

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
ul. Moniuszki 13
86-300 GRUDZIĄDZ

UCHWAŁA

Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu
odbytego w pięciu częściach w dniach od 30 maja do 03 czerwca 2011 roku

w sprawie **zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej
w Grudziądzu z działalności za rok 2010**

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

uchwała:

1. zatwierdzić sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu z działalności Spółdzielni za rok 2010.
2. Sprawozdanie, o którym mowa w ust.1 stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

SEKRETARZE
Walnego Zgromadzenia

PRZEWODNICZĄCY
Walnego Zgromadzenia

Podpisy na oryginale



**Spółdzielnia Mieszkaniowa
w Grudziądzu**

KRS 0000100422

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
W GRUDZIĄDZU
ZA 2010 ROK**

WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW

30.05.2011 r. - 03.06.2011 r.

Grudziądz, 29 kwietnia 2011 r.

SPIS TREŚCI

	<i>strona</i>
I. Wstęp	3
II. Charakterystyka Spółdzielni i zasady jej funkcjonowania	4
2.1. Zakres działalności Spółdzielni	4
2.2. Zasady organizacji	4
2.3. Zasoby ogółem	5
2.4. Ilość członków w Spółdzielni Mieszkaniowej	6
2.5. Realizacja postanowień Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie ustanawiania odrębnej własności lokali oraz działania dotyczące przekształcania prawa wieczystego użytkowania gruntów w prawo własności	6
III. Koszty i przychody Spółdzielni za 2010 r.	8
3.1. Eksploatacja podstawowa lokali mieszkalnych łącznie z wynikiem dźwigów oraz pożytkami z części wspólnej nieruchomości	9
3.1.1. Eksploatacja lokali mieszkalnych	10
3.1.2. Eksploatacja dźwigów	11
3.2. Eksploatacja garaży	12
3.3. Eksploatacja lokali użytkowych na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz odrębnej własności	12
3.3.1. Lokale użytkowe z własnościowym prawem do lokalu	12
3.3.2. Lokale użytkowe w odrębnej własności	13
IV. Najem lokali użytkowych i inne dochody z tytułu najmu	13
4.1. Najem lokali użytkowych wolnostojących stanowiących własność Spółdzielni oraz inne dochody z tytułu najmu	13
4.2. Najem lokali użytkowych wydzielonych stanowiących własność Spółdzielni usytuowanych w budynkach mieszkalnych	14
4.3. Pożytki z części wspólnej nieruchomości	14
4.4. Wyniki z działalności telewizji kablowej	15
4.5. Działalność społeczno-kulturalna	17
V. Podział wyniku finansowego Spółdzielni za 2009 r. oraz planowany podział wyniku za 2010 rok	18
VI. Media – koszty i przychody za 2010 r.	18
6.1. Zużycie wody i odprowadzanie ścieków w lokalach mieszkalnych i użytkowych	18
6.2. Zużycie gazu w budynkach mieszkalnych wyposażonych w zbiorcze gazomierze	19
6.3. Energia ciepła w lokalach mieszkalnych i użytkowych	20
6.4. Wywóz nieczystości stałych w lokalach mieszkalnych, użytkowych i garażach	21
VII. Remonty zasobów Spółdzielni	22
7.1. Remonty bieżące budynków mieszkalnych	23
7.2. Remonty finansowane z funduszu termomodernizacyjnego lokali mieszkalnych	25
7.3. Remonty bieżące dźwigów	28
7.4. Remonty lokali użytkowych	29
7.4.1. Remonty bieżące lokali użytkowych	29
7.4.2. Remonty finansowane z funduszu termomodernizacyjnego lokali użytkowych (usytuowanych w budynkach mieszkalnych)	30
VIII. Zatrudnienie i fundusz płac	30
IX. Wykonawstwo własne	31
X. Kredyty mieszkaniowe	31
XI. Kontrole w Spółdzielni Mieszkaniowej	32
XII. Zintegrowany System Informatyczny w Spółdzielni Mieszkaniowej	32
XIII. Zadłużenia z tytułu nie wnoszenia opłat za lokale, reklamy i usługi telekomunikacyjne	33
XIV. Plan zadań Zarządu Spółdzielni na 2011 r.	38

I. WSTĘP

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Grudziądzu prowadzi swoją podstawową działalność w oparciu o przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 ze zm.) oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.). Szczegółowe zasady jej funkcjonowania określa Statut, zgodnie z którym podstawową działalnością Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami. Oprócz szeroko pojętego zarządzania nieruchomościami istotne znaczenie dla rozwoju i funkcjonowania Spółdzielni ma prowadzona przez nią działalność gospodarcza na majątku Spółdzielni (w tym wynajem lokali użytkowych, terenów oraz usługi telekomunikacyjne), która jest źródłem znaczących dochodów jednostki.

W zakresie regulacji prawnych dotyczących systemu finansowego, księgowego i podatkowego Spółdzielnia traktowana jest jako podmiot gospodarczy podporządkowany Ustawie o działalności gospodarczej.

Zarząd Spółdzielni w ramach bieżącej działalności podejmuje decyzje gospodarcze i realizuje zadania wynikające z obowiązujących przepisów prawnych, kierując się przy tym jednocześnie maksymalizacją korzyści dla członków Spółdzielni.

Priorytetowe zadania realizowane przez Zarząd Spółdzielni w roku 2010 r. dotyczyły przede wszystkim:

1. Bieżącej obsługi eksploatacyjnej zasobów Spółdzielni.
2. Realizacji postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych art. 42 w zakresie ustanawiania odrębnej własności lokali wraz z przeniesieniem własności lokali.
3. Działań zmierzających do przekształcania prawa wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności.
4. Realizacji planu termomodernizacyjnego 2010-2011.
5. Kontynuacji prac remontowych zasobów mieszkaniowych.
6. Zamierzeń w zakresie telewizji kablowej:
 - dalsza budowa własnej kanalizacji kablowej i rozbudowa zasięgu sieci
 - rozwój usługi dostępu do Internetu
 - sprzedaż telefonii głosowej
 - rozwój oferty telewizji cyfrowej
 - poprawa jakości i zawartości programowej programu lokalnego.
7. Zakupu i wdrożenia zintegrowanego systemu informatycznego.
8. Kontynuacji szczegółowej analizy rozliczeń kosztów eksploatacji i remontów na nieruchomości oraz urealniania stawek do rzeczywistych kosztów. Doskonalenia zasad rozliczania kosztów.
9. Wykonania zaleceń po przeprowadzonej lustracji.
10. Bieżącej współpracy z Gminą-Miasto Grudziądz w zakresie realizacji wyroków eksmisyjnych do lokali socjalnych.
11. Kontynuacji działań windykacyjnych mających na celu dalszy spadek zadłużenia za lokale mieszkalne, użytkowe oraz usługi telekomunikacyjne.
12. Działań w zakresie pozyskiwania dodatkowych przychodów dla Spółdzielni.

II. CHARAKTERYSTYKA SPÓŁDZIELNI I ZASADY JEJ FUNKCJONOWANIA

2.1. ZAKRES DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

Zasady działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu określa Statut zarejestrowany w Sądzie Rejonowym w Toruniu VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS – 0000100422, którego ostatnie zmiany uchwalone zostały w dniu 30.11.2007 r. przez Zebranie Przedstawicieli Członków i zarejestrowane w sądzie w dniu 21.01.2008 r.

Zgodnie z postanowieniami Statutu celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

Podstawową działalnością Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mieniem jej członków nabytym na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Ponadto Spółdzielnia prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną oraz działalność telekomunikacyjną, w tym: telewizję kablową, telefonię stacjonarną, świadczy usługę dostępu do Internetu, a także działalność telewizyjną polegającą na tworzeniu programów lokalnej telewizji.

2.2. ZASADY ORGANIZACJI

Spółdzielnia realizuje zadania poprzez:

- służby organizacyjne Spółdzielni,
- administracje osiedlowe,
- własne wykonawstwo robót remontowo-konserwacyjnych.

Służby organizacyjne Spółdzielni zorganizowane są w formie działów i samodzielnych stanowisk.

Administracje osiedlowe stanowią terytorialnie odrębne jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej. Organizacja wewnętrzna administracji osiedlowych jest jednolita bez podziału na działy i sekcje.

Przy administracjach osiedlowych utrzymywane są zespoły konserwatorów oraz sprzątaczy, a także prowadzona jest działalność społeczna, oświatowa i kulturalna.

Własne wykonawstwo remontowe funkcjonuje jako jeden Dział Techniczno-Remontowy, w którym skupione są branże robót instalacyjnych, pogotowie techniczne, konserwacja dźwigów osobowych oraz transport wewnętrzny.

Wyodrębnioną jednostką jest też Dział Telewizji Kablowej zajmujący się obsługą prowadzonej przez Spółdzielnię działalności telekomunikacyjnej. W ramach jednostki działa pion programu lokalnego zajmujący się tworzeniem programu lokalnego, pion techniki zajmujący się sprawami technicznymi związanymi z prowadzoną działalnością, pion obsługi abonentów jak też stanowiska związane z obsługą księgową oraz marketingiem i programingiem.

Całością działalności Spółdzielni kieruje Zarząd Spółdzielni w trzyosobowym składzie:

Prezes Zarządu	- Eugeniusz Grynda
Z-ca Prezesa Zarządu	- Lucjan Zubrzycki
Członek Zarządu	- Celina Dyks

Organizację wewnętrzną Spółdzielni określa struktura organizacyjna, ustalająca podporządkowanie służbowe poszczególnych jednostek organizacyjnych oraz przedmiotowy podział funkcji członków Zarządu w zakresie kierowania, zarządzania, nadzoru, koordynacji wewnętrznej i odpowiedzialności.

2.3. ZASOBY OGÓŁEM

Zasoby na dzień 31.12.2010 r.

	zasoby ogółem	w tym odrębna własność
Powierzchnia lokali mieszkalnych Ilość mieszkań	727.505,70 m ² 14.787	378.661,58 m ² 7.487
Powierzchnia lokali użytkowych Ilość lokali użytkowych	37.374,52 m ² 342	992,04 m ² 4
Powierzchnia garaży Ilość garaży	11.488,47 m ² 729	2.140,06 m ² 134

Ilość budynków mieszkalnych ogółem	310
Ilość nieruchomości mieszkalnych	129
Ilość nieruchomości garażowych	32
Pozostałe nieruchomości	78

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

Struktura lokali mieszkalnych według tytułu prawnego stan na 31.12.2010 r.
(ilość mieszkań w sztukach):

- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	6.275
- spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	1.023
- odrębna własność lokalu	7.487
- najem	<u>2</u>
Razem	14.787

2.4. ILOŚĆ CZŁONKÓW W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Lp.	Ilość członków w Spółdzielni Mieszkaniowej	2009 r.	2010 r.
1.	oczekujący z zawartymi umowami określającymi kolejność przydziału lokalu mieszkalnego	367	359
2.	zamieszkali posiadający tytuł prawy do lokalu	13 698	13 279
3.	w związku z członkostwem współmałżonka	698	666
4.	członkostwo z tytułu posiadania spółdz. własn. prawa do garażu	77	79
5.	członkostwo osób fizycznych z tyt. posiadania lokalu użytkowego	3	3
6.	członkostwo osób prawnych z tyt. posiadania lokalu użytkowego	4	4
7.	członkostwo osób prawnych z tyt. posiadania lokalu mieszkalnego	5	4
8.	członkostwo zachowane po zbyciu lokalu mieszkalnego	126	178
RAZEM		14 978	14 572

Zmniejszająca się liczba członków Spółdzielni Mieszkaniowej wynika z faktu, iż osoby posiadające: spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub odrębną własność, nie muszą być członkami Spółdzielni. Kolejną grupą, która wpływa na obniżenie tej liczby stanowią osoby wykreślone z rejestru członków przez Radę Nadzorczą, z uwagi na długotrwałe zaleganie z opłatami za używanie lokalu.

