa, atrakcyjna oprawa graficzna programu oraz rozpoczęto nadawanie programu lokalnego w rozdzielczości HD.

ZAMIERZENIA NA ROK 2018

1. Przeprowadzenie przygotowań do modernizacji sieci na osiedlach Kopernik i Śródmieście.
2. Rozpoczęcie procesu budowy sieci światłowodowej w poszczególnych budynkach.
3. Wprowadzenie do sprzedaży usługi internetowej świadczonej w oparciu o technologię GPON (światłowód doprowadzony do lokalu).
4. Kontynuowanie działań związanych z uwalnianiem kolejnych częstotliwości na potrzeby dalszego rozwoju świadczonych usług.
5. Prowadzenie działań sprzedażowo-marketingowych zapobiegających niekorzystnemu zjawisku odpływu abonentów.
6. Kontynuowanie procesu migracji abonentów analogowych do telewizji cyfrowej.
7. Poprawa akustyki pomieszczeń studyjnych Programu Lokalnego oraz wprowadzenie dalszych zmian w zakresie aranżacji i oświetlenia studia.

4.5. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA

	<i>Wykonanie za 2017 r. w złotych</i>
<i>Koszty</i>	362.484,99
<i>Przychody</i>	353.647,56
<i>Wynik</i>	-8.837,43

Z tytułu działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017 roku osiągnęliśmy niedobór w wysokości 8.837,43 zł.

V. PODZIAŁ NADWYŻKI BILANSOWEJ SPÓŁDZIELNI ZA ROK 2016 ORAZ PLANOWANY PODZIAŁ NADWYŻKI BILANSOWEJ ZA ROK 2017

Na przełomie maja i czerwca 2017 roku zgodnie z § 60 pkt 4 Statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie uchwaliło, że nadwyżkę bilansową za rok 2016 w kwocie **3.974.431,42 zł netto** należy przeznaczyć w następujący sposób:

- część nadwyżki w kwocie **1.363.974,03 zł** pochodzącą z najmu i dzierżawy nieruchomości niemieszkaniowych na fundusz zasobowy w celu zapewnienia środków finansowych na inwestycje w majątek Spółdzielni,
- natomiast nadwyżkę w kwocie **2.610.457,39 zł** pochodzącą z pozostałej działalności Spółdzielni na fundusz remontowy celowy, na dofinansowanie prac zgodnie z Regulaminem funduszu remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu.

Zarząd Spółdzielni w związku z wypracowaną nadwyżką bilansową za rok 2017 w kwocie **4.520.051,11 zł netto** zwróci się do Walnego Zgromadzenia z wnioskiem o jej podział w następujący sposób:

- część nadwyżki w kwocie **1.952.802,31 zł** stanowiącą dochód netto z najmu lokali użytkowych oraz z tytułu sprzedaży świadectw efektywności energetycznej, tzw. „białych certyfikatów” proponuje przeznaczyć na fundusz remontowy lokali użytkowych w zasobach Spółdzielni,
- część nadwyżki w kwocie **1.723.787,40 zł** pochodzącą z działalności telekomunikacyjnej, Zarząd proponuje przeznaczyć na fundusz zasobowy,
- natomiast nadwyżkę w kwocie **843.461,40 zł** pochodzącą z pozostałej działalności Spółdzielni Zarząd proponuje przeznaczyć na fundusz remontowy celowy.

VI. MEDIA – KOSZTY I PRZYCHODY ZA ROK 2017

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

	Wykonanie za 2017 r. w złotych
Koszty	8.118.164,73
Przychody, w tym:	8.367.322,70
- lokale mieszkalne	8.283.995,74
- lokale użytk. część wspólna	3.093,54
- lokale użytk. własn. i odrębn. wł.	5.887,86
- lokale użytk. wydzielone	18.449,88
- lokale użytk. wolnostojące	55.895,68
Wynik	249.157,97

W skład pozycji koszty wchodzi:

Koszty pokryte wpłatami mieszkańców	7.606.110,14 zł
Koszty pokryte wpłatami najemców	83.066,40 zł
Koszty pokryte z eksploatacji z tyt. różnic w odczytach wodomierzy	428.988,19 zł

Niedobór w wysokości 428.988,19 zł (tj. 54.718 m³) wynikający z rozbieżności między wskazaniem wodomierzy głównych w budynkach a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych za rok 2017 w porównaniu do roku 2016 – 486.288,67 zł (tj. 58.012 m³) kształtuje się na niższym poziomie.

W skład pozycji przychody wchodzi:

Przychody z wpłat mieszkańców	7.606.110,14 zł
Przychody z wpłat najemców	83.326,96 zł
nadwyżka przychodów do rozliczenia z mieszkańcami	677.885,60 zł
w tym: nadpłaty do zwrotu mieszkańcom	1.105.236,16 zł
niedopłaty	427.350,56 zł

**6.2. ZUŻYCIE GAZU W BUDYNKACH MIESZKALNYCH WYPOSAŻONYCH
W ZBIORCZE GAZOMIERZE**

	Wykonanie za 2017 r. w złotych
Koszty	1.637.013,30
Przychody	1.741.000,52
Wynik	103.987,22

