

WALNE ZGROMADZENIE 2022

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W GRUDZIĄDZU

ul. Moniuszki 13

86-300 GRUDZIĄDZ

UCHWAŁA

Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu
z dnia 7 czerwca 2022 r.

w sprawie **zatwierdzenia sprawozdania z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej
w Grudziądzu z działalności Spółdzielni za rok 2021**

Zgodnie z § 19 pkt. 2 Statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie

u c h w a ł a :

1. Zatwierdzić sprawozdanie z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu za rok 2021.
2. Sprawozdanie, o którym mowa w ust.1 stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

Łącznie na wszystkich pięciu częściach za uchwałą głosowało 227 członków, głosów przeciwnych nie było.

Podpisy na oryginale



**Spółdzielnia Mieszkaniowa
w Grudziądzu**

KRS 0000100422

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
W GRUDZIĄDZU
ZA ROK 2021**

15.03.2022 r.

SPIS TREŚCI

strona

I. Wstęp	3
II. Charakterystyka Spółdzielni	4
2.1. Zasoby zarządzane przez Spółdzielnię Mieszkaniową na dzień 31.12.2021 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	10
3.1. Utrzymanie nieruchomości - lokale mieszkalne łącznie z wynikiem z tytułu utrzymania dźwigów oraz pożytkami z części wspólnej nieruchomości	11
3.1.1. Utrzymanie nieruchomości - lokale mieszkalne	12
3.1.2. Utrzymanie urządzeń dźwigowych	12
3.2. Utrzymanie nieruchomości - garaże	13
3.3. Utrzymanie nieruchomości - lokale użytkowe na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz odrębnej własności	13
3.3.1. Utrzymanie nieruchomości - lokale użytkowe z własnościowym prawem do lokalu	13
3.3.2. Utrzymanie nieruchomości - lokale użytkowe w odrębnej własności	14
IV. Utrzymanie nieruchomości - najem lokali użytkowych i inne dochody z tytułu najmu	14
4.1. Utrzymanie nieruchomości - najem lokali użytkowych wolnostojących stanowiących własność Spółdzielni oraz inne dochody z tytułu najmu	14
4.2. Utrzymanie nieruchomości - najem lokali użytkowych wydzielonych stanowiących własność Spółdzielni usytuowanych w budynkach mieszkalnych	15
4.3. Pożytki z części wspólnej nieruchomości	15
4.4. Działalność telewizji kablowej	16
4.5. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna	20
V. Podział nadwyżki bilansowej Spółdzielni za rok 2020 oraz planowany podział nadwyżki bilansowej za rok 2021	21
VI. Media – koszty i przychody	21
6.1. Zużycie wody i odprowadzanie ścieków w lokalach mieszkalnych i użytkowych	21
6.2. Zużycie gazu w budynkach mieszkalnych wyposażonych w zbiorcze gazomierze	22
6.3. Energia cieplna w lokalach mieszkalnych i użytkowych	22
6.4. Gospodarowanie odpadami komunalnymi i wywóz nieczystości stałych w lokalach mieszkalnych, użytkowych i garażach	24
6.5. Energia elektryczna w garażach	25
VII. Remonty zasobów Spółdzielni	25
7.1. Remonty bieżące budynków mieszkalnych i budynków mieszkalno-usługowych	26
7.2. Remonty bieżące dźwigów	28
7.3. Remonty bieżące lokali użytkowych (pawilonów)	28
7.4. Fundusz celowy	28
VIII. Zatrudnienie i fundusz płac	29
IX. Wykonawstwo własne	29
X. Zadłużenia z tytułu nie wnoszenia opłat za lokale, reklamy, tereny i usługi telekomunikacyjne	30
XI. Kontynuacja szczegółowej analizy rozliczeń kosztów eksploatacji i remontów na nieruchomościach	34
XII. Działania zarządu w zakresie pozyskiwania dodatkowych przychodów dla Spółdzielni w 2021 roku	35
XIII. Plan zadań zarządu na 2022 rok	35

I. WSTĘP

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Grudziądzu działa na podstawie Statutu Spółdzielni 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 2021. Zadania realizowane przez Zarząd Spółdzielni w 2021 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.
- Promowanie i rozwijanie elektronicznej formy obsługi interesantów.

W 2021 roku, podobnie jak w roku poprzednim, funkcjonowanie Spółdzielni dostosowywane było do aktualnych warunków związanych z pandemią COVID-19. W okresie od 29 marca do 30 kwietnia wstrzymano przyjmowanie wpłat w kasie budynku TVK SM wraz z jednoczesnym ograniczeniem dostępu do sali BOA oraz BOI w siedzibie Spółdzielni. W 2021 roku praca w Spółdzielni przebiegała z zachowaniem środków ostrożności w zakresie higieny i bezpieczeństwa pracy oraz w zakresie obsługi mieszkańców i abonentów. Pomimo wprowadzonych ograniczeń wszelkie sprawy zgłaszane przez naszych klientów załatwiane były na bieżąco.

II. CHARAKTERYSTYKA SPÓŁDZIELNI

2.1. ZASOBY ZARZĄDZANE PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ MIESZKANIOWĄ NA DZIEŃ 31.12.2021 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	1185	1194	2379	53 286,23	54 762,07	108 048,30
Administracja Nr 2	1503	1534	3037	66 097,34	70 763,91	136 861,25
Administracja Nr 3	1705	2013	3718	83 070,64	101 574,96	184 645,60
Administracja Nr 4	775	2037	2812	38 358,07	104 907,28	143 265,35
Administracja Nr 5	777	2131	2908	43 213,25	119 240,06	162 453,31
RAZEM	5 945	8 909	14 854	284 025,53	451 248,28	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 (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	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 2021 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 31.12.2021 r. (ilość mieszkań w sztukach):

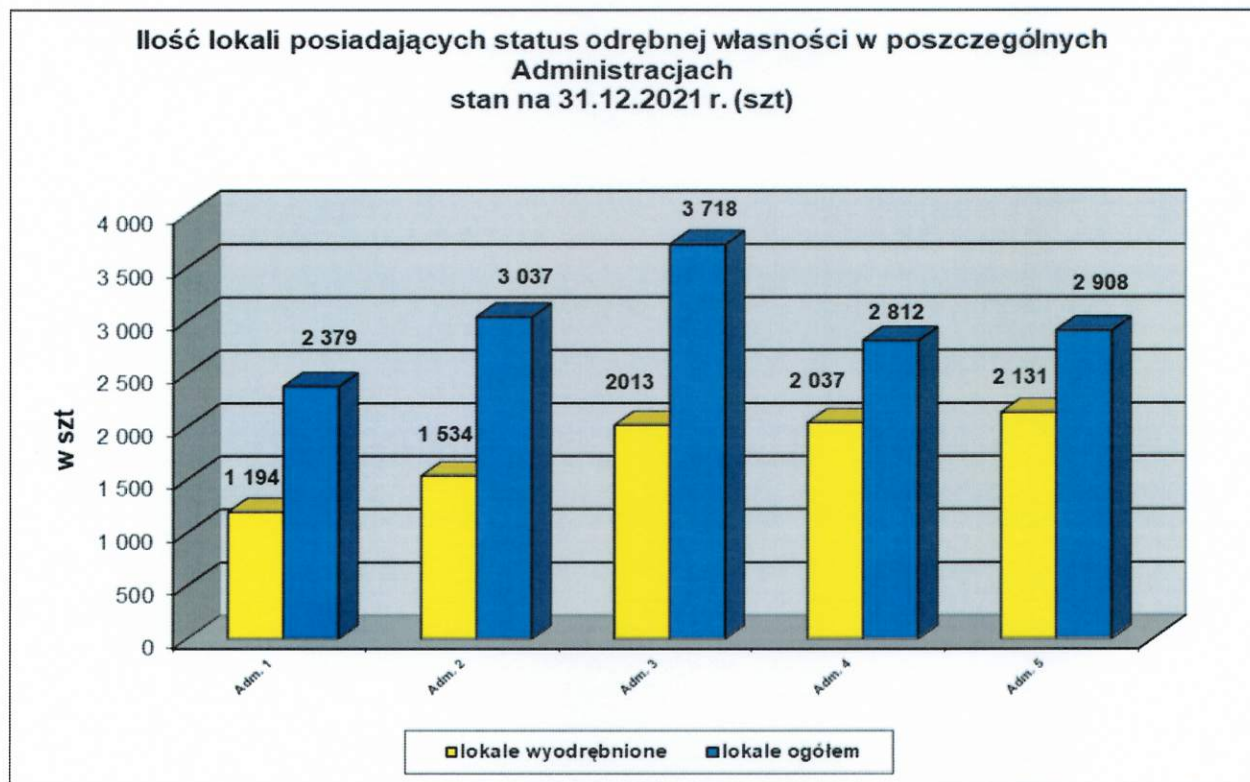
- odrębna własność lokalu	8.906
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	5.562
- spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	318
- najem	1
razem	14.787

2.2. ILOŚĆ CZŁONKÓW W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Ilość członków w Spółdzielni Mieszkaniowej	Stan na 31.12.2020 r.	Stan na 31.12.2021 r.
RAZEM	14.145	13.802

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 31.12.2021 r. w podziale na administracje.



Status odrębnej własności na dzień 31.12.2021 r. posiadało 8.906 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 450.286,38 m², co stanowi 61,90% 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 – 1.194 lokale wyodrębnione (udział do lokali ogółem 50,19%)
- Administracja nr 2 – 1.534 lokali wyodrębnionych (udział do lokali ogółem 50,51%)
- Administracja nr 3 – 2.013 lokali wyodrębnionych (udział do lokali ogółem 54,14%)
- Administracja nr 4 – 2.037 lokali wyodrębnionych (udział do lokali ogółem 72,44%)
- Administracja nr 5 – 2.131 lokali wyodrębnionych (udział do lokali ogółem 73,28%).

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	482 939,02	641 169,98	1 124 109,00
	pr. użytkowania wieczystego	142 823,93	8 445,07	151 269,00
SM	Razem	625 762,95	649 615,05	1 275 378,00

W czerwcu 2021 r. Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej podjęło uchwałę w sprawie sprzedaży lub zamiany własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych położonych w Grudziądzu przy ul. Młyńskiej:

- działka nr 21, obręb 33, o powierzchni 2.056,00 m² zapisana w KW nr TO1U/00027381/0,
- działka nr 22, obręb 33, o powierzchni 1.317,00 m² zapisana w KW nr TO1U/00027382/7.

W dniu 8.12.2021 r. został zawarty akt notarialny o numerze Rep. A. nr 19149/2021 w sprawie zamiany nieruchomości gruntowych pomiędzy Gminą Miasto Grudziądz, a Spółdzielnią Mieszkaniową w Grudziądzu. Na podstawie tego aktu dokonano zbycia nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Grudziądzu przy ul. Młyńskiej, tj. działki nr 22 obręb 33, o powierzchni 1.317,00 m² zapisanej w KW nr TO1U/00027382/7 oraz działki nr 21, obręb 33, o powierzchni 2.056,00 m² zapisana w KW nr TO1U/00027381/0 (Nieruchomość 01/111) w zamian za przeniesienie na SM prawa własności dwóch nieruchomości gruntowych zabudowanych pawilonami usługowymi położonymi przy ul. Jackowskiego 44A, Śniadeckich 86 tj. działka nr 7/11, obręb 106 o pow. 3.347,00 m² zapisanej w KW nr TO1U/00018877/8 (nieruchomość 03/138) oraz Śniadeckich 66A, Śniadeckich 68, działka nr 7/23, obręb 106 o pow. 4.822,00 m² zapisanej w KW nr TO1U/00018877/8 (nieruchomość 03/135).