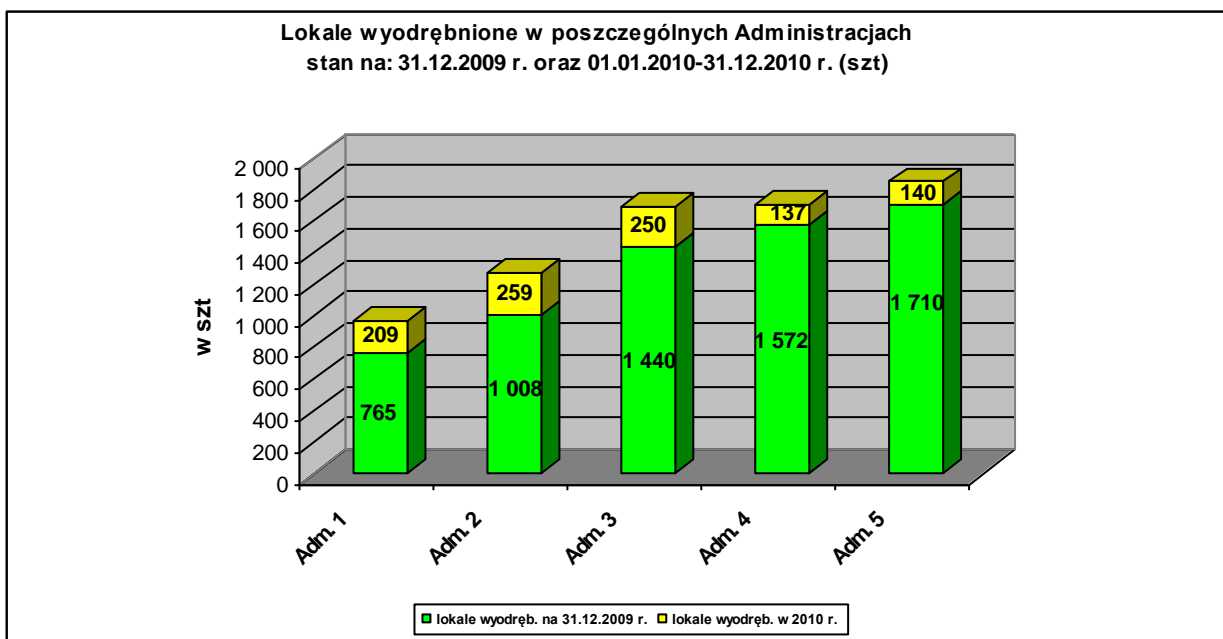
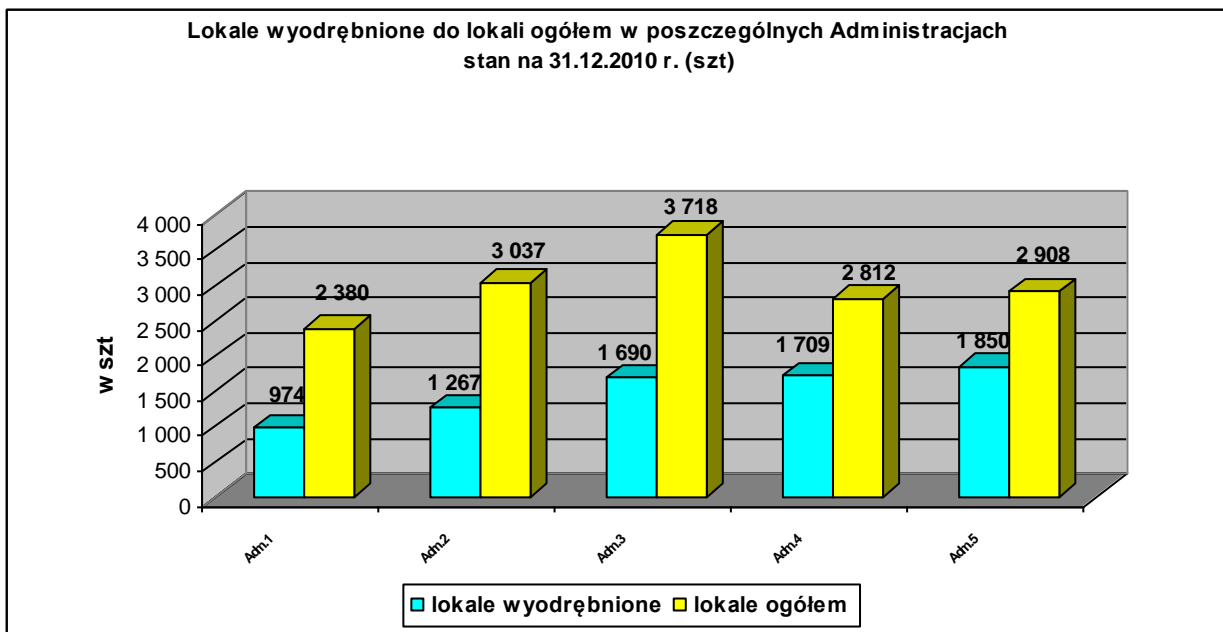
2.5. REALIZACJA POSTANOWIEŃ USTAWY O SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH W ZAKRESIE USTANAWIANIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI ORAZ DZIAŁANIA DOTYCZĄCE PRZEKSZTAŁCANIA PRAWA WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA GRUNTÓW W PRAWO WŁASNOŚCI

Na dzień 31.12.2010 r. status odrębnej własności posiadało 7.487 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 378.661,58 m², co stanowi 52,05% ogólnej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w Spółdzielni. Poza tym odrębną własność stanowią 134 garaże o łącznej powierzchni 2.140,06 m² i 4 lokale użytkowe o łącznej powierzchni 992,04 m².

Udział lokali o statusie odrębnej własności w budynkach mieszkalnych przedstawia się następująco:

- Administracja nr 1 – 974 lokale wyodrębnione (udział do lokali ogółem 40,92%)
- Administracja nr 2 – 1.267 lokali wyodrębnionych (udział do lokali ogółem 41,72%)
- Administracja nr 3 – 1.690 lokali wyodrębnionych (udział do lokali ogółem 45,45%)
- Administracja nr 4 – 1.709 lokali wyodrębnionych (udział do lokali ogółem 60,78%)
- Administracja nr 5 – 1.850 lokali wyodrębnionych (udział do lokali ogółem 63,62%)

Poniższe wykresy przedstawiają ilość lokali posiadających status odrębnej własności na dzień 31.12.2010 r. w podziale na administracje.



Obecnie tempo ustanawiania odrębnej własności lokali znacznie się zmniejszyło. Na bieżąco realizowane są aktualnie składane wnioski. Z zaległych pozostają nie zrealizowane sprawy, które nie spełniają wymogu uregulowanego stanu prawnego do lokalu przez wnioskodawcę. W całym okresie obowiązywania ustawy „uwłaszczeniowej” wg stanu na 31.12.2010 r. wpłynęło do Spółdzielni Mieszkaniowej 7.998 wniosków o przekształcenie w odrębną własność, z czego 5.076 dotyczyło lokali z lokatorskim spółdzielczym prawem do lokalu, a 2.922 lokali z własnościowym spółdzielczym prawem do lokalu, z czego zrealizowano 7.487 wniosków.

W zakresie spraw terenowo-prawnych:

1. W 2010 r. przekształcono grunty z prawa użytkowania wieczystego w prawo własności w następujących nieruchomościach:

- 01/003 – Dworcowa 43/Królewska 7
- 01/004 – Królewska 2, 4, 6, 8
- 01/005 – Wyzwolenia 1, 2, 3, 4, Rapackiego 38
- 01/014 – Groblowa 15/17
- 01/016 – Sikorskiego 16
- 02/023 – Piotra Skargi 8
- 05/001 – Kustronia 2, 4

W realizacji tych działań napotykamy na coraz większe problemy dotyczące pozyskiwania zgód osób, które posiadają już lokale o statusie odrębnej własności.

2. Zaktualizowano ewidencję nieruchomości będących:

- mieniem stanowiącym nieruchomości ewidencyjne podstawowe (nieruchomości budynkowe i garażowe),
- mieniem Spółdzielni przeznaczonym do wspólnego korzystania,
- mieniem ogólnym Spółdzielni.

3. Wprowadzono dane do programu „Nieruchomości” związane z wszystkimi ustanowionymi prawami odrębnej własności lokali i garaży (dane właścicieli, nr umów i daty zawarcia, nr ksiąg wieczystych), założono ewidencję nieruchomości garażowych.

4. Realizacja obowiązków nałożonych na Zarząd SM dotyczących zawierania umów w formie aktów notarialnych w sprawie ustanawiania odrębnych własności lokali i przenoszenia ich własności.

III. KOSZTY I PRZYCHODY SPÓŁDZIELNI ZA 2010 R.

Koszty poniesione za 2010 r. łącznie z wynikiem roku poprzedniego wyniosły 89.893.109,09 złotych, natomiast pozycja przychodów zamknęła się kwotą 100.312.874,49 złotych.

	Wykonanie za 2010 r. w złotych
Koszty danego roku	89.801.904,69
Wynik z roku poprzedniego niedobór	91.204,40
Koszty z wynikiem	89.893.109,09
Przychody danego roku	96.544.792,40
Wynik z roku poprzedniego nadwyżka	3.768.082,09
Przychody z wynikiem	100.312.874,49
Wynik brutto	10.419.765,40
- wynik do przeniesienia na rok następny	2.980.359,82
- rozl. międzyokr. kosztów zakupu mater.	1.163,94
- wynik z pozostałej działalności	7.438.241,64

3.1. EKSPLOATACJA PODSTAWOWA LOKALI MIESZKALNYCH ŁĄCZNIE Z WYNIKIEM DŹWIGÓW ORAZ POŻYTKAMI Z CZĘŚCI WSPÓLNEJ NIERUCHOMOŚCI

Eksploatacja lokali mieszkalnych za 2010 r. zamknęła się wynikiem 2.838.824,22 zł, który uwzględnia pożytki z części wspólnej nieruchomości w kwocie 347.923,32 zł oraz wynik z eksploatacji dźwigów osobowych 62.832,88 zł. Niedobór w wysokości 53.731,68 zł dotyczy 15 nieruchomości (0,07 zł/m² miesięcznie), natomiast nadwyżka w kwocie 2.892.555,90 zł dotyczy 114 nieruchomości (0,36 zł/m² miesięcznie).

Przychody dotyczące eksploatacji podstawowej za 2010 r. w stosunku do założeń rocznych osiągnęły poziom 100,11%. Natomiast wykonanie kosztów w stosunku do planu 2010 r. stanowi 99,61% planu rocznego.

	Wykonanie za 2010 r. w złotych
Koszty eksploatacji podst. danego roku	29.512.984,82
Wynik z roku poprzedniego niedobór	85.863,93
Koszty z wynikiem	29.598.848,75
Przychody tyt. ekspl. podst. danego roku	28.472.860,36
Wynik z roku poprzedniego nadwyżka	3.554.056,41
Przychody z wynikiem	32.026.916,77
Wynik	2.428.068,02
1. Na wynik składa się:	
- wynik z roku 2009	3.468.192,48
- wynik za 2010	-1.040.124,46
Razem wynik	2.428.068,02
2. Pożytki z części wspóln. nieruch. netto	347.923,32
3. Wynik z dźwigów	62.832,88
4. Ogółem wynik do przeniesienia na rok następny, razem z pożytkami części wspólnej nieruchomości i dźwigami, w tym:	2.838.824,22
-niedobory (-)	-53.731,68
-nadwyżki (+)	2.892.555,90

Wynik finansowy (różnica między przychodami a kosztami utrzymania danej nieruchomości) dotyczący lokali mieszkalnych, lokali użytkowych na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i stanowiących odrębną własność oraz garaży, rozliczono zgodnie z art. 6 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Rozliczenie to polegało na tym, że w przypadku występowania w danej nieruchomości nadwyżki przychodów nad kosztami, wartość tej nadwyżki podwyższyła wartość przychodów w roku bieżącym. Analogicznie – w przypadku występowania nadwyżki kosztów nad przychodami, wartość ta odpowiednio zwiększyła koszty roku bieżącego.

Rok 2010 jest drugim rokiem, w którym zastosowano zróżnicowane stawki opłat dla poszczególnych nieruchomości w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu. Podobnie jak w roku 2009 r. oprócz założeń w zakresie ustalanych kosztów eksploatacji danego roku przy ustalaniu stawek uwzględniono wyniki wygospodarowane przez poszczególne nieruchomości z uwzględnieniem pożytków z części nieruchomości wspólnych. Z ostrożności przyjęto, że rozliczenie wyników (zarówno niedoborów jak i nadwyżek) jest skalkulowane w okresie 24 miesięcy.

Zarząd Spółdzielni podjął decyzję o wydzieleniu ze stawki eksploatacyjnej lokali mieszkalnych opłat dotyczących wywozu nieczystości stałych od 01.01.2010 r., w związku z powyższym przychody i koszty ujęte w eksploatacji podstawowej lokali mieszkalnych przeniesiono do odrębnego rozliczenia z poszczególnymi użytkownikami jako media.

Wyniki za 2010 r. dotyczące eksploatacji lokali mieszkalnych i dźwigów łącznie z pożytkami części nieruchomości wspólnej oraz z wynikami z roku 2009, w podziale na Administracje

Osiedle	Wynik z roku 2009	Wynik na eksploatacji lokali mieszkalnych	Pożytki z części nieruchom. wspólnej	Wynik na eksploatacji dźwigów	Ogółem wynik	Wynik na 1m ² /m-c
Śródmieście	211.565,06	101.034,35	58.235,23	13.194,37	384.029,01	0,31
Kopernik	857.152,40	-368.244,77	14.602,26	12.471,91	515.981,80	0,32
Strzemięcín	1.049.897,58	-286.218,68	161.417,00	20.682,10	945.778,00	0,43
Rządź – Mniszek	634.140,19	-74.413,51	48.815,35	21.750,85	630.292,88	0,37
Lotnisko	715.437,25	-412.281,85	64.853,48	-5.266,35	362.742,53	0,19
Razem	3.468.192,48	-1.040.124,46	347.923,32	62.832,88	2.838.824,22	0,33

Kwota ze znakiem (-) oznacza niedobór

3.1.1. Eksploatacja lokali mieszkalnych

Poniższa tabela zawiera porównanie faktycznie poniesionych kosztów eksploatacji podstawowej z kosztami planowanymi na rok 2010 dla lokali mieszkalnych (bez kosztów: eksploatacji dźwigów i części nieruchomości wspólnej) liczone jako średnia dla całej Spółdzielni.

Średnie koszty eksploatacji podstawowej lokali mieszkalnych za 2010 rok wyniosły 3,43 zł/m² i są niższe w stosunku do planowanych o 0,03 zł/m².

Niższe koszty od planowanych dotyczą:

- konserwacji zasobów,
- przeglądów technicznych,
- rozliczenia niedoboru zużycia wody,
- pozostałych kosztów utrzymania nieruchomości,

Natomiast wyższe od planu są następujące koszty:

- koszty utrzymania czystości i porządku na nieruchomości - zimowe warunki atmosferyczne spowodowały konieczność dodatkowego zaangażowania pracowników,
- koszty zarządzania, ich wysokość jest uzależniona od struktury przychodów,
- koszty utrzymania mienia do wspólnego korzystania,
- podatek od nieruchomości - zmiana powierzchni po dokonanych wyodrębnieniach lokali.