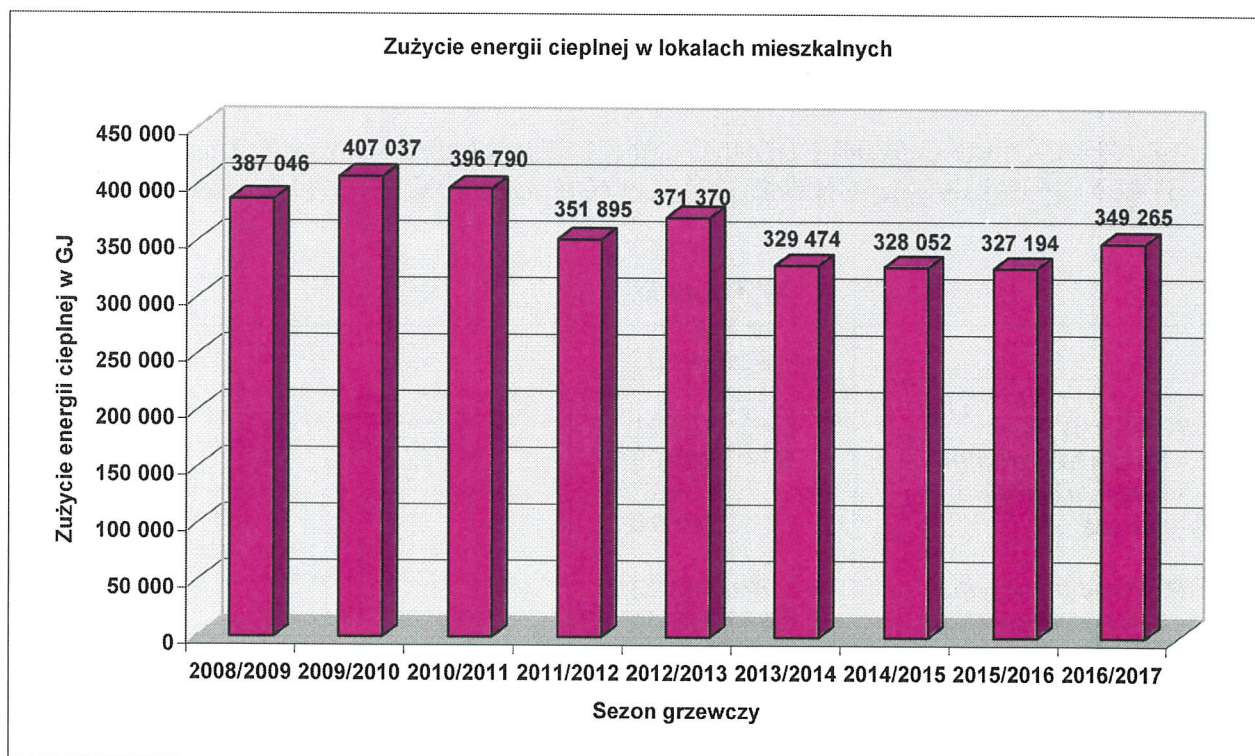
Rozliczenie kosztów i zaliczek w zakresie zużycia gazu za rok 2017 dokonano w marcu bieżącego roku.

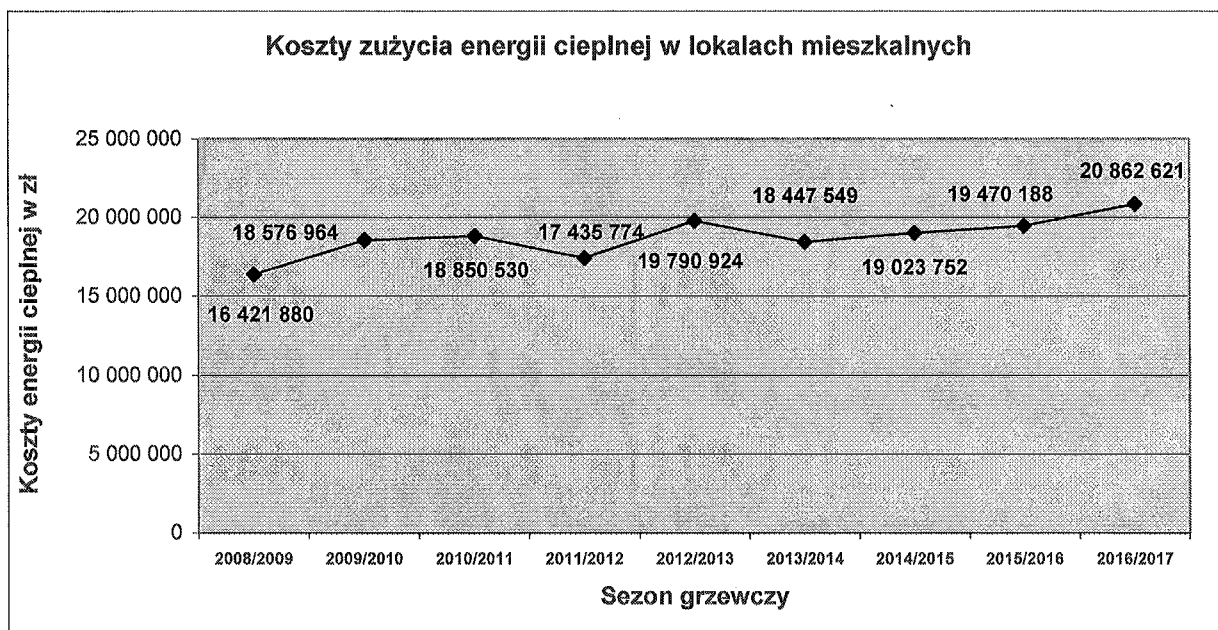
6.3. ENERGIA CIEPLNA W LOKALACH MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH

Rozliczenie energii cieplnej za okres od 01.07.2016 r. do 30.06.2017 r. w zakresie lokali mieszkalnych miało miejsce w opłatach czynszowych za miesiąc październik 2017 r. Natomiast w przypadku lokali użytkowych rozliczenie kosztów energii cieplnej odbywa się dwa razy w roku. Rozliczenie za II półrocze 2017 r. zostało ujęte w fakturach za miesiąc luty 2018 roku.

	Wykonanie za 2017 r. w złotych
Koszty zakupu energii cieplnej	28.442.921,41
Przychody	30.617.477,71
Wynik ogółem, z tego:	2.174.556,30
- w lokalach mieszkalnych	2.107.537,82
- w lokalach użytkowych	67.018,48

Sezon cieplny 2016/2017 zakończył się wyższym zużyciem energii cieplnej w porównaniu do sezonu poprzedniego, tj. o 22.071 GJ, co stanowiło 6,75 %. Koszty energii cieplnej za sezon 2016/2017 osiągnęły poziom 20.862.621 zł i były wyższe od ubiegłorocznych o 1.392.433 zł (tj. 7,15%). Powodem zwiększonych kosztów energii cieplnej jest wyższe zużycie związane między innymi ze wzrostem ilości doposażonych mieszkań w centralną ciepłą wodę oraz wzrost cen.