Łączna wartość nabytych nieruchomości przy ulicy Jackowskiego 44A, Śniadeckich 86 oraz Śniadeckich 66A, Śniadeckich 68 wyniosła 957.300 zł, na poczet której zaliczona została kwota 539.900 zł równa wartości praw użytkowania wieczystego tych nieruchomości, co ostatecznie stanowiło kwotę 417.400 zł. Natomiast nieruchomości przy ulicy Młyńskiej zostały wycenione na kwotę 400.119 zł. Z tytułu powyższej transakcji Spółdzielnia dopłaciła różnicę w wysokości 17.281 zł, stanowiącej różnicę wartości zamienianych nieruchomości.

Zgodnie z podjętymi w dniu 21.09.2021 r. przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu uchwałami w sprawie wyrażenia zgody na nabycie prawa własności nieruchomości gruntowych zabudowanych będących w użytkowaniu wieczystym SM, a stanowiących własność gminy-miasto Grudziądz, Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej podpisał w dniu 16.12.2021 r. akt notarialny Rep. A. nr 19650/2021 w sprawie nabycia przez SM prawa własności na 37 n/w nieruchomościach zabudowanych pawilonami usługowymi – Mienie SM według poniższego wyszczególnienia:

Administracja nr 1

- ul. Wilsona – warsztaty, działka nr 75/53, 73/2, obręb 60, o pow. 1.065,00 m², zapisanej w KW nr TO1U/00002929/3 (Nieruchomość 01/101),
- ul. Staszica 12, działka nr 41/4, obręb 56, o pow. 273,00 m², zapisanej w KW nr TO1U/00019633/3 (Nieruchomość 01/131),
- ul. Mikołaja z Ryńska 10, działka nr 33/1, obręb 58, o pow. 1.263,00 m², zapisanej w KW nr TO1U/00008795/6 (Nieruchomość 01/132),
- ul. Legionów 43, działki nr 56/7, 57/2, 82, obręb 8, o pow. 1.364,00 m², zapisanej w KW nr TO1U/00002931/0 (Nieruchomość 01/133).

Administracja nr 2

- ul. Piaskowej 2A – warsztaty DTR, działka nr 72/3, obręb 101, o pow. 3.358,00 m², zapisanej w KW nr TO1U/00018869/9, działka nr 14/3, obręb 101, o pow. 999,00 m², zapisanej w KW nr TO1U/00002480/3 (Nieruchomość 02/101),
- ul. Chełmińskiej 26, działka nr 70/27, obręb 54, o pow. 485,00 m², zapisanej w KW nr TO1U/00048492/4 (Nieruchomość 02/131),
- ul. Piaskowej, działka nr 68/34, obręb 101, o pow. 105,00 m², zapisanej w KW nr TO1U/00002480/3 (Nieruchomość 02/132),
- ul. Chełmińskiej 68, działki nr 51/104, obręb 100, 68/44, obręb 101 82, o łącznej pow. 10.245,00 m², zapisanej w KW nr TO1U/00002480/3 (Nieruchomość 02/133),
- ul. Piotra Skargi 8a, działka nr 44/11, obręb 98, o pow. 315,00 m², zapisanej w KW nr TO1U/00004396/1 (Nieruchomość 02/134).

Administracja nr 3

- ul. Śniadeckich 26 – , działki nr 20/32, 20/33, obręb 106, o pow. 3.305,00 m², zapisanej w KW nr TO1U/00014370/6, (Nieruchomość 03/101),
- ul. Korczaka 8, 10, 16 działki nr 35/10, 35/11, obręb 106, o pow. 8.080,00 m², zapisanej w KW nr TO1U/00014370/6 (Nieruchomość 03/103),
- ul. Śniadeckich 4, działki nr 20/30, 20/31, obręb 106, o pow. 2.415,00 m², zapisanej w KW nr TO1U/00014370/6 (Nieruchomość 03/131),
- ul. Śniadeckich 29a, 29d, działka nr 1/1, obręb 130, o pow. 2.862,00 m², zapisanej w KW nr TO1U/00023566/3 (Nieruchomość 03/133),
- ul. Śniadeckich 20, działka nr 20/23, obręb 106, o pow. 120,00 m², zapisanej w KW nr TO1U/00014370/6 (Nieruchomość 03/134),
- ul. Jackowskiego 40, 50, działka nr 7/12, obręb 106, o pow. 570,00 m², zapisanej w KW nr TO1U/00018877/8 (Nieruchomość 03/136),
- ul. Jackowskiego 48A, działka nr 7/9, obręb 106, o pow. 452,00 m², zapisanej w KW nr TO1U/00018877/8 (Nieruchomość 03/137),
- ul. Śniadeckich 30A, działka nr 31/1, obręb 106, o pow. 270,00 m², zapisanej w KW nr TO1U/00014370/6 (Nieruchomość 03/139).

Administracja nr 4 Rząd

- ul. Kulerskiego 11, działka nr 57, obręb 133, o pow. 4.832,00 m², zapisanej w KW nr TO1U/00020765/7, (Nieruchomość 06/101),
- ul. Sobieskiego 1, działka nr 2/89, obręb 132, o pow. 1.155,00 m², zapisanej w KW nr TO1U/00060695/7 (Nieruchomość 06/131),

- ul. Sobieskiego 5, działka nr 2/86, obręb 132, o pow. 1.290,00 m², zapisanej w KW nr TO1U/00060698/8 (Nieruchomość 06/132),
- ul. Bołtucia 4, działka nr 2/83, obręb 132, o pow. 1.568,00 m², zapisanej w KW nr TO1U/00060699/5 (Nieruchomość 06/133),
- ul. Sobieskiego 25, działka nr 2/81, obręb 132, o pow. 2.309,00 m², zapisanej w KW nr TO1U/00060700/6 (Nieruchomość 06/134),
- ul. Sobieskiego 24, 34, działka nr 2/72, obręb 132, o pow. 2.722,00 m², zapisanej w KW nr TO1U/00060702/0 (Nieruchomość 06/135),
- ul. Sobieskiego 48, Łęgi 2, działka nr 2/78, obręb 132, o pow. 2.602,00 m², zapisanej w KW nr TO1U/00060701/3 (Nieruchomość 06/136),
- ul. Łęgi 15, działka nr 2/107, obręb 132, o pow. 1.295,00 m², zapisanej w KW nr TO1U/00060691/9 (Nieruchomość 06/137),
- ul. Łęgi 9, działka nr 2/103, obręb 132, o pow. 556,00 m², zapisanej w KW nr TO1U/00060692/6 (Nieruchomość 06/138),
- ul. Łęgi 7, działka nr 2/38, obręb 132, o pow. 700,00 m², zapisanej w KW nr TO1U/00060703/7 (Nieruchomość 06/139),
- ul. Łęgi 3, działka nr 2/101, obręb 132, o pow. 1.050,00 m², zapisanej w KW nr TO1U/00060693/3 (Nieruchomość 06/140),
- ul. Sobieskiego 2, działka nr 2/93, obręb 132, o pow. 1.120,00 m², zapisanej w KW nr TO1U/00060694/0 (Nieruchomość 06/141),
- ul. Kulerskiego 5a, działka nr 2/135, obręb 133, o pow. 1.029,00 m², zapisanej w KW nr TO1U/00035496/8 (Nieruchomość 06/142).

Administracja nr 4 Mniszek

- ul. Podhalańskiej, działki nr 157/61, 5/22, obręb 141, o pow. 2.065,00 m², zapisanej w KW nr TO1U/00015431/9 (Nieruchomość 04/131),
- ul. Podhalańskiej, działka nr 157/59, 5/22, obręb 141, o pow. 528,00 m², zapisanej w KW nr TO1U/00015431/9 (Nieruchomość 04/132).

Administracja nr 5

- ul. Warszawskiej 11,13 działka nr 21/623, obręb 118, o pow. 2.926,00 m², zapisanej w KW nr TO1U/00060707/5, (Nieruchomość 05/101),
- ul. Polskich Skrzydeł działka nr 21/599, obręb 118, o pow. 2.492,00 m², zapisanej w KW nr TO1U/00060705/1 (Nieruchomość 05/132),
- ul. Skarżyńskiego, działka nr 21/592, obręb 118, o pow. 1.767,00 m², zapisanej w KW nr TO1U/00060704/4 (Nieruchomość 05/133),
- ul. Nauczycielskiej 4A, działka nr 21/608, obręb 118, o pow. 1.223,00 m², zapisanej w KW nr TO1U/00060706/8 (Nieruchomość 05/134),
- ul. Nauczycielskiej 10f, działka nr 21/609, obręb 118, o pow. 1.034,00 m², zapisanej w KW nr TO1U/00016371/7 (Nieruchomość 05/135).

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, nie nastąpiło nabycie prawa własności ze względu na zgon współużytkownika wieczystego. Jednocześnie uniemożliwiło to SM uzyskanie zgody na nabycie prawa własności nieruchomości. Obecnie 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.

Łączna wartość nabytych nieruchomości wyniosła 9.506.100 zł, na poczet której zaliczona została kwota 4.942.800 zł równa wartości praw użytkowania wieczystego tych nieruchomości, co ostatecznie stanowiło kwotę do zapłaty przez Spółdzielnię w wysokości 4.563.300 zł.

III. KOSZTY I PRZYCHODY SPÓŁDZIELNI

Koszty poniesione za rok 2021 roku łącznie z wynikiem roku poprzedniego wyniosły 113.463.720,86 złotych, natomiast pozycja przychodów zamknęła się kwotą 121.669.410,30 złotych.

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2021 r. (w zł)
1.	Koszty danego roku	113 453 686,08
	Wynik z roku poprzedniego niedobór	10 034,78
	Koszty z wynikiem	113 463 720,86
2.	Przychody danego roku	119 069 990,44
	Wynik z roku poprzedniego nadwyżka	2 599 419,86
	Przychody z wynikiem	121 669 410,30
3.	Wynik brutto	8 205 689,44
	- wynik do przeniesienia (lok. mieszk., garaże, lok. użytk. własn. i odr. własn.	2 409 486,88
	- wynik z pozostałej działalności	5 796 202,56

Spółdzielnia Mieszkaniowa z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych za 2021 r. zobowiązana jest wpłacić do urzędu skarbowego 1.419.592 zł.

Dodatkowo wynik finansowy podlega korekcie „in plus” o wartość odroczonego podatku dochodowego od osób prawnych w kwocie 5.615 zł oraz podlega zwiększeniu o wartość podatku dochodowego z tytułu dywidendy w kwocie 893 zł. Łączne obciążenie wyniku finansowego podatkiem wynosi: 1.426.100 zł.

Łączna nadwyżka przychodów nad kosztami w wysokości: **8.205.689,44 zł** po potrąceniach z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych rozliczona zostaje w następujący sposób:

- kwota: **2.409.486,88 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: **-2.744,06 zł** – koszty zakupu rozliczane w czasie,
- kwota: **4.372.846,62 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 2021 r. (w zł)
1.	Koszty z tyt. ekspl. danego roku	40 143 520,45
	Wynik z roku poprzedniego niedobór	9 605,56
	Koszty z wynikiem	40 153 126,01
2.	Przychody z tyt. ekspl. danego roku	39 691 605,07
	Wynik z roku poprzedniego nadwyżka	2 558 074,48
	Przychody z wynikiem	42 249 679,55
3.	- wynik za rok 2020	2 548 468,92
	- wynik za rok 2021	-451 915,38
	Wynik	2 096 553,54
4.	Pożytki z części wspólnej nieruchomości netto	281 416,67
5.	Wynik z tyt. utrzymania urządzeń dźwigowych	-11 821,21
6.	Wynik ogółem (3+4+5)	2 366 149,00
	- niedobory	-14 196,60
	- nadwyżki	2 380 345,60

Przychody dotyczące utrzymania nieruchomości w zakresie lokali mieszkalnych za 2021 roku (bez wyniku) w stosunku do założeń rocznych osiągnęły poziom 39.691.605,07 zł, tj. 99,92%. Natomiast wykonanie kosztów w stosunku do planu za rok 2021 stanowiło kwotę 40.143.520,45 zł, tj. 98,48%.