Koszty eksploatacji podstawowej za 2010 r. w porównaniu do średniorocznych planowanych na 2010 r. oraz planowane koszty na 2011 r. w zł/m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych

<i>Lp.</i>	<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Średnioroczny plan kosztów na 2010 r. w zł/m²</i>	<i>Koszty za 2010 r. w zł/m²</i>	<i>Średnioroczny plan kosztów na 2011 r. w zł/m²</i>
I.	EKSPLOATACJA			
1.	Koszty utrzymania nieruchomości	0,91	0,85	0,92
	Ubezpieczenie majątku	0,01	0,01	0,01
	Energia elektryczna	0,06	0,06	0,06
	Utrzym. czystości i porządku na nieruch.	0,22	0,24	0,24
	Konserwacja zasobów	0,25	0,21	0,23
	Pogotowie Techniczne	0,07	0,07	0,07
	Utrzymanie zieleni	0,09	0,09	0,10
	Przeglądy techniczne	0,06	0,05	0,07
	Rozliczenie niedoboru zużycia wody	0,07	0,06	0,07
	Pozostałe koszty utrzymania nieruchom.	0,08	0,06	0,07
2.	Obsługa rozliczenia kosztów c.o.	0,07	0,07	0,07
3.	Koszty zarządzania	0,60	0,61	0,63
4.	Koszty utrzymania mienia do wspóln. korzyst.	0,04	0,05	0,03
	RAZEM (1+2+3+4)	1,62	1,58	1,65
II.	FUNDUSZ REMONTOWY	1,72	1,72	1,77
III.	PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI	0,08	0,09	0,09
IV.	UŻYTKOWANIE WIECZYSTE	0,04	0,04	0,04
V.	OGÓŁEM (I+II+III+IV)	3,46	3,43	3,55

3.1.2. Eksploatacja dźwigów

Nadwyżka z tytułu eksploatacji podstawowej dźwigów osiągnęła poziom 62.855,70 zł, jest sumą wyników z 24 nieruchomości wyposażonych w dźwigi. Następnie wynik w każdej nieruchomości rozliczono na lokale mieszkalne oraz na położone w tych nieruchomościach lokale użytkowe wydzielone. Niższe od planowanych okazały się koszty dotyczące energii elektrycznej, koszty konserwacji oraz koszty zarządzania.

	<i>Wykonanie za 2010 r. w złotych</i>
Koszty	1.072.673,30
Przychody	1.135.529,00
Wynik	62.855,70

3.2. EKSPLOATACJA GARAŻY

	Wykonanie za 2010 r. w złotych
Koszty danego roku	243.032,60
Wynik z roku poprzedniego niedobór	5.340,47
Koszty z wynikiem	248.373,07
Przychody danego roku	190.403,66
Wynik z roku poprzedniego nadwyżka	88.993,35
Przychody z wynikiem	279.397,01
Wynik	31.023,94
Pożytki netto	7.052,36
Wynik ogółem do przeniesienia na rok następny, w tym:	38.076,30
- niedobory (-)	-14.732,57
- nadwyżki (+)	52.808,87

Eksploatacja nieruchomości garażowych za 2010 r. zamknęła się wynikiem w wysokości 38.076,30 zł, który uwzględnia pożytki z części wspólnej nieruchomości w kwocie 7.052,36 zł. Niedobór w wysokości 14.732,57 zł dotyczy 9 nieruchomości (0,24 zł/m² miesięcznie), natomiast nadwyżka w kwocie 52.808,87 zł dotyczy 23 nieruchomości (0,68 zł/m² miesięcznie).

Niższe koszty od planowanych dotyczą: przeglądów technicznych i kosztów konserwacji. Natomiast przekroczenie wystąpiło w zakresie energii elektrycznej, utrzymania czystości i porządku na nieruchomości oraz pozostałych kosztów utrzymania nieruchomości. Przekroczenie pozostałych kosztów związane jest między innymi z poniesieniem znacznie wyższych niż zaplanowano środków finansowych na usuwanie skutków zimy.

3.3. EKSPLOATACJA LOKALI UŻYTKOWYCH NA ZASADZIE SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU ORAZ ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI

3.3.1. Lokale użytkowe z własnościowym prawem do lokalu

	Wykonanie za 2010 r. w złotych
Koszty danego roku	81.196,99
Przychody danego roku	65.988,59
Wynik z roku poprzedniego nadwyżka	49.479,42
Przychody z wynikiem	115.468,01
Wynik	34.271,02
Pożytki netto	33,41
Wynik ogółem do przeniesienia na rok następny	34.304,43

3.3.2. Lokale użytkowe w odrębnej własności

	Wykonanie za 2010 r. w złotych
Koszty danego roku	40.134,61
Przychody danego roku	33.318,49
Wynik z roku poprzedniego nadwyżka	75.552,91
Przychody z wynikiem	108.871,40
Wynik	68.736,79
Pożytki netto	418,08
Wynik ogółem do przeniesienia na rok następny	69.154,87

Podobnie jak w przypadku lokali mieszkalnych i garaży nadwyżka z roku poprzedniego, zgodnie z Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, pozostaje do rozliczenia w roku następnym.

IV. NAJEM LOKALI UŻYTKOWYCH I INNE DOCHODY Z TYTUŁU NAJMU

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

	Wykonanie za 2010 r. w złotych
Koszty	1.889.305,22
Przychody	3.147.388,70
Wynik brutto	1.258.083,48

W kosztach eksploatacji lokali użytkowych wolnostojących (pawilonach) bez części administracyjnej ewidencjonowane są wydatki na remonty, które za 2010 r. wyniosły 150.051,31 zł. Dla tych obiektów nalicza się odpisy amortyzacyjne w ciężar kosztów eksploatacji, natomiast nie dokonuje się odpisów na fundusz remontowy.

W ramach przeprowadzonych remontów w podziale na określone roboty wydatkowano:

- remonty instalacji c.o.	10.019,26 zł,
- roboty wod.-kan.	2.235,04 zł,
- roboty dekarские	4.286,33 zł,
- roboty murarskie	2.191,76 zł,
- remonty inst. odgromowej	2.697,76 zł,
- roboty brukarskie	91.894,01 zł,
- wymiana stolarki drzwiowej i okiennej	19.134,19 zł,
- roboty malarskie	16.348,29 zł,
- pozostałe roboty	1.244,67 zł.

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

	Wykonanie za 2010 r. w złotych
Koszty	476.156,16
Przychody	716.560,47
Wynik brutto	240.404,31
Pożytki netto	6.011,86
Udział w wyniku na dźwigach	22,82
Wynik brutto	246.438,99

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

4.3. POŻYTKI Z CZĘŚCI WSPÓLNEJ NIERUCHOMOŚCI

	Wykonanie za 2010 r. w złotych
Koszty	160.127,06
Przychody	606.348,05
Wynik brutto	446.220,99

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

- lokale mieszkalne 347.923,32 zł
- lokale użytkowe wydzielone w budynkach 6.011,86 zł
- lokale użytkowe własnościowe i odrębna własność 451,49 zł
- garaże 7.052,36 zł.

Dochody z tytułu wynajmu lokali w części wspólnej nieruchomości, udostępniania miejsc pod reklamy i anteny telefonii komórkowej stanowią pożytki dla danej nieruchomości (pożytki pomniejszają stawki eksploatacyjne w danej nieruchomości). Niestety trzeba przyznać, że lokale znajdujące się w części wspólnej nieruchomości jak zsyпы czy piwnice stają się coraz mniej atrakcyjne i nie wzbudzają zainteresowania wśród najemców. W ostatnim czasie spotykamy się ze sprzeciwem mieszkańców w zakresie montażu nowych urządzeń telefonii komórkowej, co może mieć wpływ na obniżenie przychodów z tytułu najmu części nieruchomości wspólnej.

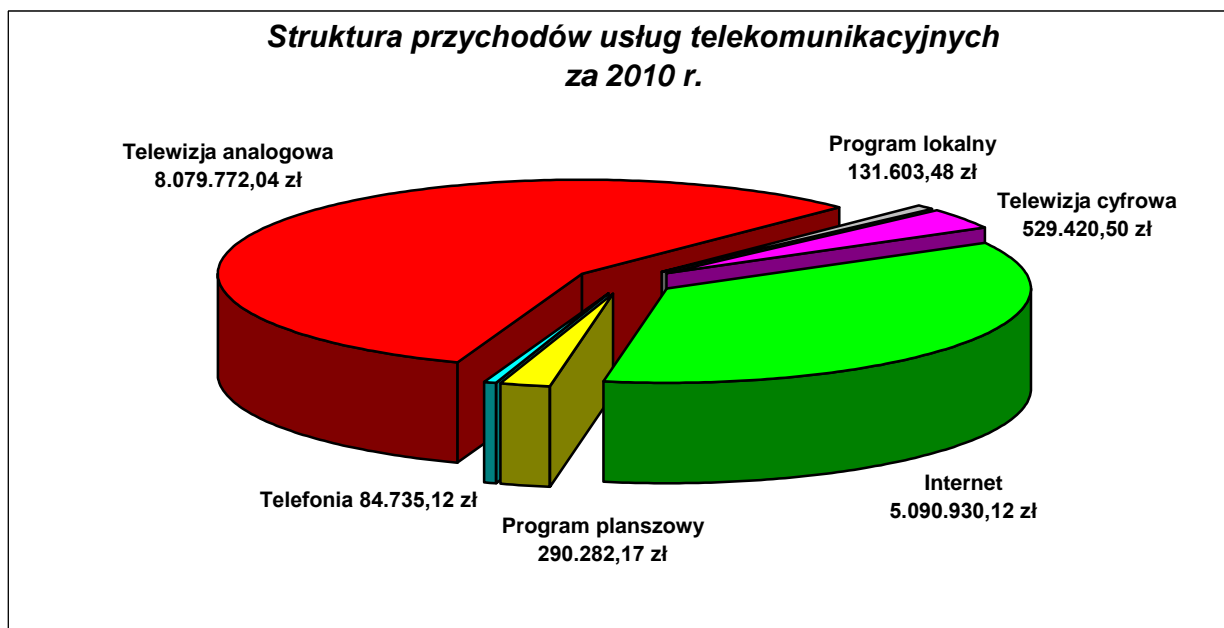
4.4. WYNIKI Z DZIAŁALNOŚCI TELEWIZJI KABLOWEJ

	Wykonanie za 2010 r. w złotych
Koszty	10.087.223,49
Przychody ogółem	14.206.743,43
z tego:	
- telewizja analogowa	8.079.772,04
- program lokalny	131.603,48
- telewizja cyfrowa	529.420,50
- odpłatność za korzystanie z Internetu	5.090.930,12
- program planszowy	290.282,17
- telefonía	84.735,12
Wynik brutto	4.119.519,94

W ramach dodatkowej działalności przynoszącej znaczący dochód dla Spółdzielni są świadczone usługi telekomunikacyjne, które swym zakresem obejmują: telewizję analogową, telewizję cyfrową, Internet, telefonię oraz program lokalny i program planszowy. Nadwyżka brutto na eksploatacji telewizji kablowej za 2010 r. osiągnęła poziom 4.119.519,94 zł i stanowiła 116,36% planu na 2010 r. Na łączną nadwyżkę składa się:

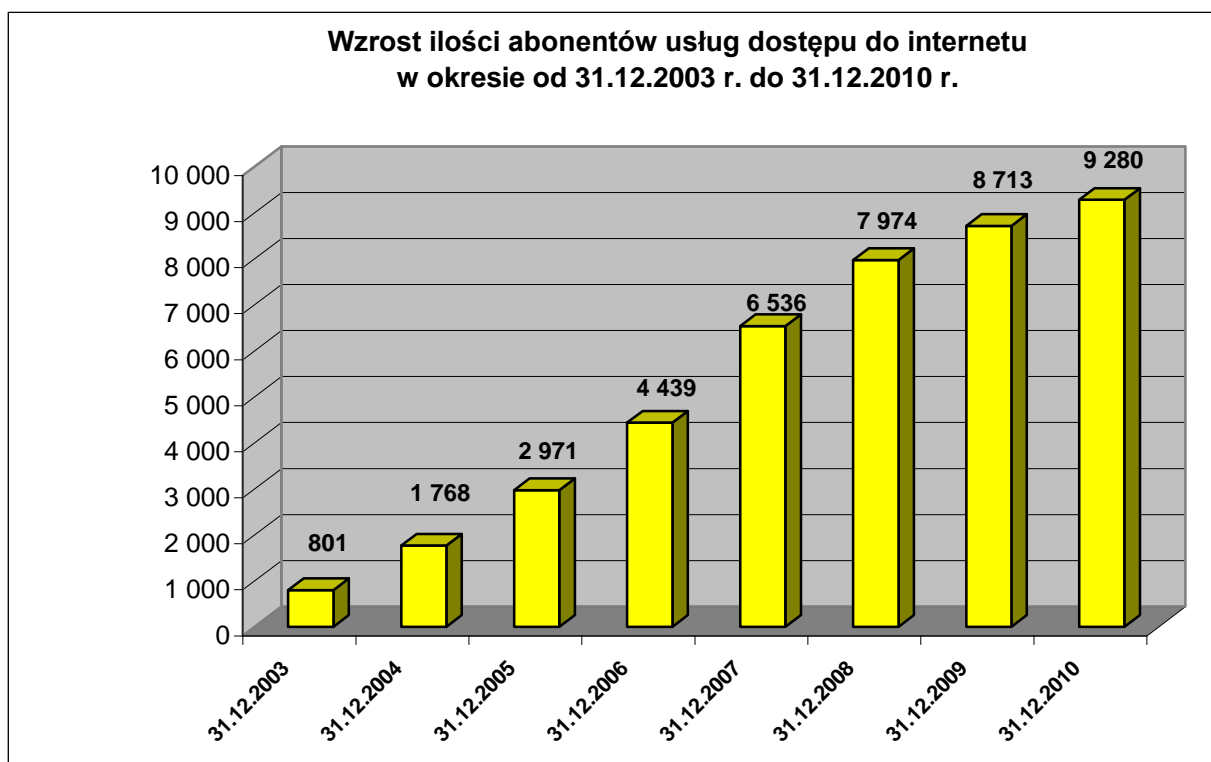
	Przychody	Koszty	Wynik
- telewizja analogowa	8.079.772,04 zł	5.180.766,68 zł	2.899.005,36 zł
- program lokalny	131.603,48 zł	787.279,45 zł	- 655.675,97 zł
- telewizja cyfrowa	529.420,50 zł	1.281.065,23 zł	- 751.644,73 zł
- Internet	5.090.930,12 zł	2.597.133,44 zł	2.493.796,68 zł
- program planszowy	290.282,17 zł	111.016,80 zł	179.265,37 zł
- telefonía	84.735,12 zł	129.961,89 zł	-45.226,77 zł

Strukturę przychodów w zakresie usług telekomunikacyjnych za 2010 roku przedstawiono na poniższym wykresie.