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

Sezon grzewczy	Zużycie energii ciepłej	Koszty energii ciepłej
2006/2007	356.569 GJ	13.954.284 ZŁ
2007/2008	390.185 GJ	15.595.223 ZŁ
2008/2009	387.046 GJ	16.421.880 ZŁ
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

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

	Wykonanie za 2017 r. w złotych
Koszty, w tym:	5.831.753,51
- lokale mieszkalne	5.747.493,00
- lokale użytkowe	77.018,87
- garaże	7.241,64
Przychody, w tym:	5.830.463,22
- lokale mieszkalne	5.747.493,00
- lokale użytkowe	75.728,58
- garaże	7.241,64
Wynik	-1.290,29

W 2017 roku opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi była na poziomie roku 2016. Dla gospodarstw, w których odpady komunalne są zbierane i odbierane w sposób selektywny opłaty wynoszą:

- 21 zł miesięcznie od gospodarstwa domowego jednoosobowego;
- 39 zł miesięcznie od gospodarstwa domowego wieloosobowego.

Natomiast dla gospodarstw, w których odpady komunalne nie są zbierane i odbierane w sposób selektywny opłaty są na poziomie:

- 42 zł miesięcznie od gospodarstwa domowego jednoosobowego;
- 78 zł miesięcznie od gospodarstwa domowego wieloosobowego.

Mieszkańcy Spółdzielni Mieszkaniowej segregują odpady komunalne, w związku z tym opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi wynoszą 21 zł i 39 zł miesięcznie w zależności od ilości osób w gospodarstwie domowym.

6.5. ENERGIA ELEKTRYCZNA W GARAŻACH

	Wykonanie za 2017 r. w złotych
Koszty	16.218,41
Przychody	22.380,00
Wynik	6.161,59

Rozliczenie zużycia energii elektrycznej w garażach za rok 2017 miało miejsce w miesiącu marcu 2018 r.

VII. REMONTY ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI

	Wykonanie za 2017 r. w złotych
Stan na początek okresu	13.028.215,40
Nakłady na remonty	25.213.441,46
Przychody ogółem	23.682.012,82
z tego:	
- odpisy na rem. bież. bud. mieszk.	17.032.673,93
- przebieganie na fund. celowy	-1.057.400,00
- spłata funduszu celowego	-581.734,25
- odpisy od lokali użytkowych rem.bież.	84.313,68
- odpisy od dźwigów	424.593,00
- przebieganie na fund. celowy	-470.700,00
- przebieganie na fundusz celowy	-68.227,95
- inne wpływy	61.674,82
- spł. z f. rem.bież. (wym.dźwig.)na f.cel.	581.734,25
- spłata z f. dźwig. (wym.dźwig.)na f.cel.	68.227,95
- przeks. śr. na fund. celowy	4.996.400
- przebieganie nadwyżki z dział. SM za rok 2016 na fundusz celowy	2.610.457,39
Stan środków na koniec okresu	11.496.786,76

Podobnie jak w latach ubiegłych prace remontowe w zasobach Spółdzielni w okresie od 01.01.2017 do 31.12.2017 roku realizowano na bazie opracowanych przez administrację szczegółowych planów remontowych.

Nakłady na remonty ogółem za rok 2017 wyniosły 25.213.441,46 zł, z tego:

- nakłady na remonty bieżące - budynki mieszk. i mieszk. usług.	16.611.662,97 zł
- nakłady na remonty bieżące - lokale użytkowe	130.047,99 zł
- nakłady na remonty dźwigów	7.774,24 zł
- dofinansowanie do nakładów funduszu celowego	3.468.300,00 zł
- nakłady na remonty finansowane z f. rem. bież. bud. mieszk. i mieszk.-usług. korzystające ze środków f. celowego	4.995.656,26 zł.

Kwota 3.468.300 zł stanowiąca różnicę w rzeczywistych nakładach i przychodach funduszu, wynika z zapisów księgowych funduszu celowego.

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 16.611.662,97 zł. Realizacja planu remontów dotycząca części wspólnej nieruchomości budynków mieszkalnych oraz mieszkalno-usługowych za rok 2017 ukształtowała się na poziomie 89,39%.

	Wykonanie za 2017 r. w złotych
<i>Stan na początek okresu</i>	11.029.658,20
<i>Nakłady ogółem</i>	16.611.662,97
<i>Przychody ogółem, z tego:</i>	15.436.588,27
- odpisy na fundusz	
<i>od lokali mieszk.</i>	16.852.287,05
- przeks. śr. na fundusz celowy	-1.057.400,00
- spłata fund. celowego lok. m. i uż.	-581.734,25
- odpisy od lokali użytk.	
<i>własn. i odr. własności</i>	29.225,16
- odpisy od lokali użytk.	
<i>wydzielonych</i>	151.161,72
- inne wpływy	43.048,59
<i>Stan środków na koniec okresu</i>	9.854.583,50

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

Lp.	Rodzaj robót	Ogółem
		Wyk.za 2017 r.
1.	roboty dekarско-blacharskie	203 537,89
2.	remonty stropodachu	130 661,31
3.	roboty brukarskie (roboty drogowe)	2 352 624,52
4.	remonty instal. c.o.	131 819,70
5.	roboty elektryczne + odgromowe	1 258 682,17
6.	remonty instal.wodn.+przył.	2 456 986,47
7.	remonty instal. gazowej	142 431,21
8.	remonty instalacji domofon.	670 135,57
9.	roboty malarskie	3 024 064,74
10.	roboty murarskie, tynkarskie, ślus.	231 656,30
11.	wymiana stolarki okiennej	1 571 361,43
12.	wymiana i naprawa stolarki drzwiowej	321 291,86
13.	remonty balkonów	2 348 965,62
14.	roboty inst.kanaliz.+przył.	756 248,86
15.	opaski wokół budynków	30 991,68
16.	przewody kominowe	51 499,51
17.	rem.posadzki na klatkach schodowych	391 261,03
18.	pozostałe remonty	537 443,10
	Razem	16 611 662,97