Wynik z tytułu utrzymania nieruchomości w zakresie lokali mieszkalnych za rok 2021 zamknął się kwotą 2.366.149,00 zł, która uwzględnia pożytki z części wspólnej nieruchomości w wysokości 281.416,67 zł oraz wynik z eksploatacji dźwigów osobowych w kwocie -11.821,21 zł. Niedobór w wysokości 14.196,60 zł dotyczył 5 nieruchomości, natomiast nadwyżka w kwocie 2.380.345,60 zł dotyczyła 124 nieruchomości.

Wyniki za rok 2021 dotyczące utrzymania nieruchomości - lokali mieszkalnych i dźwigów łącznie z pożytkami części nieruchomości wspólnej oraz z wynikami z roku 2020, w podziale na Administracje

Lp.	Wyszczególnienie	Wynik z roku 2020	Wynik na ekspl. lok. mieszk.	Pożytki z części wspólnej nieruch.	Wynik na ekspl. dźwigów	Wynik ogółem za 2021 r.	Wynik na 1m ² /12 m-cy
1.	Administracja nr 1	255 698,96	-39 665,62	58 991,91	3 597,87	278 623,12	0,22
2.	Administracja nr 2	425 953,99	43 726,25	14 870,72	13 720,50	498 271,46	0,31
3.	Administracja nr 3	535 899,01	-201 812,81	83 852,15	15 939,87	433 878,22	0,20
4.	Administracja nr 4	770 986,35	-123 298,72	56 568,14	11 528,02	715 783,79	0,42
5.	Administracja nr 5	559 930,61	-130 864,48	67 133,75	-56 607,47	439 592,41	0,23
6.	Razem	2 548 468,92	-451 915,38	281 416,67	-11 821,21	2 366 149,00	0,27

3.1.1. Utrzymanie nieruchomości - lokale mieszkalne

Lp.	Wyszczególnienie	Średniomiesięczne koszty za 2021 r. (w zł/m ²)
I.	EKSPLLOATACJA (1+2+3+4)	2,18
1.	Koszty utrzymania nieruchomości	1,20
	Ubezpieczenie majątku	0,02
	Energia elektryczna	0,06
	Utrzym. czystości i porządku na nieruch.	0,38
	Konserwacja zasobów	0,27
	Pogotowie techniczne	0,10
	Utrzymanie zieleni	0,13
	Przeglądy techniczne	0,08
	Rozliczenie niedoboru zużycia wody	0,04
	Pozostałe koszty utrzymania nieruchomości	0,12
2.	Obsługa rozliczenia c.o.	0,06
3.	Koszty zarządzania	0,87
4.	Koszty utrzymania mienia do wspóln. korzystania	0,05
II.	FUNDUSZ REMONTOWY	2,16
III.	PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI	0,13
IV.	OGÓŁEM (I+II+III)	4,47

Tabela zawiera faktycznie poniesione średniomiesięczne koszty utrzymania nieruchomości w zakresie lokali mieszkalnych za rok 2021 (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 01.01.2021 do 31.12.2021 roku wyniosły 4,47 zł/m².

Niższe koszty od planowanych dotyczyły:

- pogotowia technicznego,
- utrzymania zieleni,
- przeglądów technicznych,
- kosztów zarządzania.

Przekroczenie w stosunku do planu wystąpiło w zakresie pozostałych kosztów utrzymania nieruchomości.

3.1.2. Utrzymanie urządzeń dźwigowych

Na dzień 31.12.2021 roku niedobór z tytułu utrzymania urządzeń dźwigowych osiągnął poziom 11.774,28 zł. Wynik w każdej nieruchomości rozliczono na lokale mieszkalne oraz na położone w tych nieruchomościach lokale użytkowe wydzielone.

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2021 r. (w zł)
1.	Koszty	1 400 738,28
2.	Przychody	1 388 964,00
3.	Wynik	-11 774,28

3.2. UTRZYMANIE NIERUCHOMOŚCI – GARAŻE

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2021 r. (w zł)
1.	Koszty z tyt. ekspl. danego roku	244 966,95
	Wynik z roku poprzedniego niedobór	0,00
	Koszty z wynikiem	244 966,95
2.	Przychody z tyt. ekspl. danego roku	249 526,06
	Wynik z roku poprzedniego nadwyżka	34 415,94
	Przychody z wynikiem	283 942,00
3.	- wynik za rok 2020	34 415,94
	- wynik za rok 2021	4 559,11
	Wynik	38 975,05
4.	Pożytki z części wspólnej nieruch. netto	3 808,47
5.	Wynik ogółem (3+4)	42 783,52
	- niedobory	0,00
	- nadwyżki	42 783,52

Wynik z tytułu utrzymania nieruchomości garażowych za rok 2021 osiągnął poziom 42.783,52 zł, który uwzględnia pożytki z części wspólnej nieruchomości w kwocie 3.808,47 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 2021 r. (w zł)
1.	Koszty z tyt. ekspl. danego roku	110 921,55
	Wynik z roku poprzedniego niedobór	429,22
	Koszty z wynikiem	111 350,77
2.	Przychody z tyt. ekspl. danego roku	113 216,37
	Wynik z roku poprzedniego nadwyżka	262,19
	Przychody z wynikiem	113 478,56
3.	- wynik za rok 2020	-167,03
	- wynik za rok 2021	2 294,82
	Wynik	2 127,79
4.	Pożytki z części wspólnej nieruch. netto	-1,82
5.	Wynik ogółem (3+4)	2 125,97
	- niedobory	0,00
	- nadwyżki	2 125,97

3.3.2. Utrzymanie nieruchomości - lokale użytkowe w odrębnej własności

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2021 r. (w zł)
1.	Koszty z tyt. ekspl. danego roku	45 172,76
	Wynik z roku poprzedniego niedobór	0,00
	Koszty z wynikiem	45 172,76
2.	Przychody z tyt. ekspl. danego roku	35 843,67
	Wynik z roku poprzedniego nadwyżka	6 667,25
	Przychody z wynikiem	42 510,92
3.	- wynik za rok 2020	6 667,25
	- wynik za 2021	-9 329,09
	Wynik	-2 661,84
4.	Pożytki z części wspólnej nieruch. netto	1090,23
5.	Wynik ogółem (3+4)	-1 571,61
	- niedobory	-1 777,17
	- nadwyżki	205,56

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

Kontynuacja ograniczeń w 2021 roku spowodowana pandemią koronawirusa COVID-19 częściowo lub całkowicie ograniczała prowadzenie działalności gospodarczej najemcom lokali użytkowych. Zarząd mając na uwadze trudną sytuację gospodarczą podejmował indywidualne decyzje w zakresie obniżenia stawek czynszu najmu dla części branż, których najbardziej dotknęła ta sytuacja.

4.1. UTRZYMANIE NIERUCHOMOŚCI - NAJEM LOKALI UŻYTKOWYCH WOLNOSTOJĄCYCH STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ SPÓŁDZIELNI ORAZ INNE DOCHODY Z TYTUŁU NAJMU (Tabela 7 w Zestawieniu Tabel)

W kosztach utrzymania nieruchomości w zakresie lokali użytkowych wolnostojących (pawilonów) bez części administracyjnej ewidencjonowane są wydatki na remonty, które za 2021 roku wyniosły 254.203,47 zł.

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

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2021 r. (w zł)
1.	Koszty	2 612 064,27
2.	Przychody	3 903 475,53
3.	Wynik brutto	1 291 411,26

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

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2021 r. (w zł)
1.	Koszty	565 394,24
2.	Przychody	796 214,43
3.	Wynik	230 820,19
4.	Pożytki netto	1 561,75
5.	Udział w wyniku na dźwigach	46,93
6.	Wynik brutto	232 428,87

4.3. POŻYTKI Z CZĘŚCI WSPÓLNEJ NIERUCHOMOŚCI

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

- lokale mieszkalne	281.416,67 zł
- lokale użytkowe wydzielone wynajmowane	1.561,75 zł
- lokale użytkowe wydzielone na potrzeby własne SM	-5,90 zł
- lokale użytkowe spół. własnościowe i odrębna własność	1.088,41 zł
- garaże	3.808,47 zł
razem pożytki netto	287.869,40 zł.

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2021 r. (w zł)
1.	Koszty	135 840,07
2.	Przychody	491 234,39
3.	Wynik brutto	355 394,32

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 2021 r. (w zł)
1.	Koszty	13 647 357,18
2.	Przychody, w tym:	17 052 808,08
	- program lokalny	155 868,24
	- telewizja analogowa	510 707,56
	- telewizja cyfrowa	10 370 034,43
	- Internet	5 464 230,52
	- telefonia	464 567,63
	- program planszowy	86 257,33
	- inne usługi	1 142,37
3.	Wynik brutto	3 405 450,90

Przychody z działalności telewizji kablowej za rok 2021 osiągnęły poziom 17.052.808,08 zł i stanowiły 102,39% planu, natomiast koszty kształtowały się na poziomie 13.647.357,18 zł i osiągnęły 92,90% zaplanowanych kosztów na rok 2021.

Działalność Telewizji Kablowej za rok 2021 osiągnęła nadwyżkę brutto w kwocie 3.405.450,90 zł. Na łączną nadwyżkę składa się:

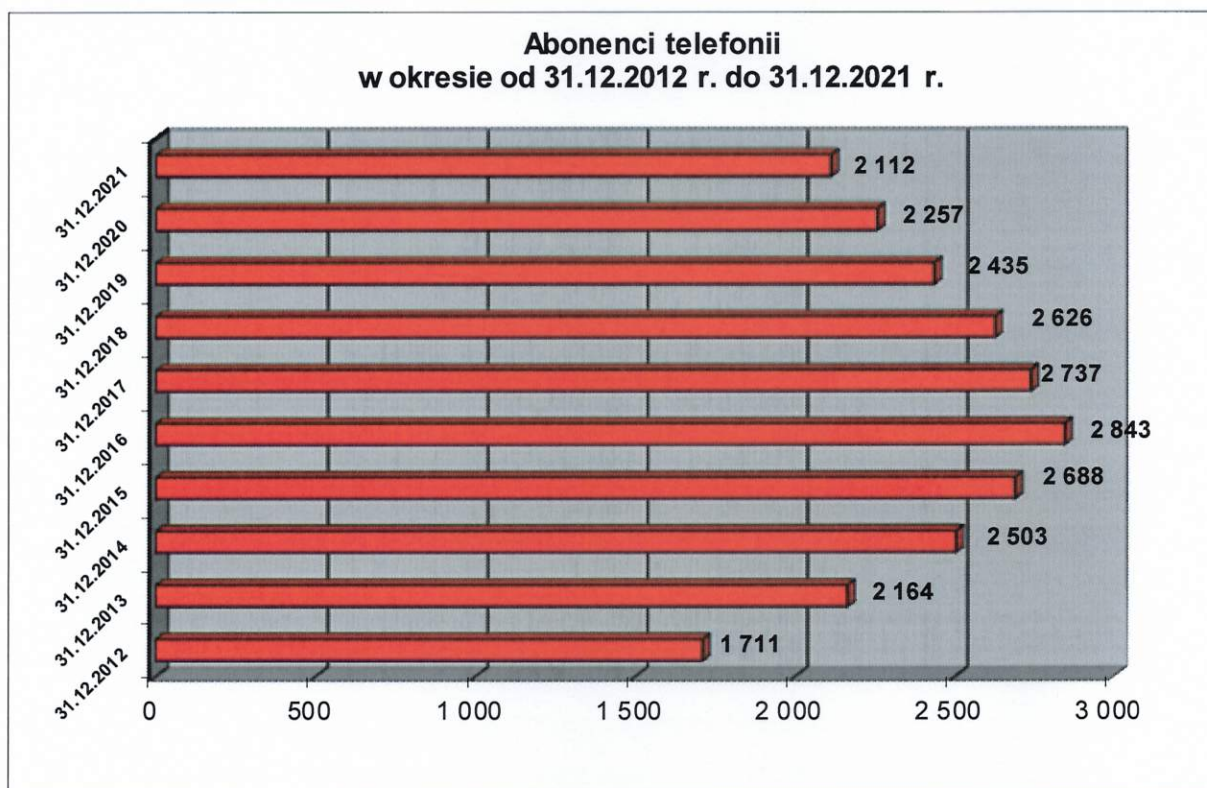
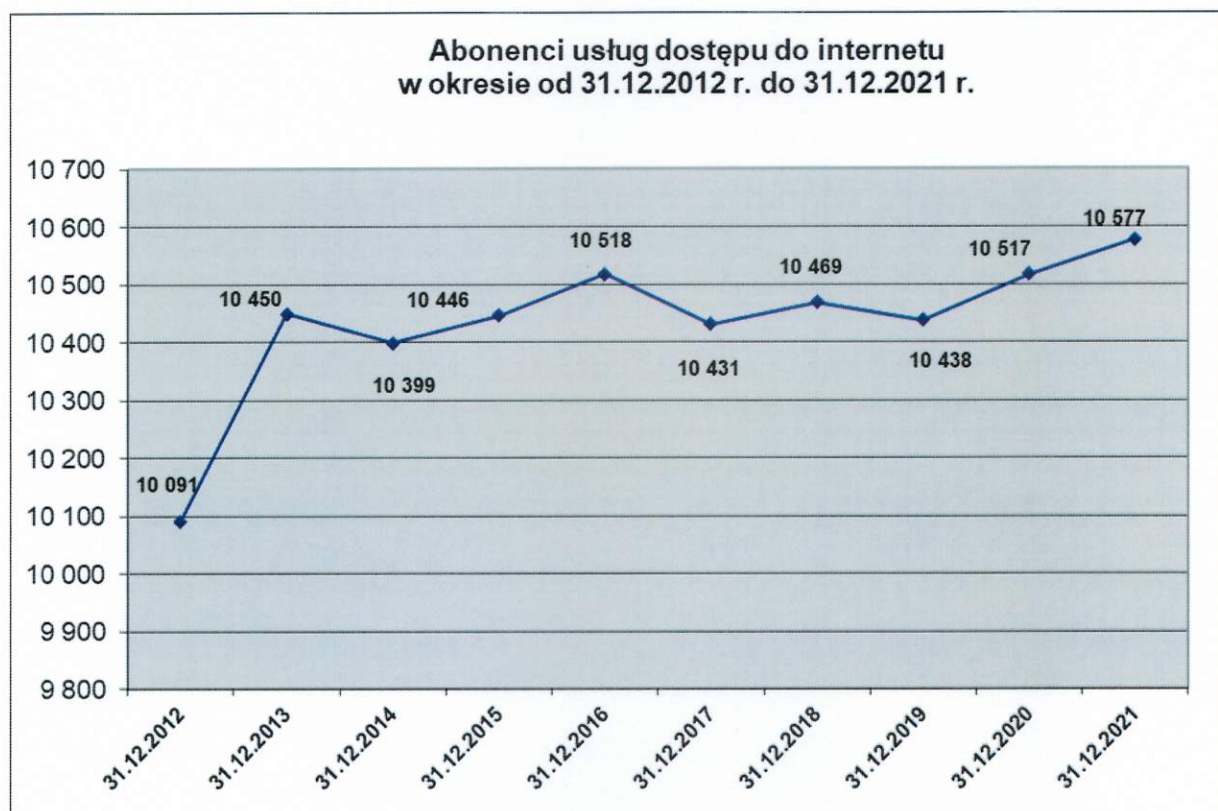
Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Wynik brutto
1.	Program lokalny	155 868,24	1 224 471,67	-1 068 603,43
2.	Telewizja analogowa	510 707,56	285 419,45	225 288,11
3.	Telewizja cyfrowa	10 370 034,43	8 335 842,31	2 034 192,12
4.	Internet	5 464 230,52	3 349 007,59	2 115 222,93
5.	Telefonia	464 567,63	358 192,30	106 375,33
6.	Program planszowy	86 257,33	93 330,81	-7 073,48
7.	Inne usługi	1 142,37	1 093,05	49,32
	Wynik brutto	17 052 808,08	13 647 357,18	3 405 450,90

Ilość abonentów usług telekomunikacyjnych:

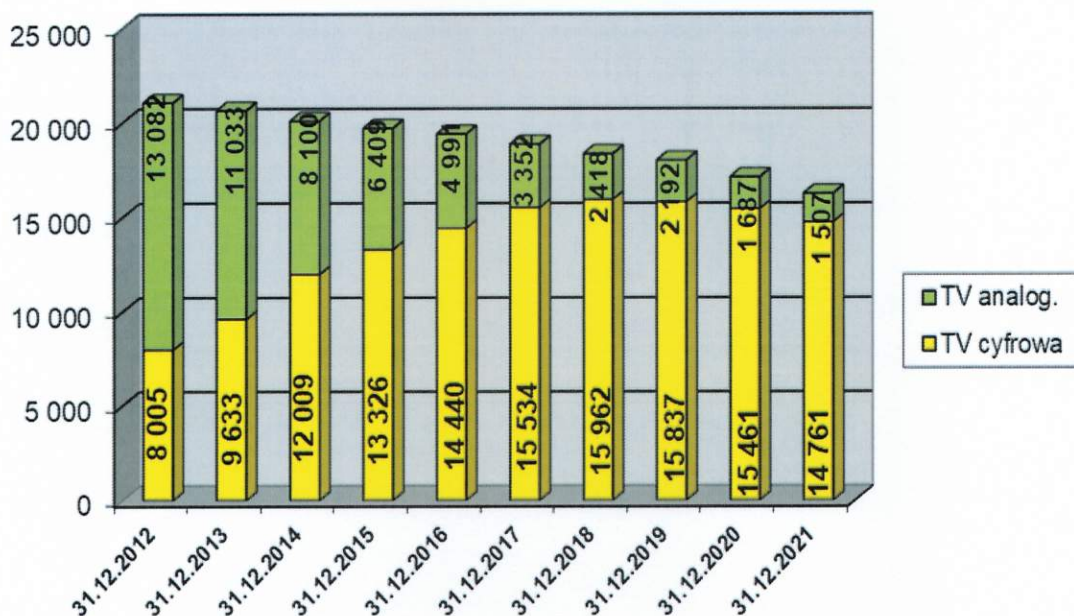
Rodzaj usługi	Stan na 31.12.2021 r.
Telewizja kablowa	16.268
- w tym telewizja cyfrowa	14.761
- w tym telewizja analogowa	1.507
Internet	10.577
- w tym Internet z dodatkowym dostępem mobilnym	515
Telefonia	2.112

Według stanu na 31 grudnia 2021 r. z usługi dostępu do Internetu korzystało ogółem 10.577 abonentów (w tym 515 osób wykupiło dodatkowo dostęp mobilny), natomiast z usługi telefonii stacjonarnej korzystało 2.112 abonentów. Liczba abonentów

internetowych w roku 2021 wzrosła w porównaniu do 2020 roku o 60, a liczba abonentów telefonii zmniejszyła się o 145.



**Abonenci telewizji
w okresie od 31.12.2012 r. do 31.12.2021 r.**



Z usługi telewizyjnej na dzień 31 grudnia 2021 r. korzystało 16.268 abonentów, z czego 90 % to odbiorcy telewizji cyfrowej (14.761 abonentów). Nadal utrzymuje się tendencja spadku ilości abonentów telewizyjnych. W dużym stopniu 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 – przy jednoczesnym zubożeniu tej treści. Starając się rywalizować z ofertami obecnej na lokalnym rynku agresywnej konkurencji, najniższy pakiet TV – Bursztynowy - zawierający niekodowane programy, dodaje się gratis do usługi dostępu do Internetu. W związku z tym abonenci korzystający w ten sposób z usługi TV, nie są ujmowani w oficjalnych statystykach.

W roku 2021 oferta telewizyjna wzbogaciła się o nowe kanały takie jak TVP Kobieta oraz Antena HD. Z powodu utraty koncesji przez nadawcę, konieczne było wycofanie z oferty kanału ATM Rozrywka. Aktualnie oferta TVK SM obejmuje dostęp do 160 kanałów, w tym 117 w jakości HD.

W roku 2021 nastąpiła przebudowa elektronicznego Biura Obsługi Abonenta, nową odsłonę zyskała również strona internetowa www.tvksm.pl. Abonenci uzyskali możliwość realizowania płatności za usługi telekomunikacyjne z poziomu eBOA.

Rok 2021 był rokiem obchodów 30-lecia istnienia Telewizji Kablowej Spółdzielni Mieszkaniowej. Z tej okazji zorganizowano szereg promocji jubileuszowych dla nowych i obecnych abonentów. W porozumieniu z nadawcami realizowane były okresowe okna otwarte na wybrane kanały z oferty TVK SM. Ponadto przeprowadzono wiele konkursów

dla abonentów z nagrodami ufundowanymi przez nadawców. Na finał roku jubileuszowego zorganizowane zostały dwa konkursy dla abonentów, w których nagrodami były telewizory, smartfony oraz komplety walizek podróжных. Konkursy jubileuszowe cieszyły się dużym zainteresowaniem abonentów.

W wyniku wielomiesięcznej analizy i poszukiwania partnera zapewniającego dalszy rozwój TVK SM w zakresie telewizji IP, dobiegają końca rozmowy dotyczące nawiązania ścisłej współpracy z telewizją kablową Chopin z siedzibą w Wejherowie.

TK Chopin prężnie działa w północnym rejonie kraju, systematycznie rozbudowuje własną sieć i mocno inwestuje w rozwój oferowanych usług. Posiada również rozbudowany zespół wsparcia technicznego. Od wielu miesięcy we współpracy z firmą Teleste prowadzi prace nad wdrożeniem IPTV. Obecnie proces ten dobiega końca.

Planowany jest udział Spółdzielni Mieszkaniowej jako partnera TK Chopin w nowo powstającym projekcie budowy i uruchomienia systemu telewizji IP wraz z usługami dodanymi takimi jak Catchup, nPVR, Timeshift.

W 2021 roku podłączono do sieci TVK SM nowe nieruchomości w rejonie osiedla Dębowe Wzgórze, ulicy Mieszka I oraz w rejonie ulicy Konstytucji 3 Maja i ulicy Sosnkowskiego. W nowo podłączanych budynkach usługi TVK SM oferowane są w technologii GPON – światłowód do mieszkania.