Przychody z tytułu usług telekomunikacyjnych za 2010 r. osiągnęły poziom 14.206.743,43 zł i stanowiły 101,02% planu, natomiast koszty kształtowały się na poziomie 10.087.223,49 i osiągnęły 95,86% zaplanowanych kosztów na 2010 r. Wpływ na obniżenie kosztów miały między innymi niższe od zaplanowanych wydatki na opłaty licencyjne oraz wynagrodzenia pracowników Działu Telewizji Kablowej, które nie zostały w pełni wykorzystane.

Wzrost ilości abonentów w zakresie usług dostępu do Internetu w poszczególnych latach przedstawiono na poniższym wykresie.



W zakresie działalności telekomunikacyjnej Spółdzielnia skoncentrowała się w 2010 r. na rozwoju oferowanych usług oraz prowadzeniu prac przygotowawczych związanych z realizacją obowiązków na rzecz obronności kraju. Wymagania dotyczące retencji danych oraz kontroli ruchu w sieci spowodowały konieczność zakupu nowego routera brzegowego.

Do 9.280 (wg stanu na 31.12.2010 r.) wzrosła ilość abonentów korzystających z usługi transmisji danych z dostępem do Internetu za pośrednictwem naszej sieci. Zakupiono nowy kontroler modemów C4, a co za tym idzie zmieniono technologię transmisji danych z DOCSIS2.0 na DOCSIS3.0. Działania te umożliwią oferowanie abonentom wyższych prędkości.

W 2010 r. skupiliśmy się na rozpowszechnieniu usługi telewizji cyfrowej wśród naszych abonentów. Rozszerzyliśmy ofertę o szereg nowych kanałów. W ostatnim czasie zgodnie z oczekiwaniami klientów kładziemy szczególny nacisk na pozyskanie kolejnych programów nadawanych w jakości HD. Od 1.09.2010 r. zaprzestaliśmy sprzedaży telewizji analogowej, w chwili obecnej spełnia ona funkcję multiroom'u jako dodatek do oferty cyfrowej. W ciągu ostatniego roku ilość abonentów telewizji cyfrowej wzrosła do 4.573 osób, co stanowi 21 % ogólnej liczby abonentów telewizyjnych.

Rok 2010 był pierwszym rokiem sprzedaży usługi telefonii głosowej, w ciągu którego pozyskaliśmy 368 abonentów telefonicznych.

W dalszym ciągu kontynuujemy prace związane z rozbudową własnej kanalizacji oraz sieci kablowej. Poza aspektem rozwojowym jednym z celów tych działań jest opuszczenie dzierżawionej kanalizacji teletechnicznej. W 2010 roku zwolniliśmy 9,30 km kanalizacji dzierżawionej od TP S.A. i niecały kilometr od Netii S.A. Obecnie długość własnej kanalizacji wynosi 45,82 km, natomiast od TP S.A. dzierżawimy 23,31 km, a od Netii S.A. 1,87 km kanalizacji.

Zespół programu lokalnego dzięki zakupom odpowiedniego sprzętu i oprogramowania uzyskał możliwość przeglądania plików wideo przy stanowiskach dziennikarskich. Zmodernizowano też stanowiska montażowe oraz zakupiono nowe monitory do realizacji TV i serwer graficzny. Na antenę weszła nowa audycja nadawana na żywo o godzinie 9¹⁵ – przegląd prasy krajowej i lokalnej pt. „TVSM wita”.

Coraz większym powodzeniem cieszy się stale wzbogacana witryna internetowa Telewizji Kablowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu. W ciągu ostatnich miesięcy prowadzone były prace związane z przygotowaniem Elektronicznego Biura Obsługi Abonenta, które zostało ostatecznie uruchomione na początku 2011 roku. EBOA zostało stworzone z myślą o ułatwieniu Abonentowi kontaktu z Działem Telewizji Kablowej i jest dostępne 24h na dobę, 7 dni w tygodniu.

W związku z potrzebami rozwojowymi i lokalowymi wiosną 2010 r. Spółdzielnia weszła w posiadanie lokalu mieszkalnego przy ul. Pruszyńskiego 1 sąsiadującego bezpośrednio z budynkiem telewizji. Planuje się wykonanie przejścia oraz adaptację pomieszczeń na cele związane z działalnością telewizji kablowej.

4.5. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNA

	Wykonanie za 2010 r. w złotych
Koszty	349.479,77
Przychody	335.660,96
Wynik	-13.818,81

Zarząd podjął decyzję o dokonaniu podwyżki opłat o 0,01 zł/m² od 01.01.2010 r., z uwagi na zmniejszającą się liczbę członków, a tym samym przychodów z tej działalności przy jednoczesnym utrzymaniu działalności społeczno-kulturalnej na dotychczasowym poziomie.

Pomimo podwyżki opłat wynik na działalności społeczno-kulturalnej za 2010 r. był ujemny i osiągnął poziom 13.818,81 zł. Powstały wynik zgodnie z „Regulaminem działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Grudziądzu” rozliczany jest z wynikiem z pozostałej działalności gospodarczej prowadzonej przez Spółdzielnię.

V. PODZIAŁ WYNIKU FINANSOWEGO SPÓŁDZIELNI ZA 2009 ROK ORAZ PLANOWANY PODZIAŁ WYNIKU ZA 2010 ROK

Na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia w czerwcu 2010 r. dokonano podziału nadwyżki bilansowej za 2009 r. w kwocie **6.105.557,03 zł**. Część nadwyżki w kwocie **1.520.272,34 zł** (50% wyniku z usług świadczonych w ramach Działu Telewizji Kablowej) przeznaczono na fundusz zasobowy jako częściowy zwrot wydatków poniesionych na inwestycje telewizji kablowej. Natomiast pozostałą nadwyżkę w kwocie **4.585.284,69 zł** (50% wyniku z usług świadczonych w ramach Działu Telewizji Kablowej oraz wyniki z pozostałej działalności) przeznaczono na cele termomodernizacyjne, aby zapewnić realizację planu dociepleń na 2010 r. Podział środków na cele termomodernizacyjne dokonano proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, w związku z czym poszczególne Administracje otrzymały dodatkowe środki w następującej wysokości:

- Administracja nr 1 – 659.275,95 zł
- Administracja nr 2 – 850.229,29 zł
- Administracja nr 3 – 1.151.011,77 zł
- Administracja nr 4 – 901.493,50 zł
- Administracja nr 5 – 1.023.274,18 zł.

Środki pochodzące z nadwyżki bilansowej przeznaczone na prace dociepleniowe w przeliczeniu na każdy metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowią kwotę 6,30 zł/m², natomiast w zeszłym roku była to kwota 5,44 zł/m².

Zarząd w związku z wypracowaną nadwyżką bilansową za 2010 r. w kwocie **5.974.684,64 zł** zwróci się do Walnego Zgromadzenia z wnioskiem o przeznaczenie części nadwyżki w kwocie **1.668.405,58 zł** (50% wyniku z usług świadczonych w ramach Działu Telewizji Kablowej) na fundusz zasobowy jako częściowy zwrot wydatków poniesionych na inwestycje telewizji kablowej. Natomiast pozostałą nadwyżkę w kwocie **4.306.279,06 zł** (50% wyniku z usług świadczonych w ramach Działu Telewizji Kablowej oraz wyniki z pozostałej działalności) z przeznaczeniem na cele termomodernizacyjne, aby zapewnić realizację planu dociepleń na 2011 r.

VI. MEDIA – KOSZTY I PRZYCHODY ZA 2010 R.

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

	<i>Wykonanie za 2010 r. w złotych</i>
<i>Koszty</i>	6.756.850,26
<i>Przychody, w tym:</i>	6.294.444,52
<i>- lokale mieszkalne</i>	6.223.450,97
<i>- lokale użytk. część wspólna</i>	5.378,13
<i>- lokale użytk. własn. i odrębn. wł.</i>	3.558,85
<i>- lokale użytk. wydzielone</i>	12.865,00
<i>- lokale użytk. wolnostojące</i>	49.191,57
<i>Wynik</i>	-462.405,74

Decyzją Rady Miejskiej Grudziądz z dnia 25 listopada 2009 r. przedłużono czas obowiązywania dotychczasowych taryf, zatwierdzonych uchwałą Nr XXXI/122/08 Rady Miejskiej Grudziądz z dnia 26 listopada 2008 r. w sprawie zatwierdzenia taryfy zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków na terenie gminy miasto Grudziądz. Obowiązywanie taryf z 2009 r. zostało przedłużone do dnia 31 grudnia 2010 r. Natomiast od 2011 roku uwzględniono w opłatach czynszowych nową taryfę zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków.

W skład pozycji koszty wchodzi:

Koszty pokryte wpłatami członków	6.193.179,80 zł
Koszty pokryte wpłatami najemców	64.357,82 zł
Koszty pokryte z eksploatacji z tyt. różnic w odczytach wodomierzy	499.312,64 zł

W skład pozycji przychody wchodzi:

Przychody z wpłat mieszkańców	6.193.179,80 zł
Przychody z wpłat najemców	70.993,55 zł
nadwyżka przychodów do rozliczenia z mieszkańcami	30.271,17 zł
w tym: nadpłaty do zwrotu mieszkańcom	572.418,87 zł
niedopłaty	542.147,70 zł

Rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków z mieszkańcami za II półrocze następuje w miesiącu lutym. Różnica w kwocie 499.312,64 zł (tj. 85.645 m³) wynikająca z rozbieżności między wskazaniem wodomierzy głównych w budynkach a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych za rok 2010 została przeniesiona w ciężar kosztów eksploatacji podstawowej lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych z własnościowym prawem do lokalu, odrębnej własności oraz lokali wydzielonych. Natomiast w 2009 r. kwota ta była na wyższym poziomie i wynosiła 558.199,18 (tj. 95.746 m³).

6.2. ZUŻYCIE GAZU W BUDYNKACH MIESZKALNYCH WYPOSAŻONYCH W ZBIORCZE GAZOMIERZE

	Wykonanie za 2010 r. w złotych
Koszty	2.131.140,12
Przychody	2.349.376,44
Wynik	218.236,32

Rozliczenie zużycia gazu w budynkach mieszkalnych wyposażonych w zbiorcze gazomierze za okres od 01.01.2010 r. do 31.12.2010 r. miało miejsce w opłatach czynszowych za miesiąc luty 2011 r.

Od 1 stycznia 2011 r. obowiązuje nowa „Taryfa dla paliw gazowych PGNiG S.A.” zatwierdzona decyzją Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki z dnia 16 grudnia 2010 r., na podstawie której dokonano urealnienia zaliczek na poczet zużycia gazu w opłatach za miesiąc luty 2011 r.