Nakłady oraz przychody na remonty bieżące budynków mieszkalnych i budynków mieszkalno-usługowych w poszczególnych administracjach osiedlowych za rok 2017 przedstawia poniższe zestawienie:

<i>Administracja</i>	<i>Stan środków na 01.01.2017 r.</i>	<i>Nakłady</i>	<i>Przychody</i>	<i>Stan środków na 31.12.2017 r.</i>
<i>Śródmieście</i>	1.285.487,01	2.036.389,71	1.771.690,45	1.020.787,75
<i>Kopernik</i>	4.019.334,29	3.426.531,28	3.134.123,02	3.726.926,03
<i>Strzemięcin</i>	3.731.918,74	3.683.431,80	4.256.610,12	4.305.097,06
<i>Rządź/Mniszek</i>	1.561.270,70	3.926.411,97	3.144.741,50	779.600,23
<i>Lotnisko</i>	431.647,46	3.538.898,21	3.129.423,18	22.172,43
<i>R a z e m</i>	11.029.658,20	16.611.662,97	15.436.588,27	9.854.583,50

7.2. REMONTY BIEŻĄCE DŻWIGÓW

Przy pomocy środków finansowych z funduszu celowego w 2017 roku dokonano wymiany 16 urządzeń dźwigowych. Obecnie posiadamy 91 wymienionych dźwigów.

W 2017 roku przeprowadzono drobne remonty dźwigów w budynku przy ulicy Śniadeckich 76, 78 Kustronia 22 oraz Skarżyńskiego 5.

	Wykonanie za 2017 r. w złotych
Stan na początek okresu	-246.526,78
Nakłady ogółem	7.774,24
Przychody ogółem	-105.445,75
- odpisy na fundusz remontowy	424.593,00
- przeks. śr. na fund. celowy	-470.700,00
- spłata funduszu celowego	-68.227,95
- inne wpływy	8.889,20
Stan środków na koniec okresu	-359.746,77

7.3. REMONTY BIEŻĄCE LOKALI UŻYTKOWYCH (PAWILONÓW)

	Wykonanie za 2017 r. w złotych
Stan na początek okresu	-40.877,37
Nakłady ogółem	130.047,99
Przychody ogółem	94.050,71
w tym:	
- odpisy na fundusz	84.313,68
- inne wpływy	9.737,03
Stan środków na koniec okresu	-76.874,65

Ponadto w kosztach eksploatacji lokali użytkowych wolnostojących (pawilonów) bez części administracyjnej zostały zaewidencjonowane wydatki na remonty, które za rok 2017 wyniosły 269.218,41 zł. W ramach remontów lokali użytkowych wykonano m.in. roboty drogowe, elektryczne, malarskie, prace dotyczące likwidacji przecieków pokryć dachowych oraz wymianę stolarki drzwiowej.

7.4. FUNDUSZ CELOWY

	Wykonanie za 2017 r. w złotych
Stan na początek okresu	2.291.396,25
Dofinansowanie do nakładów	3.468.300,00
Przychody ogółem	649.962,20
w tym:	
- spłata z f. rem. bież. na f. cel.	581.734,25
- spłata z f. dźwig. (wym.dźwig.) na f. cel.	68.227,95
- przeksięgowanie nadwyżki z dział. SM za 2016 r.	2.610.457,39
Stan środków na koniec okresu	2.083.515,84

Przy pomocy środków finansowych z funduszu celowego w 2017 roku dokonano wymiany 16 urządzeń dźwigowych w niżej wymienionych nieruchomościach:

- Warszawska 9 - 4 szt. dźwigów,
- Dywizjonu 303 12, 14 - 6 szt. dźwigów,
- Warszawska 17, 19 - 6 szt. dźwigów.

Ze środków funduszu celowego sfinansowano również prace remontowe związane z likwidacją gazowych podgrzewaczy wraz z doposażeniem w centralną ciepłą wodę w nieruchomościach:

- Wyzwolenia 1, 2, 3, 4, Rapackiego 38 - 147 lok. mieszk.,
- Tysiąclecia 1, M. z Ryńska 1-7, Piłsudskiego 40-42 - 106 lok. mieszk.,
- Piłsudskiego 22-24-26, 28-30-32, 34-36-38, 26a, 38a, M. z Ryńska 2 - 193 lok. mieszk.

Poniżej przedstawiono szczegółowe przebieganie dotyczące funduszu celowego zarówno po stronie przychodów jak również kosztów.

	Wykonanie za 2017 r. w złotych
Stan na początek okresu	-5.434,90
Nakłady ogółem	4.995.656,26
Przychody ogółem	4.996.400,00
w tym:	
- przeks. dofinans. z f. celowego	3.468.300,00
- przeks. śr. z f. dźwigów	470.700,00
- przeks. śr. z f. bieżącego	1.057.400,00
Stan środków na koniec okresu	-4.691,16

VIII. ZATRUDNIENIE I FUNDUSZ PŁAC

	Wykonanie za 2017 r. w złotych
Osobowy fundusz płac	12.660.319,48
Bezosobowy fundusz płac	341.246,11
Ogółem	13.001.565,59

Średnia płaca w Spółdzielni za rok 2017 w porównaniu ze średnią płacą krajową przedstawia się następująco:

	Wyk. za 2017 r.
- średnia płaca w Spółdzielni	3.805,60 zł
- średnia płaca w sektorze przedsiębiorstw w kraju	4.529,19 zł
- wskaźnik średniej płacy w Spółdzielni do krajowej (planowany 95 %)	84,02 %

Przeciętne wynagrodzenie w Spółdzielni za rok 2017 ukształtowało się na poziomie 84,02 % przeciętnego wynagrodzenia w kraju.

Średnie zatrudnienie w Spółdzielni w przeliczeniu na pełne etaty na dzień 31 grudnia 2017 roku wynosiło 277 etatów.