W ubiegłym roku przeprowadzono modernizację sieci telewizji kablowej w kolejnym rejonie miasta. W obszarze ulicy Piłsudskiego, Mikołaja z Ryńska, Tysiąclecia do budynków wielorodzinnych został doprowadzony światłowód, a w miejsce wzmacniaczy budynkowych zostały zainstalowane nody optyczne. Działania te były kontynuacją prowadzonej od kilku lat migracji sieci TVK SM do technologii Fiber Deep.

Dynamicznie zwiększające się zapotrzebowanie na pasmo internetowe wymusiło zakup i uruchomienie nowego routera brzegowego, dysponującego większą ilością interfejsów fizycznych oraz posiadającego porty 40Gb/s (z możliwością migracji w przyszłości do 100Gb/s).

W drugiej połowie 2021 roku zostały kupione 3 transkodery będące bazą powstającej usługi IPTV.

Ze względu na duże wykorzystanie włókien światłowodowych zostało rozbudowane „wąskie gardło” sieci TVK SM. Ułożony został nowy kabel 144J w relacji Kalinkowa 24 – Batorego 10. Umożliwi to w przyszłości zasilenie rejonu Śródmieścia usługami światłowodowymi.

Ze względu na duże wyeksploatowanie i niewłaściwe parametry pracy zostały przebudowane i zmodernizowane linki radiowe działające w rejonie Tarpna.

Ze względu na konieczność zwrócenia używanego sprzętu, zaszła konieczność zakupu własnej bramy SS7 / IP SIP niezbędnej do połączenia się z operatorami krajowej telefonii. Umożliwia ona spięcie dwóch operatorów posiadających łącza w różnych technologiach – jednego w technologii ISDN z sygnalizacją SS7, a drugiego za pomocą IP.

Z operatorami telefonii zostały podpisane aneksy do umów uwzględniające radykalne obniżenie stawek FTR (stawek za zakończenie połączenia w sieci telefonii

stacjonarnej). Nowe wartości stawek oraz czas ich wprowadzenia został określony w akcie delegowanym przez Komisję Europejską.

W roku 2021 uległ uszkodzeniu zasilacz awaryjny zapewniający podtrzymanie dla biura TVK. W związku z tym pod koniec roku zostało zakupione nowe urządzenie.

Własna kanalizacja – stan na 31.12.2021 r.

Lokalizacja	Długość kanalizacji (mb)
Rządź	31 326
Strzemięcín	9 816
Lotnisko	12 298
Kopernik	15 054
Śródmieście	33 130
Razem	101 624

Kanalizacja dzierżawiona od innych operatorów:

- od Netii – 884 mb
- od Orange – 2 895 mb

W roku 2021 roku przeprowadzony został przetarg na zakup kamer reporterskich i aparatu cyfrowego do produkcji programu lokalnego, które zastąpiły dotychczasowe wyeksploatowane urządzenia. Zakupiono również zestawy akumulatorów do kamer. Konieczny był również, nieplanowany wcześniej, zakup nowego drona, ze względu na uszkodzenie dotychczasowego urządzenia. W drugiej połowie 2021 roku pojawiły się problemy z dostępnością sprzętu branżowego, co spowodowało brak możliwości zrealizowania do końca roku planowanego zakupu nowych mikrofonów wraz z osprzętem.

W 2021 roku podjęto współpracę z Urzędem Miejskim w Grudziądzu, której przedmiotem jest realizacja magazynu miejskiego „Czym żyje Grudziądz”. Magazyn ukazuje się co drugi wtorek po Grudziądzkim Serwisie Informacyjnym.

Plany na rok 2022:

W roku 2022, adekwatnie do realizowanych na terenie miasta inwestycji budowlanych, planowane jest systematyczne podłączanie znajdujących się w zasięgu sieci TVK SM nowych budynków wielorodzinnych oraz jednorodzinnych.

TVK SM zamierza zintensyfikować działania prowadzące do zaoferowania większych przepływności, w szczególności w technologii GPON.

W 2022 zaplanowano sformalizowanie współpracy z partnerami technologicznymi i biznesowymi w zakresie dostępu do telewizji przez sieć internetową. Nawiązanie współpracy umożliwi udostępnienie abonentom TVK SM nowej funkcjonalności.

W 2022 roku planowane jest także wprowadzenie sprzedaży dostępu do programu lokalnego online.

4.5. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA

Z tytułu działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 roku osiągnęliśmy nadwyżkę w wysokości 78.197,62 zł. W zakresie przychodów wykonanie kształtowało się na poziomie 98,87%, natomiast koszty w stosunku do planu stanowiły 83,17%. Wpływ na niższe koszty (poza kosztami

stałymi) ma sytuacja spowodowana pandemią koronawirusa COVID-19, która w następstwie zmusiła Zarząd Spółdzielni do zawieszenia działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, z uwagi na ograniczenie możliwości rozprzestrzeniania się koronawirusa. Zarząd od miesiąca września uruchomił działalność w tym zakresie.

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2021 r. (w zł)
1.	Koszty	287 535,87
2.	Przychody	365 733,49
3.	Wynik	78 197,62

V. PODZIAŁ NADWYŻKI BILANSOWEJ SPÓŁDZIELNI ZA ROK 2020 ORAZ PLANOWANY PODZIAŁ NADWYŻKI BILANSOWEJ ZA ROK 2021

W czerwcu 2021 roku zgodnie z § 19 pkt 4 Statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie uchwaliło, że nadwyżkę bilansową za rok 2020 w kwocie **2.820.151,94 zł** netto należy podzielić w następujący sposób:

- część nadwyżki w kwocie **2.220.151,94 zł** przeznaczyć na fundusz remontowy bieżący budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych. Podział środków należy dokonać proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

- pozostałą część nadwyżki w kwocie **600.000 zł** przeznaczyć na fundusz remontowy lokali użytkowych własnych w zasobach Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni w związku z wypracowaną nadwyżką bilansową za rok 2021 w kwocie **4.372.846,62 zł** netto zwróci się do Walnego Zgromadzenia z wnioskiem o jej podział 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 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 2021 r. (w zł)
1.	Koszty	7 979 249,34
2.	Przychody, w tym:	8 573 442,78
	- lokale mieszkalne	8 496 919,12
	- lokale użytk. część wspólna	2 056,04
	- lokale użytk. własn. i odr. własn.	5 956,05
	- lokale użytkowe wydzielone	17 188,67
	- lokale użytk. wolnostojące	51 322,90
3.	Wynik	594 193,44

W skład pozycji koszty wchodzi:

Koszty pokryte wpłatami mieszkańców	7.547.534,10 zł
Koszty pokryte wpłatami najemców	76.808,00 zł
Koszty pokryte z eksploatacji	
z tyt. różnic w odczytach wodomierzy	354.907,24 zł

Niedobór w wysokości 354.907,24 zł (tj. 42.250 m³) wynikający z rozbieżności między wskazaniami wodomierzy głównych w budynkach a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych za 2021 rok w porównaniu do 2020 roku – 291.405,26 zł (tj. 36.199 m³) kształtuje się na wyższym poziomie.

W skład pozycji przychody wchodzi:

Przychody z wpłat mieszkańców	7.547.534,10 zł
Przychody z wpłat najemców	76.523,66 zł
nadwyżka przychodów do rozliczenia z mieszkańcami	949.385,02 zł
w tym: nadpłaty do zwrotu mieszkańcom	1.340.219,57 zł
niedopłaty	390.834,55 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.

Obecna stawka za wodę wynosi 2,96 zł/m³ brutto, natomiast za odprowadzanie ścieków 5,54 zł/m³ brutto.

6.2. ZUŻYCIE GAZU W BUDYNKACH MIESZKALNYCH WYPOSAŻONYCH W ZBIORCZE GAZOMIERZE

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2021 r. (w zł)
1.	Koszty	1 542 427,16
2.	Przychody	1 599 820,03
3.	Wynik	57 392,87

W kwietniu 2022 r. będzie dokonane rozliczenie zużycia gazu za rok 2021 w opłatach czynszowych oraz zostaną urealnione zaliczki na poczet zużycia gazu.

6.3. ENERGIA CIEPLNA W LOKALACH MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH

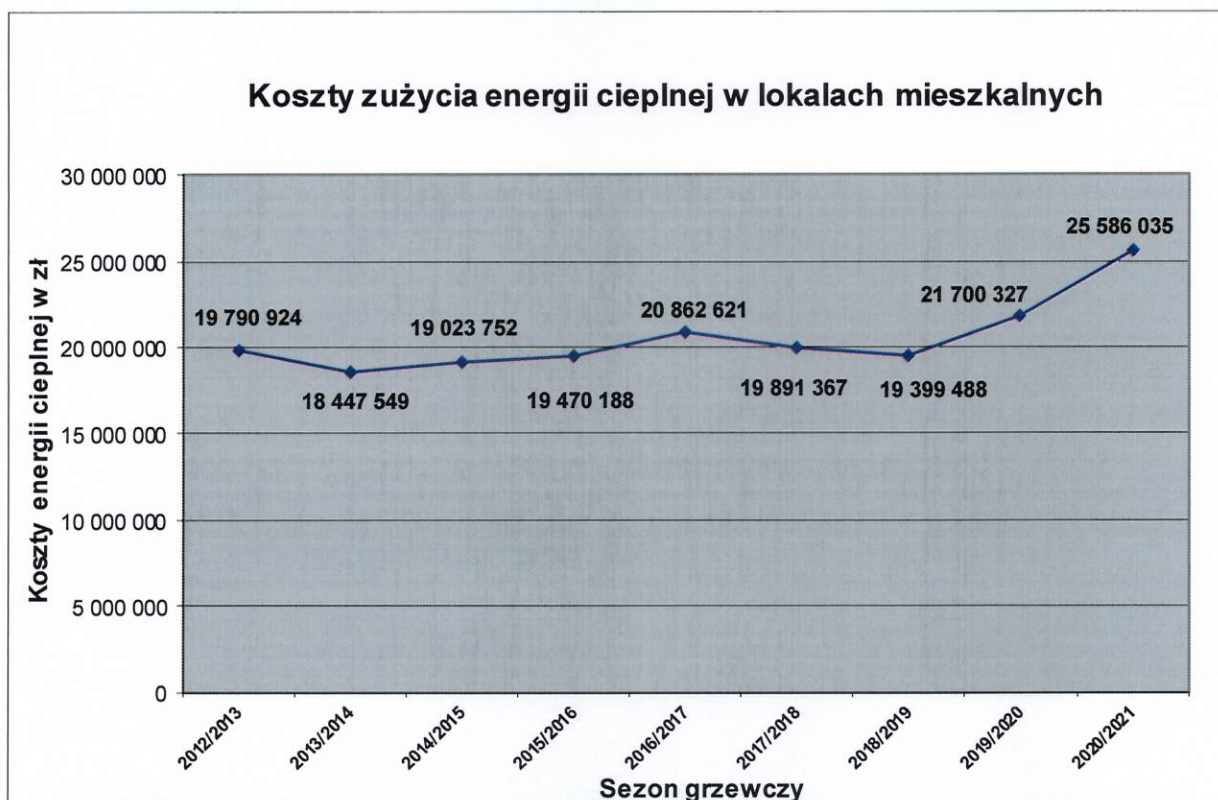
Rozliczenie energii cieplnej za okres od 01.07.2020 r. do 30.06.2021 r. w zakresie lokali mieszkalnych miało miejsce w opłatach czynszowych za październik 2021 r. Natomiast w przypadku lokali użytkowych rozliczenie kosztów energii cieplnej odbywa się dwa razy w roku. Rozliczenie za II półrocze 2021 r. zostało ujęte w fakturach za miesiąc luty 2022 roku.