6.3. ENERGIA CIEPLNA W LOKALACH MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH

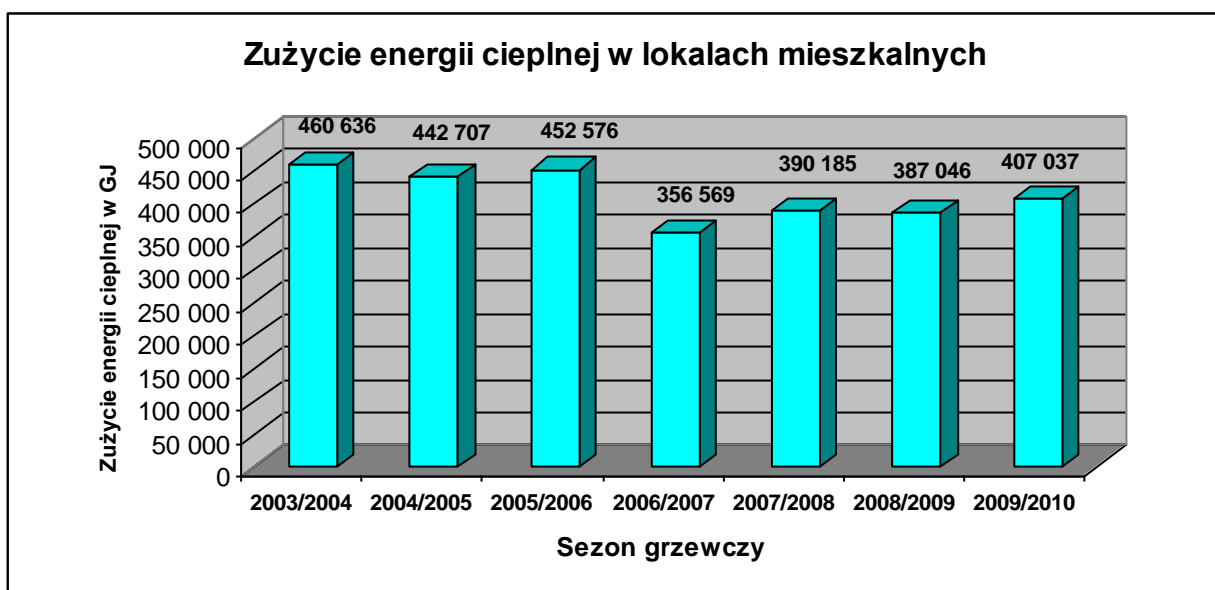
	Wykonanie za 2010 r. w złotych
Koszty zakupu energii cieplnej	27.627.484,59
Przychody z 2010 r.	29.768.331,32
Wynik ogółem, z tego:	2.140.846,73
- w lokalach mieszkalnych za II półrocze 2010 r.	2.097.985,60
- w lokalach użytkowych za II półrocze 2010	42.861,13

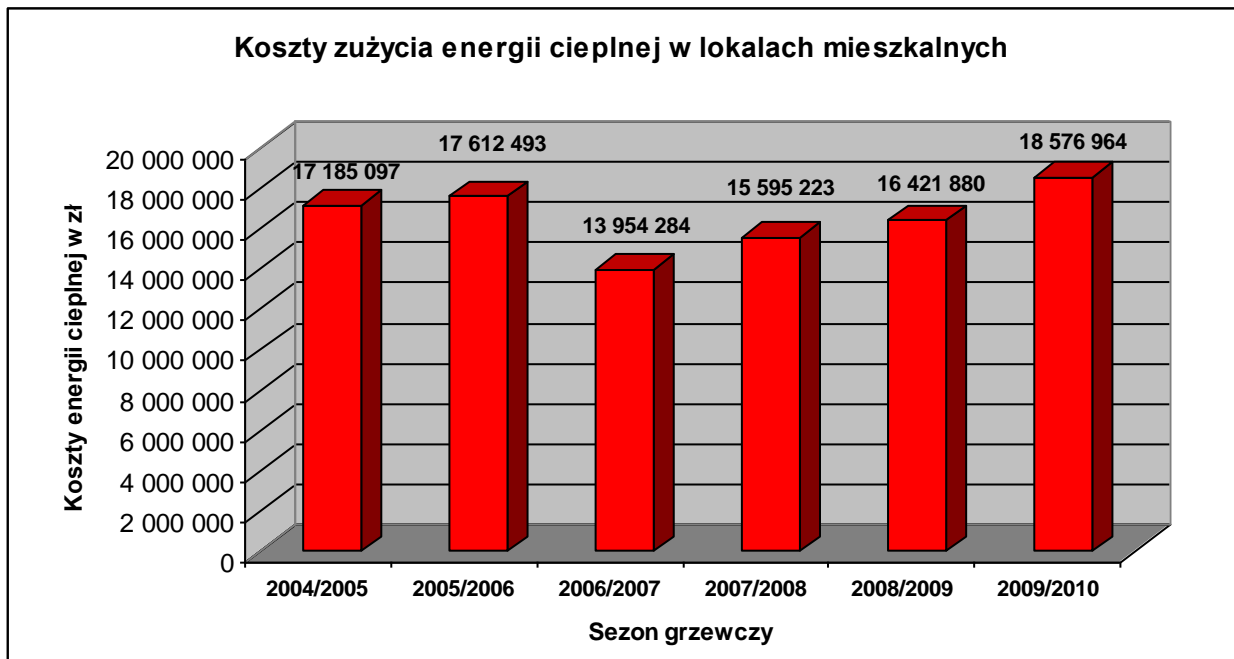
W lokalach mieszkalnych rozliczenie energii cieplnej za okres od 01.07.2009 r. do 30.06.2010 r. miało miejsce w opłatach czynszowych za miesiąc październik 2010 r. W przypadku lokali użytkowych rozliczenie kosztów energii cieplnej odbywa się dwa razy w roku. Rozliczenie za II półrocze 2010 r. wykazane zostało w fakturach za miesiąc luty 2011 roku.

Od miesiąca kwietnia 2011 r. zostały uwzględnione w opłatach czynszowych nowe Taryfy dla ciepła zatwierdzone przez Prezesa URE dla dostawcy ciepła.

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

Sezon grzewczy	Zużycie energii cieplnej	Koszty energii cieplnej
2000/2001	482.997 GJ	14.938.936 Zł
2001/2002	478.566 GJ	16.445.465 Zł
2002/2003	516.530 GJ	18.383.773 Zł
2003/2004	460.636 GJ	17.158.305 Zł
2004/2005	442.707 GJ	17.185.097 Zł
2005/2006	452.576 GJ	17.612.493 Zł
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





Sezon ciepły 2009/2010 zakończył się wyższym zużyciem GJ w porównaniu do sezonu poprzedniego o 19.991 GJ, co stanowi 5,17%. Natomiast koszty energii ciepłej za sezon 2009/2010 osiągnęły poziom 18.576.964 zł i były wyższe od ubiegłorocznych o 2.155.084 zł (tj. 13,12%). Powodem wzrostu kosztów były niskie temperatury w miesiącu styczniu i lutym 2010 r. jak również wprowadzona w miesiącu kwietniu 2010 roku nowa Taryfa dla ciepła zatwierdzona decyzją Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki.

Należy się spodziewać, że ze względu ostrą zimę w miesiącu listopadzie i grudniu 2010 r. jak również w lutym 2011 r. zużycie energii ciepłej w sezonie 2010/2011 będzie wysokie jak w sezonie poprzednim.

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

	Wykonanie za 2010 r. w złotych
Koszty, w tym:	4.650.743,71
- lokale mieszkalne	4.347.995,34
- lokale użytkowe	266.310,40
- garaże	36.437,97
Przychody, w tym:	4.659.853,26
- lokale mieszkalne	4.356.997,70
- lokale użytkowe	266.310,40
- garaże	36.545,16
Wynik	9.109,55

Rozliczenie finansowe wynikające z pobranych zaliczek i poniesionych kosztów wywozu nieczystości stałych za 2010 r. zostało uwzględnione w opłatach za miesiąc luty 2011 r. Natomiast dla garaży, lokali użytkowych, terenów będących w najmie koszty i przychody dotyczące wywozu nieczystości ustalane są w formie ryczału.

W opłatach na 2011 r. uwzględniono podwyżkę opłaty środowiskowej, wzrost wynagrodzenia usługodawcy oraz podwyżkę podatku VAT.

VII. REMONTY ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI

Od 01.01.2010 r. Zarząd podjął decyzję o podwyższeniu opłaty na fundusz remontowy lokali mieszkalnych o 0,10 zł/m² w budynkach nieocieplanych i 0,12 zł/m² w budynkach ocieplonych, co zostało również uwzględnione w planach przychodów na 2010 r.

Plan na 2010 r. w związku z uchwałą Walnego Zgromadzenia został skorygowany o kwotę 4.585.280 zł, pochodzącą z wyniku na działalności telewizji kablowej oraz z pozostałej działalności, z przeznaczeniem na prace dociepleniowe poszczególnych nieruchomości mieszkalnych.

	Wykonanie za 2010 r. w złotych
Stan na początek okresu	3.518.353,27
Nakłady na remonty	18.974.949,74
Przychody ogółem	20.232.468,12
z tego:	
- przeniesienie nadwyżki z działaln. SM w 2009 r.	4.585.284,69
- odpisy od lokali mieszk. rem. bież.	8.055.201,42
- odpisy na fund. termomod. lok.mieszk.	6.955.056,03
- odpisy od lokali użytkowych rem.bież.	170.331,77
- odpisy na fund. termomod. lok.użytk.	72.597,82
- odpisy od dźwigów	297.301,20
- odpłatność za okna	4.938,28
- nadwyżka na wykonawstwie własnym	2.606,38
- inne wpływy (sprzedaż złomu, odszkodowania)	89.150,53
Pozostałość funduszu na koniec okresu	4.775.871,65

Ogółem w 2010 r. nakłady na remonty wyniosły 18.974.949,74 zł, z tego:

- nakłady na remonty bieżące ze środków pozostających w gestii administracji osiedlowych – lokale mieszkalne	7.491.709,51 zł
- nakłady na remonty bieżące lokali użytkowych i własnych	382.977,61 zł
- nakłady na termomodernizację – lokale mieszkalne	10.743.714,07 zł
- nakłady na termomodernizację – lokale użytkowe	20.464,63 zł
- nakłady na remonty dźwigów	336.083,92 zł.

Ponadto w kosztach eksploatacji lokali użytkowych wolnostojących (pawilonach) bez części administracyjnej zostały zaewidencjonowane wydatki na remonty, które za 2010 wyniosły 150.051,31 zł (szczegółowe wydatki zaprezentowano na str. 13).

Poniżej przedstawiono strukturę przychodów i wydatków funduszu remontowego w poszczególnych grupach zasobów. Roczne plany remontowe uwzględniają przychody na fundusz remontowy w wartościach naliczeniowych, realną wielkość środków do dyspozycji obniżają zadłużenia czyszowe.

7.1. REMONTY BIEŻĄCE BUDYNKÓW MIESZKALNYCH

Bilans otwarcia środków funduszu remontowego budynków mieszkalnych został zwiększony o środki pochodzące z funduszu remontowego dla lokali użytkowych usytuowanych w nieruchomościach mieszkalnych w kwocie 125.598,35 zł.

W roku 2010 r. na bazie opracowanych przez administrację szczegółowych planów remontowych kontynuowano prace remontowe w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni. Ogółem nakłady na remonty bieżące budynków mieszkalnych wyniosły 7.491.709,51 zł.

	Wykonanie za 2010 r. w złotych
Stan na początek okresu	1.210.902,86
Nakłady ogółem	7.491.709,51
Przychody ogółem, z tego:	8.144.459,83
- odpisy na fundusz od lokali mieszk.	8.055.201,42
- inne zwiększenia (odpłatność za okna)	4.938,28
- inne wpływy (sprzedaż żelaza, odszkodowania)	84.320,13
Pozostałość funduszu na koniec okresu	1.863.653,18

Realizacja planu remontów za 2010 r. ukształtowała się na poziomie 88,82%. Przekroczenie wydatków na remonty instalacji centralnego ogrzewania było spowodowane usuwaniem awarii, wymianą grzejników oraz zamontowaniem zaworów podpionowych. Niestety z powodu kradzieży przewodów elektrycznych byliśmy zmuszeni przeznaczyć więcej środków finansowych na roboty elektryczne, natomiast niesprawne zawory instalacji, nieszczelności spowodowały przekroczenia zaplanowanych wydatków na remonty instalacji gazowej. Pozostałe przekroczenia w stosunku do zaplanowanych robót były spowodowane licznymi awariami oraz koniecznością utrzymania instalacji w odpowiednim stanie technicznym. Niewykorzystanie zaplanowanych środków w zakresie prac murarskich, malarskich oraz wymiany stolarki drzwiowej było spowodowane przeniesieniem do realizacji części prac na 2011 r. oraz korzystnymi rozstrzygnięciami przetargowymi na wymianę drzwi oraz robót malarskich. Ponadto część prac remontowych z uwagi na trudne warunki atmosferyczne pod koniec 2010 r. zostało wstrzymanych, a ich termin realizacji został przesunięty na 2011 r.

Wykonanie remontów bieżących budynków mieszkalnych w stosunku do planu.

(w złotych)

Lp.	Rodzaj robót	Lokale mieszkalne
		Wyk. za 2010
1.	roboty dekarские	1 136 133,73
2.	remonty stropod.	0
3.	roboty brukarskie (roboty drogowe)	937 929,58
4.	remonty instal. c.o.	402 351,33
5.	roboty elektryczne	496 331,24
6.	remonty instal. wod-kan.	1 078 778,59
7.	remonty instal. gazowej	65 331,61
8.	remonty instalacji domofon.	60 110,04
9.	roboty malarskie	502 110,25
10.	roboty murarskie	77 525,23
11.	wymiana stolarki okiennej	784 673,80
12.	wymiana stolarki drzwiowej	99 188,84
13.	remonty balkonów	1 400 579,77
14.	roboty kanalizacyjne	32 599,33
15.	opaski wokół budynków	240 962,66
16.	przewody kominowe	75 195,99
17.	pozostałe remonty	101 907,52
18.	rezerwa na pozostałe roboty	rozlicz. w powyższych pozycjach
	Razem	7 491 709,51

Plan rzeczowo-finansowy remontów bieżących jest corocznie opracowywany przez każdą administrację osiedlową i zatwierdzany przez Zarząd Spółdzielni. Przyjęto zasadę, iż zakres planowanych robót nie może przekraczać wysokości posiadanych środków finansowych danej administracji. Jednakże z uwagi na zróżnicowany stan techniczny, wiek budynków, zakres koniecznych robót, ograniczone środki małych nieruchomości nie pozwalają utrzymać tej zasady w odniesieniu do poszczególnych nieruchomości.