IX. WYKONAWSTWO WŁASNE

	Wykonanie za 2017 r. w złotych
Koszty ogółem:	668.280,33
Sprzedaż usług	668.280,33
z tego:	
- Działu Techniczno-Remontowego	97.970,79
- konserwatorów administracji	565.039,26
- transportu	4.757,20
- koszty zakupu do materiałów pobranych przez obcych wykon.	513,08
Nadwyżka	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).

Poniżej prezentujemy całkowite koszty funkcjonowania działów wykonawstwa własnego za rok 2017:

Koszty ogółem, z tego:	4.495.643,56
- Dział Techniczno-Remontowy	1.322.020,47
- Konserwatorzy administracji	2.923.212,20
- Transport	249.897,81
- Koszty zakupu do materiałów pobranych przez obcych wykonawców	513,08

X. KREDYTY MIESZKANIOWE

Według stanu na 31.12.2017 roku 227 mieszkań obciążonych było kredytem i odsetkami spłacanymi do banku. W 2017 roku dokonano spłaty kredytu i odsetek dla 10 mieszkań.

Spłaty w 2017 roku w kwocie 576.234,52 zł obejmują:

523.745,64 zł - kwota przekazana przez Spółdzielnię, wynikająca z umów kredytowych zawartych z bankiem

52.488,88 zł - spłaty ponadnormatywne 10 mieszkań, które wnieśli lokatorzy uzyskując status mieszkania lokatorskiego ze spłaconym kredytem lub odrębną własność lokalu

Zadłużenie powstałe w związku z nie wnoszeniem opłat z tytułu kredytu mieszkaniowego według stanu na 31.12.2017 r. wynosiło 3.164,48 zł, co stanowi 0,60% w stosunku do naliczenia raty kredytu i odsetek z ostatnich 12 m-cy.

Zadłużenie w banku (w zł):

	<i>Stan na 01.01.2017 r.</i>	<i>Splaty w 2017 r.</i>	<i>Per saldo*</i>	<i>Stan na 31.12.2017 r.</i>
Kredyt	40.507,36	25.864,71	-	14.642,65
Skapitalizowane odsetki	347.311,74	63.231,18	-	284.080,56
Odsetki budżetowe	12.942.777,35	487.138,63	-285.166,01	12.170.472,71
Saldo ods. wykup.	2.593,73		-2.593,73	
Saldo ods. przedst. do wykupu			1.986,42	1.986,42
Waloryzacja ods. budżet.	-	-	-	-
Razem	13.333.190,18	576.234,52	-285.773,32	12.471.182,34

*na per saldo składają się: naliczone odsetki przedstawione do wykupu w kwocie 9.349,49 zł, umorzenie odsetek budżetowych w kwocie 294.515,50 zł w związku ze spłatą indywidualną 10 mieszkań, wyksięgowanie salda odsetek wykupionych przez budżet za IV kw. 2016 r. w kwocie 2.593,73 zł oraz saldo odsetek przedstawionych do wykupu za IV kw. 2017 r. w kwocie 1.986,42 zł.

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

Zadłużenie lokali mieszkalnych, użytkowych, reklam, terenów, garaży oraz usług telekomunikacyjnych na dzień 31.12.2017 r. w porównaniu ze stanem na 31.12.2016 r. przedstawia się następująco:

	<i>Na dzień 31.12.2016 r. w złotych</i>	<i>Na dzień 31.12.2017 r. w złotych</i>
Zadłużenie ogółem	1.745.736,47	1.906.542,95
z tego:		
- lokali mieszkalnych	1.221.762,18	1.310.076,36
- lokali usług.-handl., reklam, terenów	272.615,75	337.868,56
- garaży	2.307,80	652,07
- usług telekomunikacyjnych	249.050,74	257.945,96

Łączne zadłużenie z tytułu nie wnoszenia opłat uległo zwiększeniu w porównaniu do roku ubiegłego o kwotę 160.806,48 zł, tj. 9,21%. W okresie od 01.01.2017 roku – 31.12.2017 roku zanotowano wzrost zadłużenia na lokalach mieszkalnych w kwocie 88.314,18 zł, zwiększenie zadłużenia wystąpiło również stosunku do lokali użytkowych, reklam, terenów o kwotę 65.252,81 zł oraz w zakresie usług telekomunikacyjnych

o kwotę 8.895,22 zł. Natomiast spadek zadłużenia wystąpił w stosunku do garaży o kwotę 1.655,73 zł.