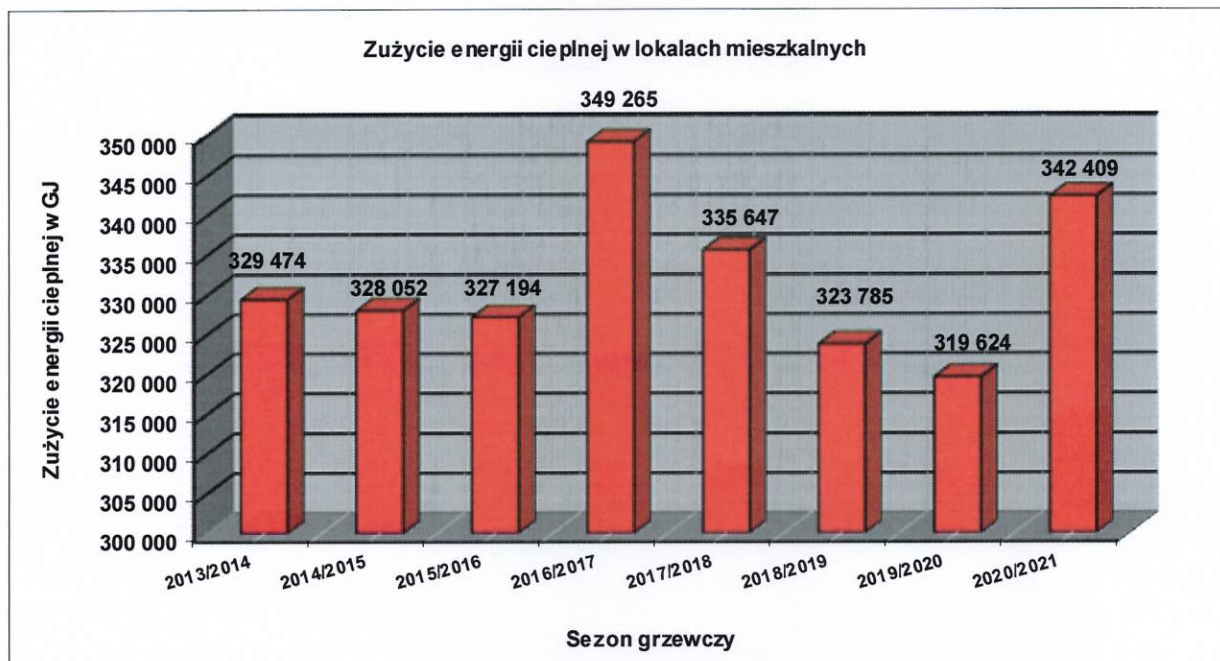
Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2021 r. (w zł)
1.	Koszty	35 278 252,12
2.	Przychody	38 829 579,27
3.	Wynik ogółem, w tym:	3 551 327,15
	- w lokalach mieszkalnych	3 570 809,45
	- w lokalach użytkowych	-19 482,30

Sezon ciepły 2020/2021 zakończył się wyższym zużyciem energii cieplnej w porównaniu do sezonu poprzedniego, tj. o 22.785 GJ, co stanowiło 7,13 %. Koszty energii cieplnej za sezon 2020/2021 osiągnęły poziom 25.586.035 zł i były wyższe od ubiegłorocznych o 3.885.708 zł (tj. 17,91 %). Powodem zwiększonych kosztów energii cieplnej jest wyższe zużycie oraz wzrost cen dostawcy.

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





Spółdzielnia jest w sporze z OPEC GRUDZIĄDZ sp. z o.o. (następcy OPEC System sp. z o. o i OPEC INEKO sp. z o.o) co do stosowania taryfy za ciepło za okres od 11.12.2021 r. do 31.12.2021 r. Nowe taryfy dla spółek (OPEC System i Ineko) zostały zatwierdzone przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki i opublikowane w dniu 25.11.2021 r. Spółdzielnia posiada z OPEC GRUDZIĄDZ umowę, na mocy której nowa taryfa jest wprowadzana po upływie 14 dni od daty jej publikacji, a rozliczenia są stosowane od pierwszego dnia miesiąca po miesiącu, w którym upłynęło 14 dni od daty publikacji. Oznacza to, że nowa taryfa winna być stosowana od 01.01.2022 r. Do tej pory takie rozwiązanie stosowane było zawsze. Natomiast w grudniu 2021 r. OPEC poinformował, że zastosuje nową taryfę zaraz po upływie 14 dni od opublikowania czyli od 11.12.2021 r. i faktura zawierająca tak ustaloną wartość została do Spółdzielni przesłana. OPEC tłumaczy, iż zgodnie z ustawą Prawo Energetyczne obowiązuje termin 14 dniowy do zastosowania nowych taryf, a ponadto Spółdzielnia nie może być inaczej (lepiej) traktowana od innych podmiotów.

Spółdzielnia nie zgadza się z tymi argumentami, dlatego też za sporny okres (od 11.12.2021 r. do 31.12.2021 r.) zapłaciła zgodnie z poprzednią taryfą (czyli zgodnie z umową). Różnica między tym czego żąda OPEC w fakturze a kwotą zapłaconą przez Spółdzielnię to kwota 291.265 zł.

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

Na podstawie uchwały Rady Miejskiej Grudziądza nr XLII/351/21 z dnia 24.03.2021 r. zmieniającej uchwałę w sprawie wyboru metody ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz ustalenia wysokości stawek tej opłaty na terenie Gminy-Miasto Grudziądz (nr XX/170/19 z 27.11.2019 r.) wprowadzono następujące zmiany opłat od 01.05.2021 r.:

- z kwoty 20 zł na 28 zł miesięcznie za każdego mieszkańca zamieszkującego daną nieruchomość, jeżeli odpady komunalne są zbierane i odbierane w sposób selektywny,

- z kwoty 60 zł na 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 2021 r. (w zł)
1.	Koszty, w tym:	8 498 829,26
	- lokale mieszkalne	8 390 468,00
	- lokale użytkowe	99 758,34
	- garaże	8 602,92
2.	Przychody, w tym:	8 495 334,38
	- lokale mieszkalne	8 390 468,00
	- lokale użytkowe	96 263,46
	- garaże	8 602,92
3.	Wynik	-3 494,88

6.5. ENERGIA ELEKTRYCZNA W GARAŻACH

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2021 r. (w zł)
1.	Koszty	17 614,28
2.	Przychody	21 211,50
3.	Wynik	3 597,22

Rozliczenie zużycia energii elektrycznej w garażach za rok 2021 będzie miało miejsce w miesiącu kwietniu 2022 r.

VII. REMONTY ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI

Podobnie jak w latach ubiegłych prace remontowe w zasobach Spółdzielni w okresie od 01.01.2021 do 31.12.2021 roku realizowano na bazie opracowanych przez administrację szczegółowych planów remontowych, które zatwierdzane są przez Zarząd Spółdzielni.

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2021 r. (w zł)
1.	Stan na początek okresu	9 681 848,65
2.	Nakłady na remonty	20 411 675,46
3.	Dofinansowanie do nakładów z f. celowego	281 290,00
4.	Przychody ogółem, w tym:	22 800 169,15
	- odpisy na rem. bież. bud. mieszk.	19 071 614,76
	- przeksięgowanie na fundusz celowy	-251 630,24
	- spłata funduszu celowego	-1 525 052,22
	- odpisy od lokali użytk. rem. bież.	92 670,15
	- odpisy od dźwigów	478 485,00
	- przeksięgowanie na fund. celowy	-119 239,46
	- inne wpływy	55 957,30
	- spł. z f. rem. bież. (wym. dźwig.) na f. cel.	1 525 052,22
	- spłata z f. dźwig. (wym. dźwig.) na f. cel.	119 239,46
	- przeks. śr. na fundusz celowy	532 920,24
	- podział nadwyżki bilansowej za rok 2020	2 820 151,94
5.	Stan środków na koniec okresu	11 789 052,34

Nakłady na remonty ogółem za rok 2021 roku wyniosły 20.411.675,46 zł, z tego:

- nakłady na remonty bieżące - budynki mieszk. i mieszk. usług.	19.848.146,48 zł
- nakłady na remonty bieżące - lokale użytkowe	30.608,74 zł
- nakłady na remonty dźwigów	0 zł
- nakłady na remonty finansowane z f. rem. bież. bud. mieszk. i mieszk.-usług.	
korzystające ze środków f. celowego	532.920,24 zł.
Dofinansowanie do nakładów funduszu celowego	281.290,00 zł.

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

7.1. REMONTY BIEŻĄCE BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I BUDYNKÓW MIESZKALNO-USŁUGOWYCH

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2021 r. (w zł)
1.	Stan na początek okresu	6 184 668,95
2.	Nakłady na remonty	19 848 146,48
3.	Przychody ogółem, w tym:	19 566 525,65
	- odpisy na rem. od lokali mieszkalnych	18 864 477,84
	- przeksięgowanie na fundusz celowy	-251 630,24
	- spłata funduszu celowego	-1 525 052,22
	- odpisy od lokali użytk. własn. i odr. własn.	33 027,18
	- odpisy od lokali użytk. wydzielonych	174 109,74
	- inne wpływy	51 441,41
	- podział nadwyżki bilansowej za rok 2020	2 220 151,94
4.	Stan środków na koniec okresu	5 903 048,12

Nakłady na remonty bieżące budynków mieszkalnych oraz budynków mieszkalno-usługowych wyniosły 19.848.146,48 zł. Realizacja planu remontów

dotycząca części wspólnej nieruchomości budynków mieszkalnych oraz mieszkalno-usługowych za rok 2021 ukształtowała się na poziomie 93,67%.

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

Lp.	Rodzaj robót	Ogółem
		Wyk.za 2021 r.
1.	roboty dekarско-blacharskie	870 926,20
2.	remonty stropodachu	71 131,75
3.	roboty brukarskie (roboty drogowe)	4 548 807,85
4.	remonty instal. c.o.	188 886,20
5.	roboty elektryczne + odgromowe	1 353 630,09
6.	remonty instal.wodn.+przył.	3 431 504,71
7.	remonty instal. gazowej	397 103,06
8.	remonty instalacji domofon.	463 203,16
9.	roboty malarskie	2 891 126,21
10.	roboty murarskie, tynkarskie	331 201,86
11.	wymiana stolarki okiennej	635 795,21
12.	wymiana i naprawa stolarki drzwiowej	562 417,52
13.	remonty balkonów	1 879 106,63
14.	roboty inst.kanaliz.+przył.	548 896,13
15.	opaski wokół budynków	630,73
16.	przewody kominowe	81 958,70
17.	rem.posażki na klatkach schodowych	1 091 356,72
18.	pozostałe remonty	500 463,75
	Razem	19 848 146,48

Obowiązujące ograniczenia na początku 2021 roku spowodowane pandemią koronawirusa COVID-19 wpłynęły na przedłużenie obowiązującej decyzji Zarządu o wstrzymaniu części prac remontowych wymagających wejścia do mieszkań oraz klatek schodowych. Wszystko to w trosce o zapewnienie maksimum bezpieczeństwa naszym mieszkańcom, a także pracownikom firm wykonującym remonty.

Z uwagi na podjęte decyzje w zakresie wstrzymania prac remontowych części robót zaplanowanych na rok 2020 została zakończona na początku 2021 roku.