Dla kosztów i przychodów funduszu remontowego prowadzona jest ewidencja księgowa indywidualnie dla każdej nieruchomości.

Zakres prac remontowych dokonywanych w lokalach użytkowych (handlowych i usługowych) oraz lokalach służących potrzebom własnym Spółdzielni określa przygotowany przez Zarząd Spółdzielni oraz kierowników administracji roczny plan robót.

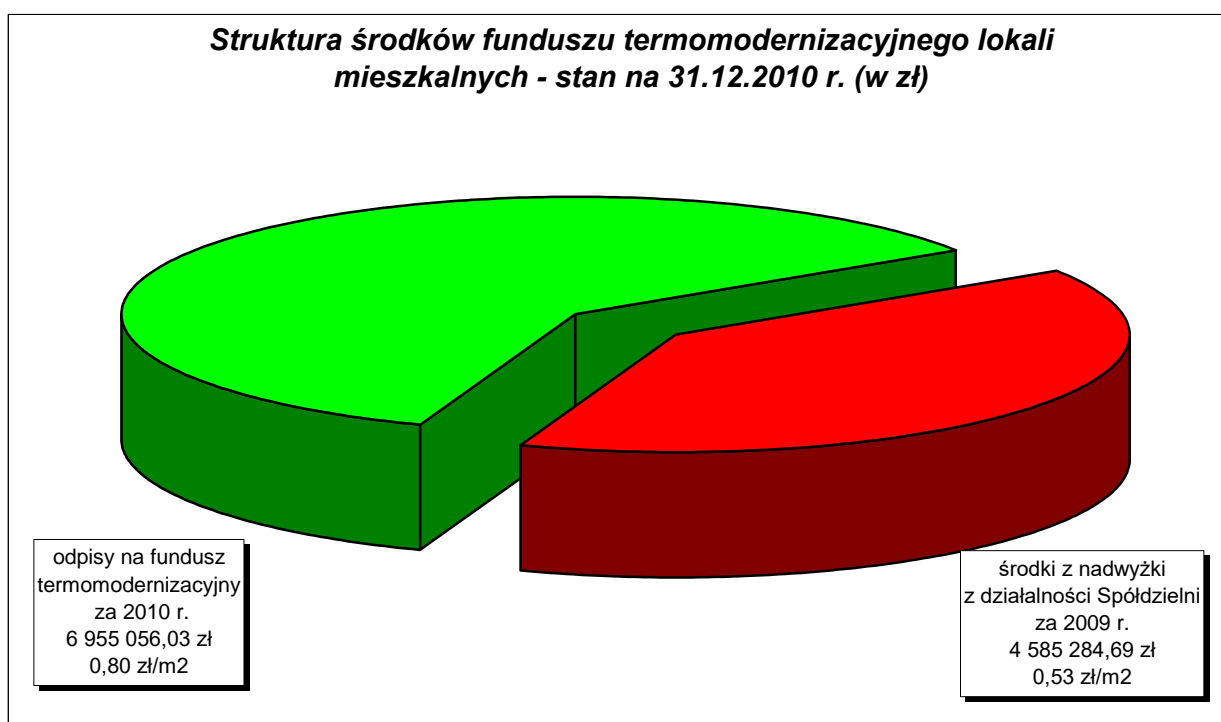
Nakłady na remonty bieżące budynków mieszkalnych oraz przychody w poszczególnych administracjach osiedlowych za 2010 r. przedstawia poniższe zestawienie:

(w złotych)

Administracja	Stan środków na 01.01.2010 r.	Koszty	Przychody	Stan środków na 31.12.2010 r.
Śródmieście	151.726,55	982.313,15	1.133.447,64	302.861,04
Kopernik	163.515,41	1.345.671,16	1.496.023,50	313.867,75
Strzemięcín	445.489,81	2.068.918,42	2.045.460,61	422.032,00
Rządź/Mniszek	240.849,73	1.232.852,44	1.598.755,89	606.753,18
Lotnisko	209.321,36	1.861.954,34	1.870.772,19	218.139,21
R a z e m	1.210.902,86	7.491.709,51	8.144.459,83	1.863.653,18

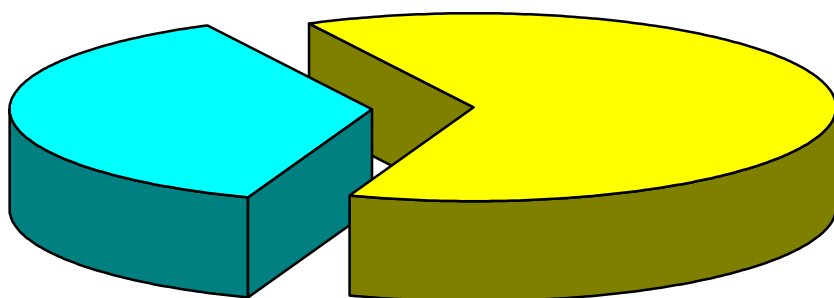
7.2. REMONTY FINANSOWANE Z FUNDUSZU TERMOMODERNIZACYJNEGO LOKALI MIESZKALNYCH

	Wykonanie za 2010 r. w złotych
Stan na początek okresu	1.076.927,64
Nakłady ogółem	10.743.714,07
Przychody ogółem	11.540.340,72
z tego:	
- odpisy od lokali mieszk.	6.955.056,03
- nadwyżka z dział. SM w 2009 r.	4.585.284,69
Pozostałość środków na koniec okresu	1.873.554,29



Na koniec roku 2010 powierzchnia użytkowa mieszkań w budynkach całkowicie ocieplonych wynosiła 458.300,64 m², tj. 63% powierzchni użytkowej mieszkań w całej Spółdzielni, podczas gdy analogicznie w ubiegłym roku poziom udziału procentowego wynosił 54,92%.

Powierzchnia użytkowa mieszkań w budynkach ocieplonych i nieocieplonych w Spółdzielni według stanu na dzień 31.12.2010 r.

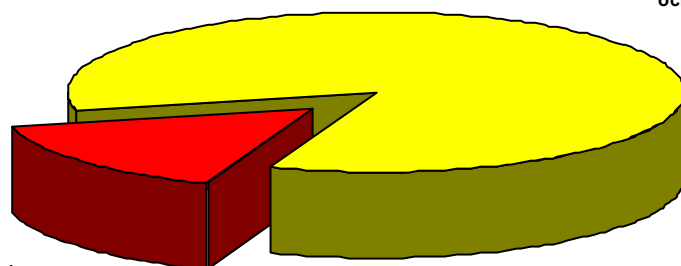


w budynkach
nieocieplonych
269 205,06 m² (37%)

w budynkach
ocieplonych
458 300,64 m² (63%)

Poniższe wykresy obrazują jaki jest udział powierzchni użytkowej budynków ocieplonych i nieocieplonych w poszczególnych Administracjach.

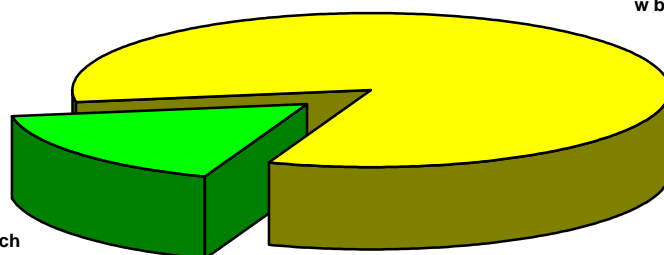
Udział powierzchni użytkowej mieszkań w budynkach ocieplonych i nieocieplonych w Administracji nr 1 według stanu na dzień 31.12.2010 r. (w %)



w budynkach
nieocieplonych
15,80%

w budynkach
ocieplonych
84,20%

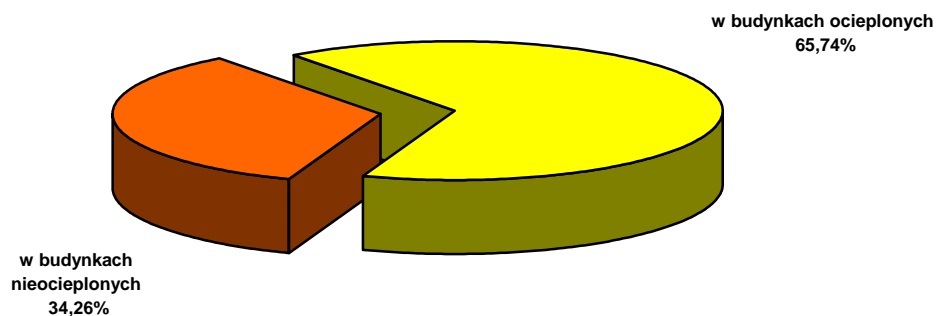
Udział powierzchni użytkowej mieszkań w budynkach ocieplonych i nieocieplonych w Administracji nr 2 według stanu na dzień 31.12.2010 r. (w %)



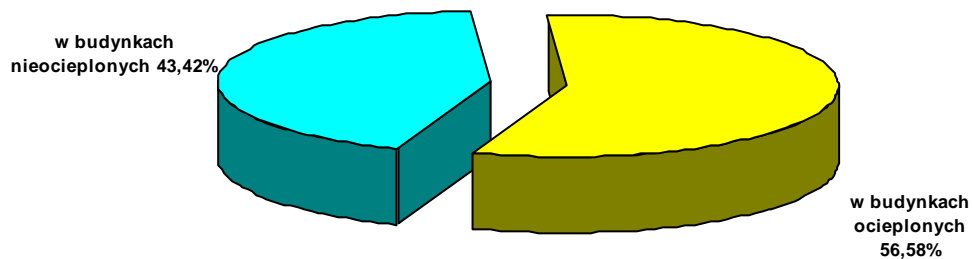
w budynkach
nieocieplonych
17,06%

w budynkach ocieplonych
82,94%

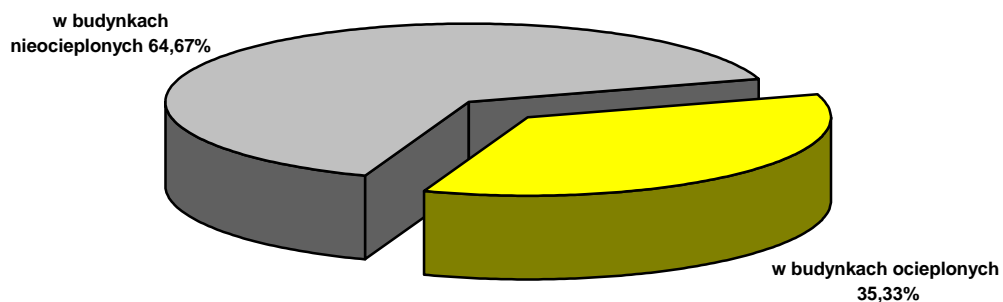
Udział powierzchni użytkowej mieszkań w budynkach ocieplonych i nieocieplonych w Administracji nr 3 według stanu na dzień 31.12.2010 r. (w %)



Udział powierzchni użytkowej mieszkań w budynkach ocieplonych i nieocieplonych w Administracji nr 4 według stanu na dzień 31.12.2010 r. (w %)



Udział powierzchni użytkowej mieszkań w budynkach ocieplonych i nieocieplonych w Administracji nr 5 według stanu na dzień 31.12.2010 r. (w %)



W 2010 r. opracowano nowy, dwuletni plan w zakresie prac dociepleniowych, który przewidywał ocieplenie 49 budynków. Planowany zakres rzeczowy robót dociepleniowych na lata 2010-2011 był porównywalny do zakresu z lat 2008-2009. Realizacja całego zakresu robót wymagała zabezpieczenia środków na kwotę 14.980.072 zł (z pracami dodatkowymi: opaski, balkony to kwota łączna 17.686.913 zł). W związku z przeznaczeniem części wyniku na działalności Spółdzielni za 2009 rok na cele termomodernizacyjne w kwocie 4.585.284,69 zł, Zarząd podjął decyzję o przesunięciu wykonania prac dociepleniowych 12 budynków z roku 2011 do 2010. W związku z powyższym planowano w 2010 roku ocieplić 36 budynków o łącznej powierzchni użytkowej 82 660,40 m², natomiast na 2011 r. z planu pozostałoby 13 budynków. Niestety trudne warunki atmosferyczne pod koniec 2010 r. spowodowały wstrzymanie części prac termomodernizacyjnych. Prace nie zostały całkowicie wykonane w 10 budynkach, a ich termin realizacji został przesunięty na 2011 r.

W 2010 r. ocieplono następujące budynki:

- Administracja nr 2 – Kalinkowa 15, 21, Piaskowa 3, 5,
- Administracja nr 3 – Korczaka 1, 3, 5, 9, 11, 15, 17,
- Administracja nr 4 – Sportowców 6, 10, Podhalańska 3, 5, 7, 8,
- Administracja nr 5 – Nauczycielska 16, 18, Kustronia 12, 16, 18, Ikara 9, 13, 15,

Dywizjonu 303 8.

Zarząd rozważa możliwość rozszerzenia zakresu rzeczowego prac termomodernizacyjnych w 2011 roku o kolejne 26 budynków przy założeniu, że dofinansowanie funduszu termomodernizacyjnego środkami z nadwyżki bilansowej za rok 2010 będzie na podobnym poziomie jak w roku ubiegłym. Także w celu zapewnienia realizacji dwuletniego planu dociepleń 2010-2011 r. zostanie wprowadzona od 1.04.2011 r. podwyżka odpisu na fundusz termomodernizacyjny o 0,05 zł/m².