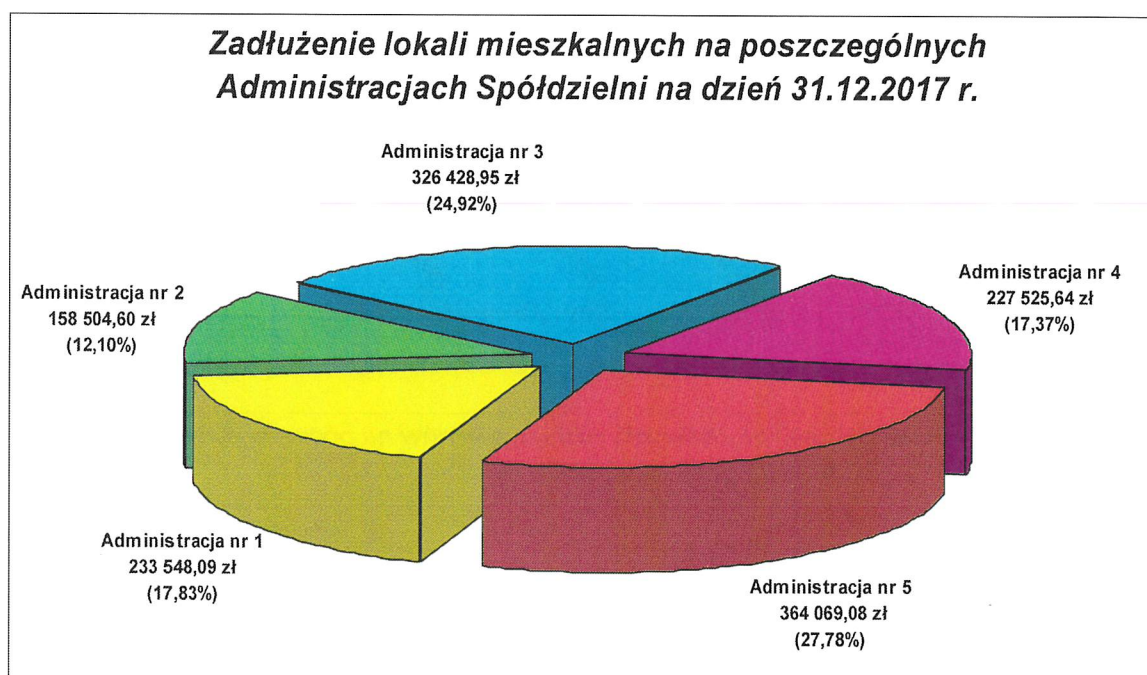
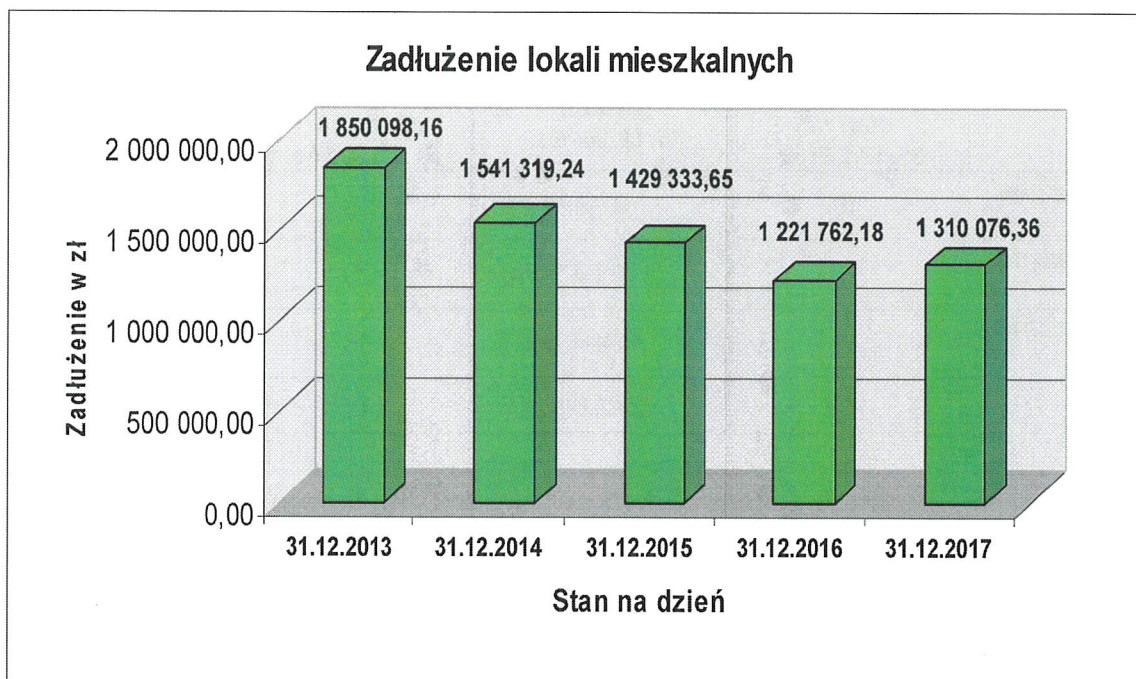
Kontynuacja działań windykacyjnych realizowanych poprzez wysyłanie dłużnikom wezwań do zapłaty, cykliczne (raz na kwartał) wywieszanie we wszystkich budynkach informacji o wysokości zadłużenia, a także umieszczanie informacji o wysokości zadłużenia w Biurze Informacji Gospodarczej. Wspomniane wcześniej postępowanie windykacyjne to również prowadzenie rozmów, zarówno w Spółdzielni jak i u dłużników, mających na celu zamianę, sprzedaż czy też zdanie mieszkania, uzyskanie przez dłużnika dodatku mieszkaniowego oraz w przypadku osób o niskich dochodach możliwość okresowego zawieszenia spłaty raty kredytu mieszkaniowego. Istnieje również możliwość zawarcia przez osobę zalegającą w opłatach ugody pozasądowej na spłatę zadłużenia w systemie ratałnym. 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.

Poniższe zestawienie przedstawia zwiększenie zadłużenia z tytułu opłat czynszowych (łącznie z kredytem) za lokale mieszkalne o kwotę 88.314,18 zł, co stanowi wzrost o 7,23%. Analizując okres zadłużenia można stwierdzić, że w przypadku zaległości 2-miesięcznych wystąpił największy wzrost, tj. o kwotę 46.690,19 zł., natomiast w przypadku zaległości 3-miesięcznych i powyżej o kwotę 39.160,79 zł. Ogólna liczba zadłużonych mieszkań zwiększyła się z 1.001 na 1.140.

Struktura zadłużenia z tytułu opłat czynszowych oraz kredytów za lokale mieszkalne na dzień 31.12.2017 r. w porównaniu do stanu na dzień 31.12.2016 r.

Zadłużenie	Ilość mieszkań zadłużonych stan na 31.12.2016 r.	Kwota zadłużenia w zł stan na 31.12.2016 r.	Ilość mieszkań zadłużonych stan na 31.12.2017 r.	Kwota zadłużenia w zł stan na 31.12.2017 r.
<i>1-miesięczne</i>	590	199.318,50	654	201.781,70
<i>2-miesięczne</i>	192	157.764,29	257	204.454,48
<i>3-miesięczne i więcej</i>	219	864.679,39	229	903.840,18
<i>Razem</i>	1.001	1.221.762,18	1.140	1.310.076,36

Poniższy wykres obrazuje poziom zadłużenia lokali mieszkalnych na przestrzeni od 31.12.2013 r. do 31.12.2017 r.