Nakłady oraz przychody na remonty bieżące budynków mieszkalnych i budynków mieszkalno-usługowych w poszczególnych administracjach osiedlowych za rok 2021 przedstawia poniższe zestawienie:

Lp.	Wyszczególnienie	Stan środków na 01.01.2021 r.	Nakłady	Przychody	Stan środków na 31.12.2021 r.
1.	Administracja nr 1	848 206,54	2 502 348,68	2 608 201,66	954 059,52
2.	Administracja nr 2	2 411 982,73	5 097 484,96	3 859 277,36	1 173 775,13
3.	Administracja nr 3	1 508 844,22	4 563 747,96	5 230 324,18	2 175 420,44
4.	Administracja nr 4	1 146 747,76	4 089 864,76	3 741 451,62	798 334,62
5.	Administracja nr 5	268 887,70	3 594 700,12	4 127 270,83	801 458,41
6.	Razem	6 184 668,95	19 848 146,48	19 566 525,65	5 903 048,12

7.2. REMONTY BIEŻĄCE DŹWIGÓW

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2021 r. (w zł)
1.	Stan na początek okresu	-553 191,43
2.	Nakłady na remonty	0,00
3.	Przychody ogółem, w tym:	359 245,54
	- odpisy na f. remontowy	478 485,00
	- spłata funduszu celowego	-119 239,46
	- inne wpływy	0,00
4.	Stan środków na koniec okresu	-193 945,89

7.3. REMONTY BIEŻĄCE LOKALI UŻYTKOWYCH (PAWILONÓW)

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2021 r. (w zł)
1.	Stan na początek okresu	1 144 282,54
2.	Nakłady na remonty	30 608,74
3.	Przychody ogółem, w tym:	697 186,04
	- odpisy na f. remontowy	92 670,15
	- inne wpływy	4 515,89
	- podział nadwyżki bilansow. za rok 2020	600 000,00
4.	Stan środków na koniec okresu	1 810 859,84

Ponadto w kosztach eksploatacji lokali użytkowych wolnostojących (pawilonów) bez części administracyjnej zostały zaewidencjonowane wydatki na remonty, które za rok 2021 wyniosły 254.203,47zł.

7.4. FUNDUSZ CELOWY

W 2021 roku wykonano prace w zakresie sieci i przyłącza wody socjalnej oraz instalacji p.poż od hydroforni do budynków mieszkalnych położonych przy ul. Sobieskiego 50, 52, 54 (nr nieruchomości 6010) oraz wykonano nową hydrofornię na cele p.poż i instalacji pionów p.poż w wyżej wymienionych budynkach. Nieruchomość Sobieskiego 50, 52, 54 nie dysponowała środkami finansowymi na pokrycie kosztów całej inwestycji, w związku z tym skorzystała ze środków funduszu celowego w kwocie 281.290 zł.

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2021 r. (w zł)
1.	Stan na początek okresu	2 906 088,59
2.	Dofinansowanie do nakładów	281 290,00
3.	Przychody ogółem, w tym:	1 644 291,68
	- spłata z f. rem. bież. na f. cel.	1 525 052,22
	- spłata z f. dźwig. (wym. dźwig.) na f. cel.	119 239,46
4.	Stan środków na koniec okresu	4 269 090,27

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

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2021 r. (w zł)
1.	Stan na początek okresu	0,00
2.	Nakłady na remonty	532 920,24
3.	Przychody ogółem, w tym:	532 920,24
	- przeks. dofinans. z f. celowego	281 290,00
	- przeks. śr. z f. dźwigów	0,00
	- przeks. śr. z f. bieżącego	251 630,24
	- przeks. śr. zakończonych inwestycji	0,00
4.	Stan środków na koniec okresu	0,00

VIII. ZATRUDNIENIE I FUNDUSZ PŁAC

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2021 r. (w zł)
1.	Osobowy fundusz płac	15 871 811,20
2.	Bezosobowy fundusz płac	401 848,00
3.	Ogółem	16 273 659,20

Średnia płaca w Spółdzielni za rok 2021 w porównaniu ze średnią płacą krajową przedstawia się następująco:

	Wyk. za rok 2021
- średnia płaca w Spółdzielni	4.911,81 zł
- średnia płaca w sektorze przedsiębiorstw w kraju	5.888,80 zł
- wskaźnik średniej płacy w Spółdzielni do krajowej	83,41 %

Przeciętne wynagrodzenie w Spółdzielni za rok 2021 ukształtowało się na poziomie 83,41 % przeciętnego wynagrodzenia w kraju.

Średnie zatrudnienie w Spółdzielni w przeliczeniu na pełne etaty na dzień 31 grudnia 2021 roku wynosiło 269,28 etatów, co w stosunku do planowanych etatów (279,00) stanowiło 96,52 %. Wykonanie łącznego funduszu płac za rok 2021 ukształtowało się na poziomie 94,41%.

IX. WYKONAWSTWO WŁASNE

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2021 r. (w zł)
1.	Koszty ogółem	747 919,55
2.	Sprzedaż usług, w tym:	747 919,55
	- Działu Techniczno-Remontowego	118 916,51
	- konserwatorów administracji	629 003,04
	- 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 2021:

Koszty ogółem, z tego:	5.554.244,49
- Dział Techniczno-Remontowy	1.708.092,20
- Konserwatorzy administracji	3.514.479,92
- Transport	331.672,37
- 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 31.12.2021 r. w porównaniu ze stanem na 31.12.2020 r. przedstawia się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Na dzień 31.12.2020 r.	Na dzień 31.12.2021 r.
1.	Zadłużenia ogółem, w tym:	1 920 383,69	1 960 108,80
	- lokale mieszkalne	1 379 030,20	1 390 601,28
	- lokale usług.-handl., reklamy, tereny	298 264,45	346 776,43
	- garaże	651,18	565,13
	- usługi telekomunikacyjne	242 437,86	222 165,96

Łączne zadłużenie z tytułu nie wnoszenia opłat uległo zwiększeniu w porównaniu do roku ubiegłego o kwotę 39.725,11 zł, tj. 2,07%. W okresie od 01.01.2021 roku do 31.12.2021 roku zanotowano zwiększenie zadłużenia na lokalach mieszkalnych o kwotę 11.571,08 zł oraz w lokalach użytkowych o kwotę 48.511,98. Natomiast spadek zadłużenia zanotowano w zakresie garaży o 86,05 zł oraz w stosunku do usług telekomunikacyjnych o kwotę 20.271,90 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

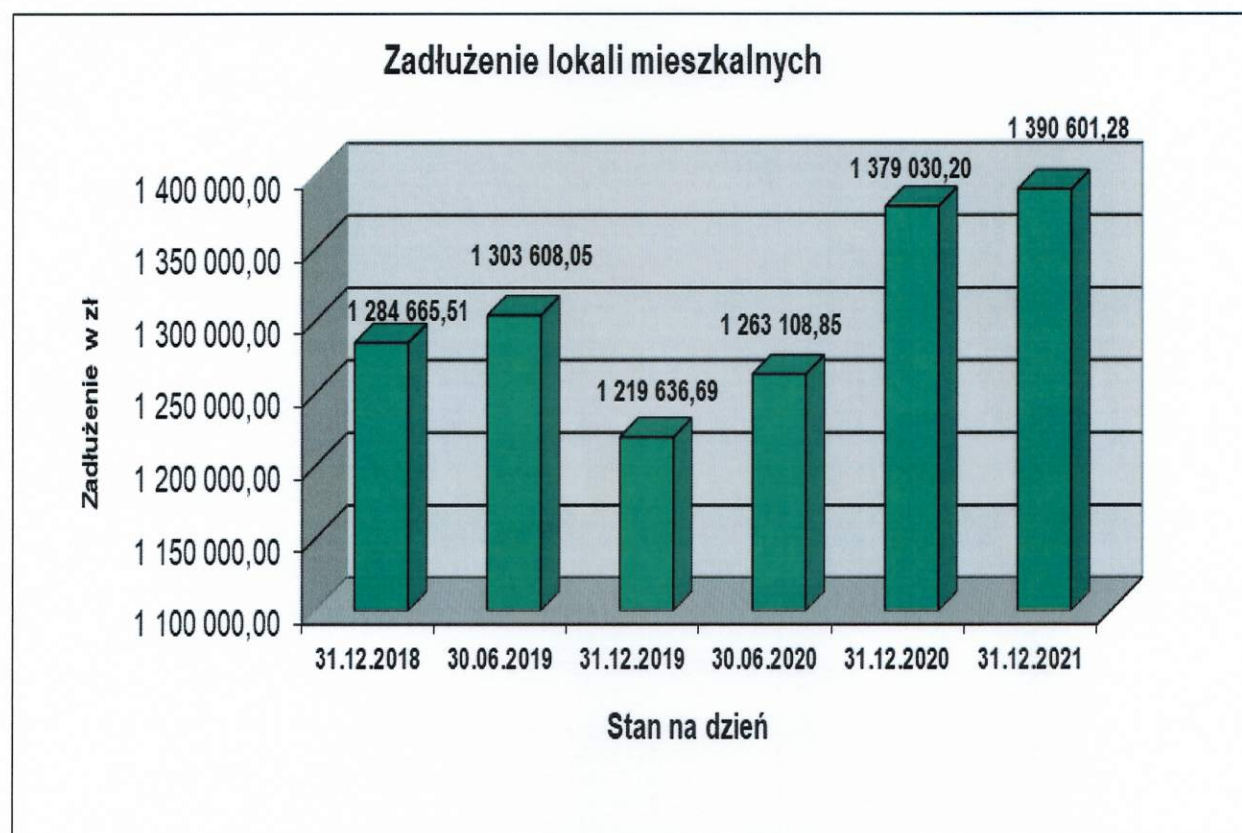
z prawa do lokalu (własnościowego lub odrębnej własności). Innymi skutecznymi i wymiernymi narzędziami odzyskiwania zadłużeń są: realizacja wyroków eksmisyjnych do lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego, kierowanie osób zalegających z opłatami na rozmowy do Rady Nadzorczej.

Struktura zadłużenia z tytułu opłat czynszowych za lokale mieszkalne na dzień 31.12.2020 r. w porównaniu do stanu na dzień 31.12.2021 r.