Od 01.04.2011 r. stawka opłat na fundusz termomodernizacyjny dla budynków nieocieplonych wynosi 0,65 zł/m², natomiast dla budynków ocieplonych 0,99 zł/m².

Biorąc pod uwagę tempo realizacji prac termomodernizacyjnych w zasobach naszej Spółdzielni oraz wysokość nadwyżek bilansowych corocznie przeznaczanych na prace dociepleniowe można by założyć, że w 2014 roku nastąpi zakończenie prac z tym zakresie. Oczywiście, to plan bardzo ambitny. Zarząd Spółdzielni dołoży wszelkich starań, aby został zrealizowany.

7.3. REMONTY BIEŻĄCE DŹWIGÓW

W 2010 r. wykonano remonty bieżące 4 dźwigów w budynkach przy ulicy Komorowskiego 7, Sobieskiego 6, Sobieskiego 50 oraz Dywizjonu 303 12. Remonty obejmowały wymianę elementów nośnych tzn. przełożenia dźwigu, koła ciernego i lin nośnych wraz z materiałami. W 2010 r. poniesiono koszty wymiany 2 urządzeń dźwigowych w kwocie 289.407 zł w budynku przy ul. Korczaka 6.

Od kwietnia 2011 r. zwiększono odpis na fundusz remontowy o 1,00 zł/mieszkanie, co będzie miało wpływ na zwiększenie środków finansowych przeznaczanych na wymianę dźwigów.

	Wykonanie za 2010 r. w złotych
Stan na początek okresu	-274.207,94
Nakłady ogółem	336.083,92
Przychody	298.131,60
- odpisy na fundusz remontowy	297.301,20
- inne wpływy	830,40
Pozostałość środków na koniec okresu	-312.160,26

7.4. REMONTY LOKALI UŻYTKOWYCH

7.4.1. REMONTY BIEŻĄCE LOKALI UŻYTKOWYCH

	Wykonanie za 2010 r. w złotych
Stan na początek okresu	1.556.384,94
Nakłady	382.977,61
Przychody	176.938,15
w tym:	
- odpisy na fundusz	170.331,77
- inne wpływy	4.000,00
- nadwyżka na wykonawstwie własnym	2606,38
Pozostałość środków na koniec okresu	1.350.345,48

Bilans otwarcia środków funduszu remontowego lokali użytkowych został zmniejszony o kwotę 125.598,35 zł z uwagi na przeniesienie tych środków na fundusz remontowy nieruchomości mieszkalnych, w których usytuowane są lokale użytkowe.

Zakres prac remontowych realizowanych w lokalach użytkowych (handlowych i usługowych) oraz lokalach służących potrzebom własnym Spółdzielni określa przygotowany przez Zarząd Spółdzielni oraz kierowników administracji roczny plan robót.

Ponadto w kosztach eksploatacji lokali użytkowych wolnostojących (pawilonach) bez części administracyjnej zostały zaewidencjonowane wydatki na remonty, które za 2010 wyniosły 150.051,31 zł.

7.4.2. REMONTY FINANSOWANE Z FUNDUSZU TERMOMODERNIZACYJNEGO LOKALI UŻYTKOWYCH (USYTUOWANYCH W BUDYNKACH MIESZKALNYCH)

	Wykonanie za 2010 r. w złotych
Stan na początek okresu	-51.654,23
Nakłady	20.464,63
Przychody	72.597,82
w tym:	
- odpisy na fundusz	72.597,82
Pozostałość środków na koniec okresu	478,96

VIII. ZATRUDNIENIE I FUNDUSZ PŁAC

	Wykonanie za 2010 r. w złotych
Osobowy fundusz płac	10.867.833,71
Bezosobowy fundusz płac	299.186,36
Ogółem	11.167.020,07

Średnia płaca w Spółdzielni za 2010 r. w porównaniu ze średnią płacą krajową przedstawia się następująco:

	Wyk. za 2010
- średnia płaca w Spółdzielni	3.179,96 zł
- średnia płaca w sektorze przedsiębiorstw w kraju	3.434,62 zł
- wskaźnik średniej płacy w Spółdzielni do krajowej (planowany 95 %)	92,59%

W 2010 r. przeciętne wynagrodzenie w Spółdzielni ukształtowało się na poziomie 92,59 % przeciętne wynagrodzenia w kraju.

Średnie zatrudnienie w Spółdzielni w przeliczeniu na pełne etaty wynosiło za 2010 roku 284,80 etaty, co w stosunku do planowanych etatów na 2010 r. (290,13) stanowiło 98,16%. Wykonanie łącznego funduszu płac za 2010 rok ukształtowało się na poziomie 97,46%. W miesiącu sierpniu dokonano regulacji wynagrodzeń pracowników Spółdzielni mieszczącej się w granicach zaplanowanego na 2010 r. funduszu płac.

Fundusz płac na 2011 r. planujemy na poziomie 11.904.910 zł. Fundusz ten uwzględnia zaplanowane etaty zgodnie z przyjętą przez Radę Nadzorczą strukturą organizacyjną. Zmiana ilościowa w strukturze organizacyjnej dotyczy przede wszystkim Działu Telewizji Kablowej, w którym to dziale zwiększono ilości etatów z 26,5 do 36,5.

Wzrost ten spowodowany jest zwiększeniem zakresu świadczonych usług, wydłużeniem czasu pracy i zmianą sposobu obsługi abonentów oraz koniecznością wykonania ustawowych obowiązków spoczywających na operatorach telekomunikacyjnych. Zmiany w pozostałych jednostkach organizacyjnych związane są przede wszystkim z dostosowaniem struktury do rzeczywistego wykonania ilości etatów w poszczególnych działach. Są to zmiany polegające na zmniejszeniu o 7,5 etatu pracowników fizycznych w administracjach osiedlowych, 2 etatów pracowników umysłowych oraz zwiększeniu o 1 etat pracownika umysłowego w Dziale Ekonomicznym. Potrzeba uruchomienia tego etatu powstała w związku z przejściem na system rozliczania kosztów i przychodów odrębnie dla każdej nieruchomości.

IX. WYKONAWSTWO WŁASNE

	Wykonanie za 2010 r. w złotych
Koszty ogółem:	4.841.816,80
Sprzedaż usług	4.841.816,80
z tego:	
- Działu Techniczno-Remontowego	1.476.342,13
- konserwatorów administracji	3.043.812,12
- transportu	307.294,96
- koszty zakupu do materiałów pobranych przez obcych wykon.	14.367,59
Nadwyżka	-

Wykonawstwo własne dotyczy rozliczenia działalności Działu Technicznego wraz z Pogotowiem Technicznym i Transportem oraz działalności grupy Konserwatorów obsługujących poszczególne administracje osiedlowe w Spółdzielni.

X. KREDYTY MIESZKANIOWE

Według stanu na 31.12.2010 r. 461 mieszkań obciążonych jest kredytem i odsetkami spłacanymi do banku. W ciągu 2010 roku dokonano spłaty kredytu i odsetek dla 68 mieszkań.

Zadłużenie w banku (w zł):

	Stan na 01.01.2010 r.	Spłaty 2010 r.	Per saldo*	Stan na 31.12.2010 r.
kredyt	2.538.777,66	674.535,10	-	1.864.242,56
skapitalizowane odsetki	2.521.897,16	428.645,74	-189.598,33	1.903.653,09
odsetki budżetowe	29.632.712,12	659.188,74	-2.793.072,33	26.180.451,05
razem:	34.693.386,94	1.762.369,58	-2.982.670,66	29.948.346,70

*na per saldo składają się: naliczone odsetki w kwocie 214.958,67 zł oraz umorzenia odsetek w związku ze spłatą całkowitą w kwocie 3.197.629,33 zł.

Spłaty w 2010 r. w kwocie 1.762.369,58 zł obejmują:

1.017.793,50 zł – kwota przekazana przez Spółdzielnię, a wynikająca z umów kredytowych zawartych z bankiem

744.576,08 zł - spłaty ponadnormatywne, z tego 68 spłat całkowitych, które wnieśli lokatorzy uzyskując status mieszkania lokatorskiego ze spłaconym kredytem lub odrębną własność lokalu.

Drugą grupę stanowią zobowiązania z tytułu spłaty kredytu wobec Spółdzielni, posiada je obecnie 20 mieszkań na kwotę 11.094,61 zł.

Zadłużenie z tytułu nie wnoszenia opłat za kredyt mieszkaniowy według stanu na 31.12.2010 r. wynosiło 78.598,49 zł, stanowi to 7,65% w stosunku do naliczenia raty kredytu i odsetek w 2010 roku.

XI. KONTROLE W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

W 2010 roku Kujawsko – Pomorski Urząd Skarbowy w Bydgoszczy przeprowadził kontrolę w zakresie prawidłowości złożonych korekt rozliczenia podatku dochodowego od osób prawnych za rok 2007 i 2008. Podobnie również jak w latach poprzednich, w 2010 r. pracownicy banku PKO BP S.A. O/Grudziądz skontrolowali realizację zapisów ustawy o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych. W trakcie w/w kontroli nie stwierdzono nieprawidłowości. W ubiegłym roku Państwowa Inspekcja Pracy przeprowadziła w Spółdzielni Mieszkaniowej kontrolę z zakresu przestrzegania przepisów prawa pracy, w tym przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy. W wyniku kontroli nakazano dokonać oceny ryzyka zawodowego na wskazanych stanowiskach pracy oraz dostosować warunki techniczno-sanitarne do obowiązujących norm bezpieczeństwa i higieny pracy (certyfikacja urządzeń, organizacja pomieszczenia gospodarczo-sanitarnego dla sprzątaczy).

XII. ZINTEGROWANY SYSTEM INFORMATYCZNY W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

W dn. 28.10.2010 r. po długim okresie poszukiwań dostawcy oprogramowania oraz kilkumiesięcznych negocjacjach treści umowy, Spółdzielnia Mieszkaniowa podpisała z firmą Unisoft Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni umowę o dostarczenie oprogramowania zintegrowanego systemu informatycznego wspomagającego działalność Spółdzielni. Jesteśmy świadomi, że wdrożenie nowego oprogramowania może wymóc na nas pewne zmiany w zakresie organizacyjnym, na które wpływ mogą mieć uwarunkowania systemu oraz odmienne aniżeli obecnie stosowane procedury. Zakończenie wdrożenia zintegrowanego systemu informatycznego przewidywane jest w roku 2012.

XIII. ZADŁUŻENIA Z TYTUŁU NIE WNOSZENIA OPŁAT ZA

LOKALE, REKLAMY I USŁUGI TELEKOMUNIKACYJNE

Zadłużenie lokali mieszkalnych i użytkowych na dzień 31.12.2010 r. w porównaniu ze stanem na 31.12.2009 r.:

	<i>Na dzień 31.12.2009 r. w złotych</i>	<i>Na dzień 31.12.2010 r. w złotych</i>
Zadłużenie ogółem	2.728.514,57	2.799.494,86
z tego:		
- lokali mieszkalnych	2.332.623,75	2.336.323,67
- lokali usługowo handlowych	157.744,88	205.037,31
- reklam	3.876,05	4.193,75
- garaży	1.605,41	1.091,84
- usług telekomunikacyjnych	232.664,48	252.848,29

Łączne zadłużenie z tytułu nie wnoszenia opłat zwiększyło się w ciągu roku o kwotę 70.980,29 zł, co stanowi 2,60%, w szczególności dotyczy to lokali użytkowych, reklam oraz usług telekomunikacyjnych. Natomiast w stosunku do garaży wystąpił spadek zadłużenia.