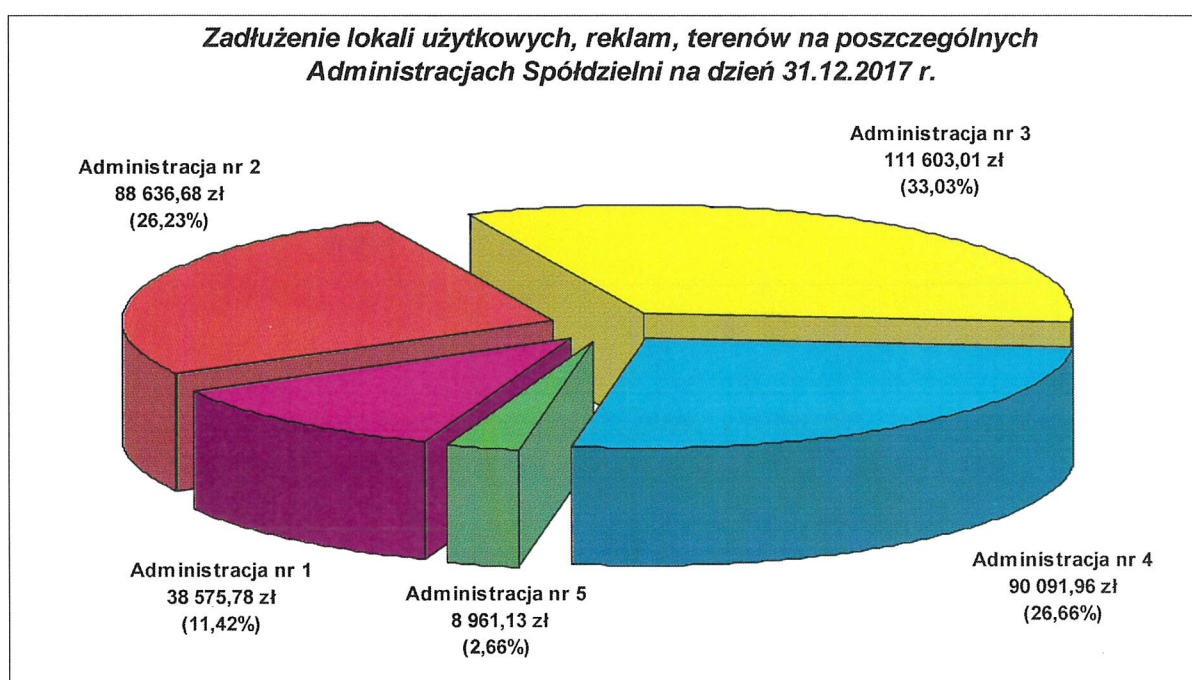
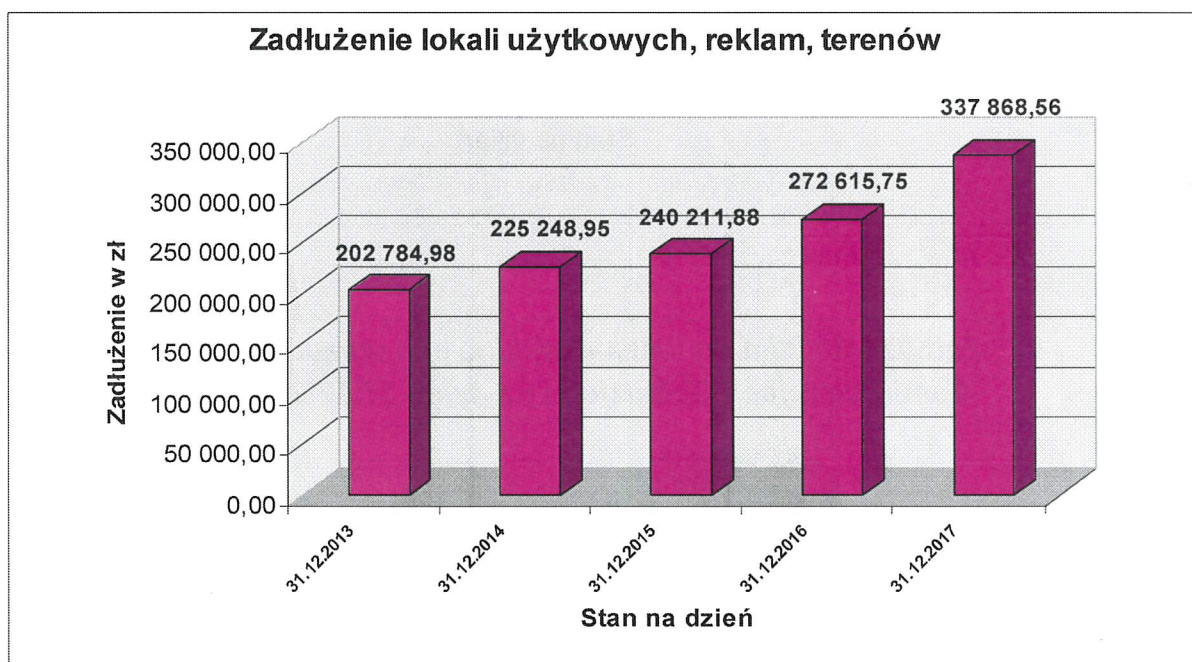


Struktura zadłużenia lokali użytkowych stan na 31.12.2017 r. w porównaniu do stanu 31.12.2016 r.

Zadłużenie z tytułu lokali użytkowych, reklam i terenów na dzień 31.12.2017 roku wynosiło 337.868,56 zł i było wyższe od ubiegłorocznego o 65.252,81 zł, tj. 23,94%.

Analizując poziom zadłużenia można stwierdzić, że największy wzrost wystąpił w przypadku zaległości 2-miesięcznych.