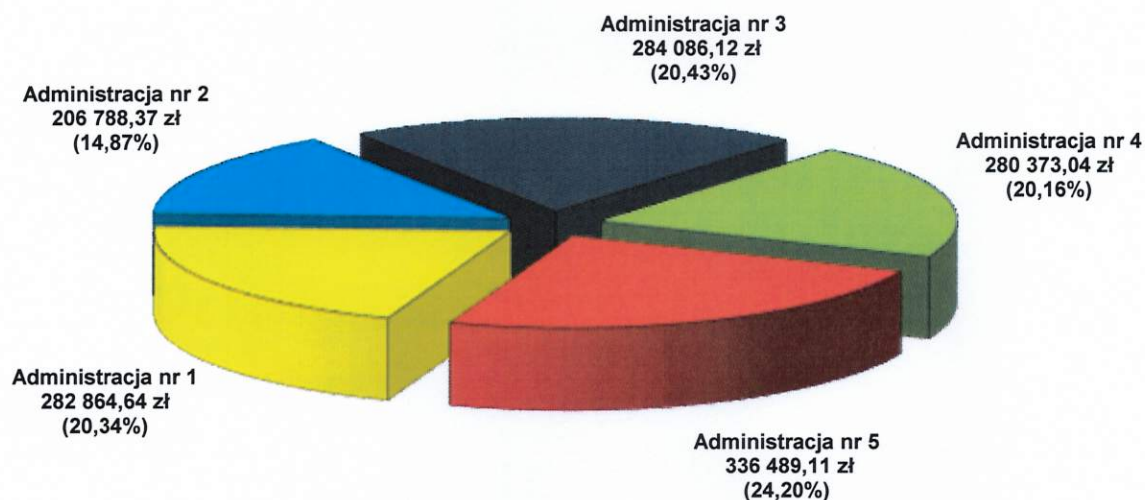
Lp.	Zadłużenie	Ilość mieszkań zadłużonych stan na 31.12.2020 r.	Kwota zadłużenia w zł stan na 31.12.2020 r.	Ilość mieszkań zadłużonych stan na 31.12.2021 r.	Kwota zadłużenia w zł stan na 31.12.2021 r.
1.	1-miesięczne	647	196 532,40	589	177 114,78
2.	2-miesięczne	172	147 534,73	172	153 635,03
3.	3-miesięczne i więcej	196	1 034 963,07	199	1 059 851,47
4.	Razem	1 015	1 379 030,20	960	1 390 601,28

Jak wynika z powyższego zestawienia zadłużenie na lokalach mieszkalnych zwiększyło się w ciągu roku o kwotę 11.571,08 zł, co stanowi wzrost o 0,84%. Ogólna liczba zadłużonych mieszkań zmniejszyła się z 1.015 do 960 lokali.

Kolejny wykres obrazuje poziom zadłużenia lokali mieszkalnych na przestrzeni od 31.12.2018 r. do 31.12.2021 r.



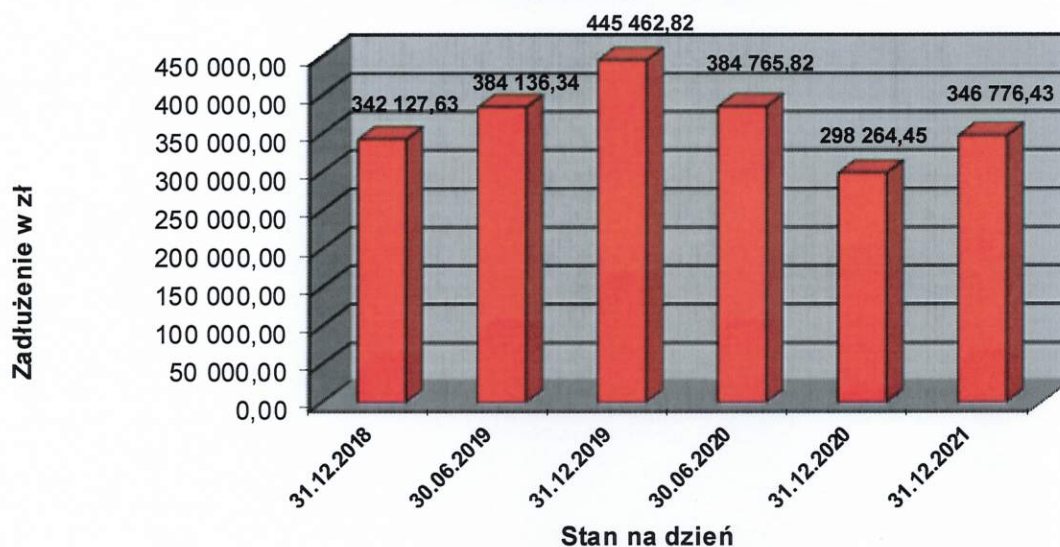
**Zadłużenie lokali mieszkalnych na poszczególnych
Administracjach Spółdzielni na dzień 31.12.2021 r.**



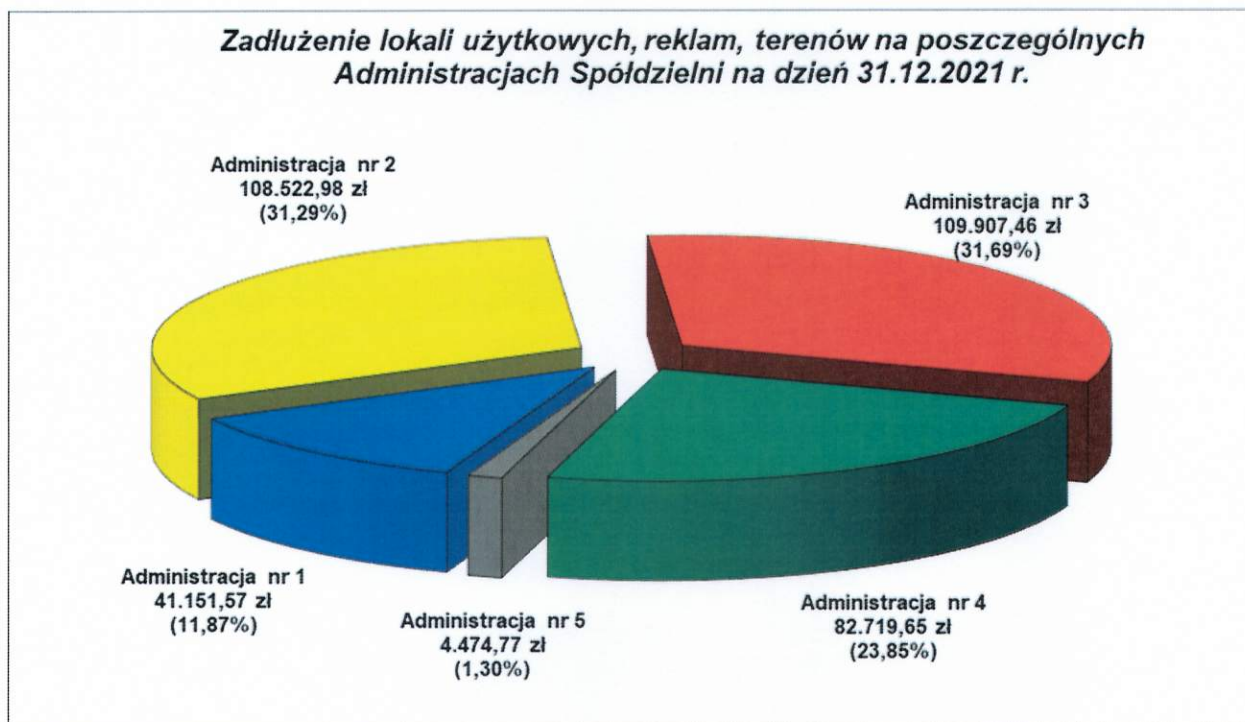
**Struktura zadłużenia lokali użytkowych
stan na 31.12.2020 r. w porównaniu do stanu 31.12.2021 r.**

Lp.	Zadłużenie	Ilość lokali użytkowych, reklam, terenów zadłużonych stan na 31.12.2020 r.	Kwota zadłużenia w zł stan na 31.12.2020 r.	Ilość lokali użytkowych, reklam, terenów zadłużonych stan na 31.12.2021 r.	Kwota zadłużenia w zł stan na 31.12.2021 r.
1.	1-miesięczne	44	36 471,98	179	70 444,09
2.	2-miesięczne	17	71 983,80	18	91 691,08
3.	3-miesięczne i więcej	27	189 808,67	24	184 641,26
4.	Razem	88	298 264,45	221	346 776,43

Zadłużenie lokali użytkowych, reklam, terenów



Zadłużenie z tytułu najmu lokali użytkowych, reklam i terenów na dzień 31.12.2021 roku wynosiło 346.776,43 zł i było wyższe od zadłużenia z roku ubiegłego o kwotę 48.511,98 zł. Analizując poziom zadłużenia można stwierdzić, że największy wzrost wystąpił w przypadku zadłużeń 1-miesięcznych, tj. o kwotę 33.972,11 zł.



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

Windykacja zaległości w opłatach za lokale mieszkalne w 2021.

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość spraw	Kwota w zł (bez kosztów i odsetek)
1.	Sprawy skierowane do Działu Windykacji	148	526 043,74
2.	Sprawy skierowane do sądu, w tym:	103	374 945,41
	- uzyskano prawomocne orzeczenia sądu	31	112 627,82
	- w toku postępowania	72	262 317,59
3.	Sprawy skierowane do egzekucji komorniczej	64	215 446,97
4.	Zwrócone przez komornika (egzekucja bezskuteczna)	3	8 227,72
5.	Sprawy zakończone, w tym:	129	463 164,57
	- sprawy bez orzeczeń sądowych	45	151 098,33
	- sprawy skierowane do sądu w 2021 roku	13	42 121,51
	- sprawy skierowane do sądu przed 2021 r.	71	269 944,73

Windykacja zaległości w opłatach za lokale użytkowe w 2021.

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość spraw	Kwota w zł (bez kosztów i odsetek)
1.	Sprawy skierowane do Działu Windykacji	1	8 873,35
2.	Sprawy skierowane do sądu, w tym:	1	8 873,35
	- uzyskano prawomocne orzeczenia sądu	1	8 873,35
	- w toku postępowania	0	0,00
3.	Sprawy skierowane do egzekucji komorniczej	9	14 824,34
4.	Zwrócone przez komornika (egzekucja bezskuteczna)	24	249 805,57
5.	Sprawy zakończone, w tym:	3	17 171,83
	- sprawy bez orzeczeń sądowych	1	5 360,89
	- sprawy skierowane do sądu w 2021	1	1 709,37
	- sprawy skierowane do sądu przed 2021 r.	1	10 101,57

Windykacja zaległości w opłatach za usługi telekomunikacyjne w 2021.

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość spraw	Kwota w zł (bez kosztów i odsetek)
1.	Sprawy skierowane do Działu Windykacji	66	35 478,54
2.	Sprawy skierowane do sądu, w tym:	62	34 116,18
	- uzyskano prawomocne orzeczenia sądu	12	8 042,73
	- w toku postępowania	50	26 073,45
3.	Sprawy skierowane do egzekucji komorniczej	96	75 652,24
4.	Zwrócone przez komornika (egzekucja bezskuteczna)	64	27 515,83
5.	Sprawy zakończone (abonament), w tym:	65	21 922,35
	- sprawy bez orzeczeń sądowych	4	1 362,36
	- sprawy skierowane do sądu w 2021	7	2 407,26
	- sprawy skierowane do sądu przed 2021 r.	54	18 152,73
6.	Sprawy zakończone (sprzęt), w tym:	45	13 042,00
	- sprawy bez orzeczeń sądowych	0	0,00
	- sprawy skierowane do sądu w 2021	5	1 451,00
	- sprawy skierowane do sądu przed 2021 r.	40	11 591,00

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 01.04.2021 r. dokonano kolejnej aktualizacji opłat dla lokali mieszkalnych, garaży oraz lokali użytkowych o statusie własnościowego prawa do lokalu i odrębnej własności.

XII. DZIAŁANIA ZARZĄDU W ZAKRESIE POZYSKIWANIA DODATKOWYCH PRZYCHODÓW DLA SPÓŁDZIELNI W 2021 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), modernizacji hydrofornii.

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.

Dodatkowe dochody uzyskaliśmy z tytułu świadczenia usług administracyjnych w zakresie ubezpieczenia lokali mieszkalnych przy „czynszu” oraz za obsługę polisy ubezpieczenia grupowego.

XIII. PLAN ZADAŃ ZARZĄDU NA 2022 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.

CZŁONEK ZARZĄDU
Wojciech Kiciński

Z-ca PREZESA ZARZĄDU
Krzysztof Wieczorek

PREZES ZARZĄDU
Lucjan Zubrzycki