Zadłużenie	Ilość lokali użytkowych, reklam, terenów zadłużonych stan na 31.12.2016 r.	Kwota zadłużenia w zł stan na 31.12.2016 r.	Ilość lokali użytkowych, reklam, terenów zadłużonych stan na 31.12.2017 r.	Kwota zadłużenia w zł stan na 31.12.2017 r.
1-miesięczne	58	87.666,78	63	84.885,21
2-miesięczne	12	15.479,10	20	73.445,45
3-miesięczne i więcej	32	169.469,87	35	179.537,90
Razem	102	272.615,75	118	337.868,56



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

Windykacja zaległości w opłatach za mieszkania za rok 2017

	<i>Ilość spraw</i>	<i>Kwota w złotych (bez kosztów i odsetek)</i>
<i>Sprawy skierowane do Działu Windykacji</i>	175	487.292,64
<i>Sprawy skierowane do sądu, z tego:</i>	138	406.345,74
- uzyskano prawomocne orzeczenia sądu	79	235.855,78
- w toku postępowania sądowego	59	170.489,96
<i>Sprawy skierowane do egzekucji komorniczej</i>	76	423.035,06
<i>Zwrócone przez komornika (egzekucja bezskuteczna)</i>	7	38.250,52
<i>Sprawy zakończone:</i>	195	537.864,81
-sprawy bez orzeczeń sądowych	37	80.946,90
-sprawy skierowane do sądu w 2017 r.	45	131.104,38
-sprawy skierowane do sądu przed 2017 r.	113	325.813,53

Windykacja zaległości w opłatach za usługi telekomunikacyjne za rok 2017

	<i>Ilość spraw</i>	<i>Kwota w złotych (bez kosztów i odsetek)</i>
<i>Sprawy skierowane do Działu Windykacji</i>	101	67.867,97
<i>Sprawy skierowane do sądu, z tego:</i>	94	65.527,59
- uzyskano orzeczenia sądu	56	35.314,22
- w toku postępowania	38	30.213,37
<i>Sprawy skierowane do egzekucji komorniczej</i>	80	55.391,83
<i>Zwrócone przez komornika (egzekucja bezskuteczna)</i>	54	31.826,68
<i>Sprawy zakończone (abonament), w tym:</i>	48	11.795,64
- bez orzeczeń sądowych	7	2.340,38
- skierowane do sądu w 2017 r.	10	1.968,05
- skierowane do sądu przed 2017 r.	31	7.487,21
<i>Sprawy zakończone (sprzęt), w tym:</i>	27	5.598,00
- bez orzeczeń sądowych (sprzęt zdany)	-	-
- skierowanie do sądu w 2017 r.	9	693,00
- skierowane do sądu przed 2017 r.	18	4.905,00

Windykacja zaległości w opłatach za lokale użytkowe za rok 2017

	<i>Ilość spraw</i>	<i>Kwota w złotych (bez kosztów i odsetek)</i>
<i>Sprawy skierowane do Działu Windykacji</i>	8	15.500,69
<i>Sprawy skierowane do sądu, z tego:</i>	7	15.500,69
- uzyskano prawomocne orzeczenia sądu	-	-
- w toku postępowania	7	15.500,69
<i>Sprawy skierowane do egzekucji komorniczej</i>	11	84.657,03
<i>Zwrócone przez komornika (egzekucja bezskuteczna)</i>	13	62.535,63
<i>Sprawy zakończone, w tym:</i>	5	10.353,05
- bez orzeczenia sądowego	1	-
- skierowane do sądu w 2017 r.	1	2.776,97
- skierowane do sądu przed 2017 r.	3	7.576,08

Egzekucje komornicze – licytacje sądowe

<i>Własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego</i>	1
<i>Odrębna własność lokalu mieszkalnego</i>	-

Wykreślenie z członkostwa z uwagi na zaleganie w opłatach za rok 2017

Zarząd skierował do Rady Nadzorczej	2
Rada Nadzorcza wykreśliła	2

Sprawy eksmisyjne – działania za rok 2017

Sprawy skierowane do sądu w 2017 r., z tego:	1
- uzyskano prawomocne wyroki:	-
z lokalem socjalnym	-
bez lokalu socjalnego	1
- w toku postępowania sądowego (z 2016 r.)	1

XII. PLAN ZADAŃ ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI NA ROK 2018

1. Bieżąca obsługa eksploatacyjna zasobów Spółdzielni.
2. Kontynuacja prac remontowych zasobów Spółdzielni oraz dalsza realizacja projektu dotyczącego poprawy bezpieczeństwa użytkowania mieszkań poprzez doposażenie kolejnych budynków w centralną ciepłą wodę, wykonanie instalacji ppoż tzw. pionów nawodnionych oraz wymianę dźwigów osobowych.
3. Realizacja zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą planu inwestycyjnego w zakresie rozwoju TVK.
4. Kontynuacja szczegółowej analizy rozliczeń kosztów eksploatacji i remontów na nieruchomości oraz urealnianie stawek do rzeczywistych kosztów. Doskonalenie zasad rozliczania kosztów.
5. Bieżąca współpraca z Gminą-Miasto Grudziądz w zakresie realizacji wyroków eksmisyjnych do lokali socjalnych.
6. Kontynuacja działań windykacyjnych dotyczących zadłużenia za lokale mieszkalne, użytkowe oraz usługi telekomunikacyjne.
7. Działania w zakresie pozyskiwania dodatkowych przychodów dla Spółdzielni.
8. Zwiększenie ilości nieruchomości korzystających z usługi odpłatnego sprzątnia klatek schodowych.
9. Dalszy rozwój Biura pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.
10. Kontynuacja działań zmierzających do cyfryzacji dokumentacji w Spółdzielni Mieszkaniowej.
11. Działania zmierzające do przekształcania prawa wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności.
12. Realizacja postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych art. 42 w zakresie ustanawiania odrębnej własności lokali wraz z przeniesieniem własności lokali.
13. Opracowanie i zarejestrowanie Statutu Spółdzielni.
14. Złożenie wniosku o umorzenie zobowiązań odsetkowych w oparciu o przepisy ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz.U. z 2016 r. poz. 1779).

CZŁONEK ZARZĄDU Z-ca PREZESA ZARZĄDU
Wojciech Kulisz Krzysztof Wieczorek