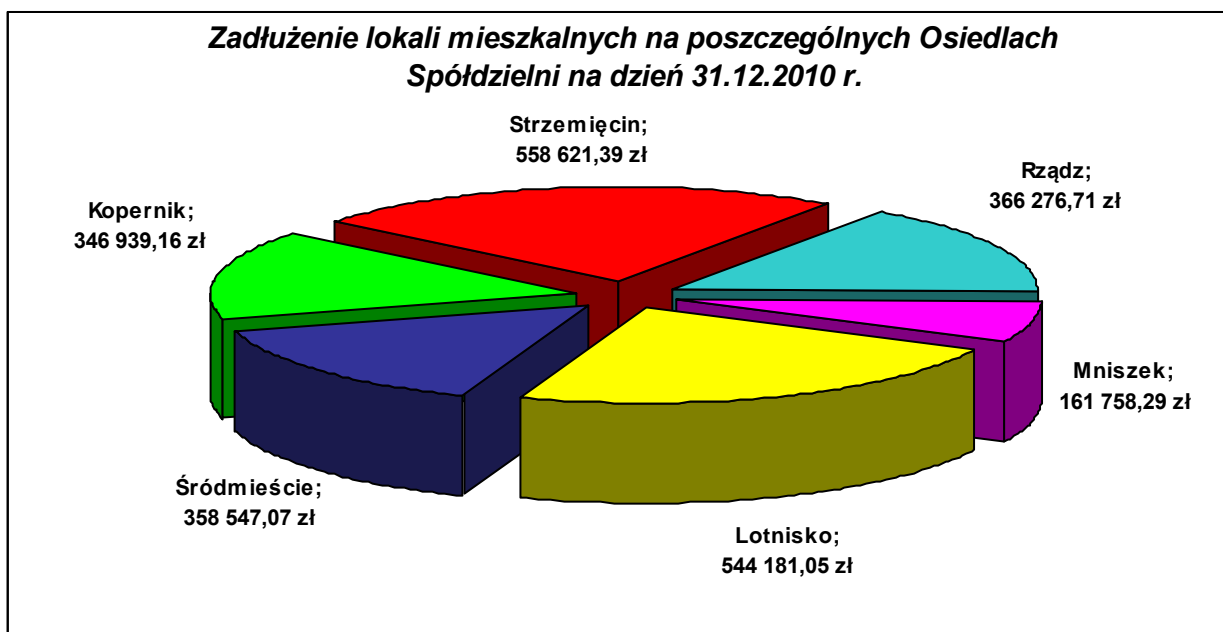
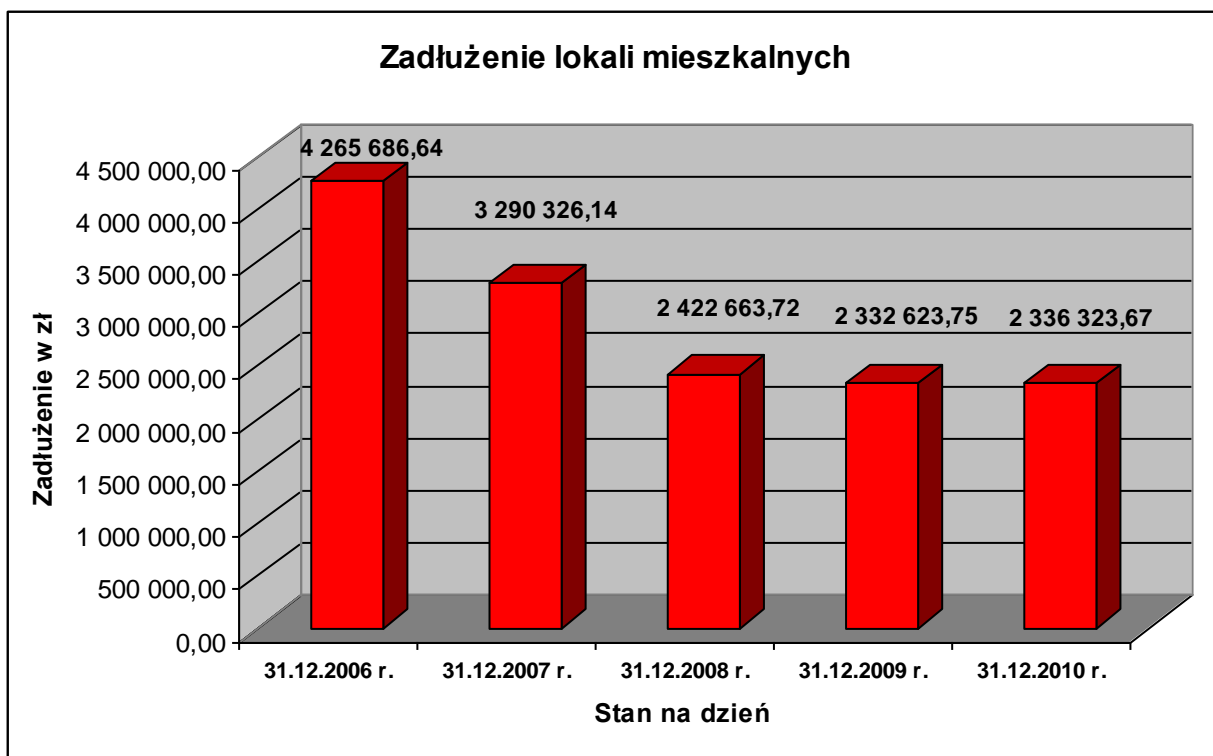
Wzrost zadłużenia jest następstwem coraz trudniejszej sytuacji gospodarczej, szczególnie małych podmiotów przegrywających na lokalnym rynku z dużymi sieciami handlowymi. Ponadto utrzymujący się wysoki wskaźnik bezrobocia ma istotny wpływ na zamożność mieszkańców Grudziądza, a tym samym na wysokość sprzedaży w wynajmowanych przez Spółdzielnię lokalach (na koniec grudnia 2010 r. stopa bezrobocia w Grudziądzu – 22,1%).

Na zwiększające się zadłużenie lokali mieszkalnych ma również wpływ w większości zrealizowany proces uwłaszczenia, gdyż brak zaległości w opłatach był jednym z warunków przeniesienia prawa odrębnej własności.

Zwiększające się zadłużenie w zakresie usług telekomunikacyjnych ma związek między innymi ze wzrostem sprzedaży nowych produktów i ciągłego wzrostu liczby abonentów.

W stosunku do osób zalegających z opłatami prowadzone są działania windykacyjne polegające na wysyłaniu wezwań do zapłaty, podpisywaniu ugód na płatności w ratach oraz kierowaniu spraw na drogę postępowania sądowego włącznie z postępowaniem eksmisyjnym.

Poniższy wykres obrazuje poziom zadłużenia lokali mieszkalnych na przestrzeni od grudnia 2006 r. do grudnia 2010 r.



Jak wynika z poniższego zestawienia zadłużenie na lokalach mieszkalnych (bez kredytu) zwiększyło się w ciągu roku o kwotę 15.660,16 zł, co stanowi wzrost o 0,70 %. Analizując okres zadłużenia można stwierdzić, że największy wzrost wystąpił w przypadku zaległości 3-miesięcznych i powyżej. Natomiast ogólna liczba zadłużonych mieszkań zwiększyła się z 1.526 na 1.542.

**Struktura zadłużenia z tytułu opłat czynszowych za lokale mieszkalne
(bez zadłużenia kredytowego) na dzień 31.12.2010 r. w porównaniu do stanu na
dzień 31.12.2009 r.**

Zadłużenie	Ilość mieszkań zadłużonych stan na 31.12.2009 r.	Kwota zadłużenia w zł stan na 31.12.2009 r.	Ilość mieszkań zadłużonych stan na 31.12.2010 r.	Kwota zadłużenia w zł stan na 31.12.2010 r.
1-miesięczne	874	302.170,08	828	255.716,14
2-miesięczne	233	153.025,37	225	150.773,92
3-miesięczne i więcej	419	1.786.869,57	489	1.851.235,12
<i>Razem</i>	1.526	2.242.065,02	1.542	2.257.725,18

Struktura zadłużenia lokali mieszkalnych z tytułu nieterminowego spłacania kredytów – stan na dzień 31.12.2010 r. w porównaniu do stanu na dzień 31.12.2009 r.

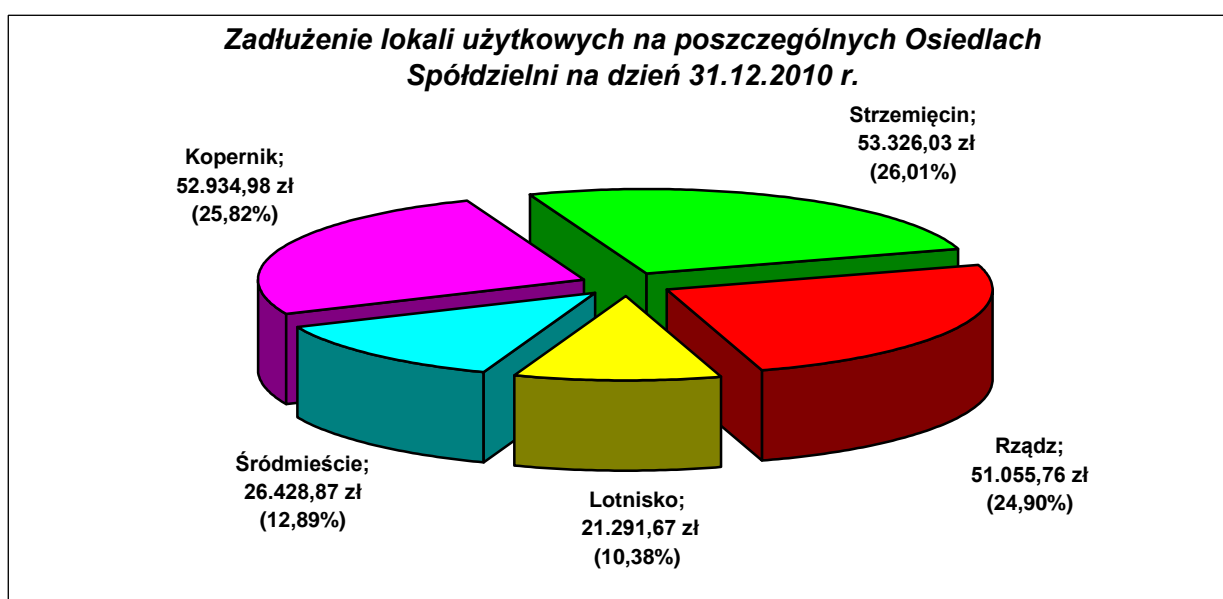
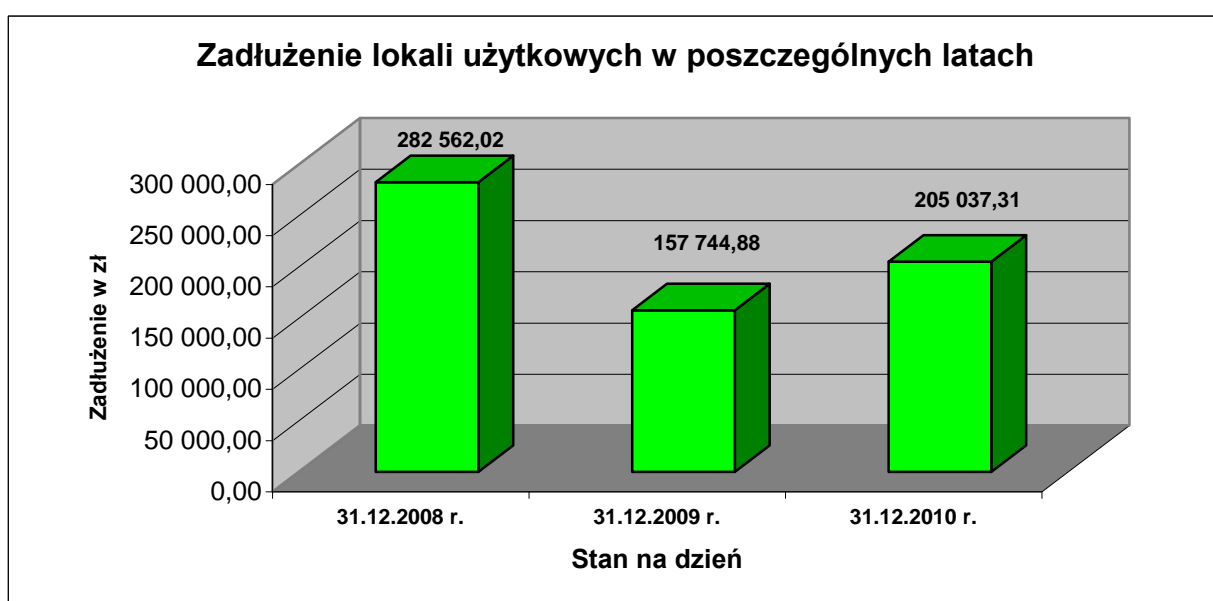
Zadłużenie	Ilość mieszkań zadłużonych stan na 31.12.2009 r.	Kwota zadłużenia w zł stan na 31.12.2009 r.	Ilość mieszkań zadłużonych stan na 31.12.2010 r.	Kwota zadłużenia w zł stan na 31.12.2010 r.
1-miesięczne	46	6.993,85	36	5.582,62
2-miesięczne	8	2.373,94	8	5.217,25
3-miesięczne i więcej	36	81.190,94	33	67.798,62
<i>Razem</i>	90	90.558,73	77	78.598,49

Natomiast zadłużenie z tytułu nieterminowego spłacania kredytów na dzień 31.12.2010 r. wynosiło ogółem 78.598,49 zł i było niższe od ubiegłorocznego o 11.960,24 zł, co stanowiło spadek o 13,21%.

Struktura zadłużenia lokali użytkowych – stan na 31.12.2010 r. w porównaniu do stanu 31.12.2009 r.

Zadłużenie z tytułu lokali użytkowych na dzień 31.12.2010 roku wynosiło 205.037,31 zł i było wyższe od ubiegłorocznego o 47.292,43 zł, co stanowi 29,98%. Analizując poziom zadłużenia można stwierdzić, że największy wzrost wystąpił w przypadku zaległości 2-miesięcznych, natomiast największy spadek w zadłużeniach 1-miesięcznych. Ponadto nastąpił wzrost zadłużonych lokali z liczby 122 do 130.

Zadłużenie	Ilość lokali użytkowych zadłużonych stan na 31.12.2009 r.	Kwota zadłużenia w zł stan na 31.12.2009 r.	Ilość lokali użytkowych zadłużonych stan na 31.12.2010 r.	Kwota zadłużenia w zł stan na 31.12.2010 r.
1-miesięczne	82	81.276,63	65	58.254,58
2-miesięczne	13	14.784,43	31	53.633,88
3-miesięczne i więcej	27	61.683,82	34	93.148,85
Razem	122	157.744,88	130	205.037,31



Poniższe tabele przedstawiają szczegóły prowadzonych postępowań windykacyjnych.

Windykacja zaległości w opłatach za mieszkania w 2010 r.

	Ilość spraw	Kwota w złotych (bez kosztów i odsetek)
<i>Sprawy skierowane do Działu Windykacji</i>	398	1.135.626,81
<i>Sprawy skierowane do sądu</i>	386	1.110.689,50
- z tego uzyskano prawomocne orzeczenia sądu	331	970.426,29
- w toku postępowania sądowego	55	140.263,21
<i>Sprawy skierowane do egzekucji komorniczej</i>	163	481.740,19
<i>Zwrócone przez komornika (egzekucja bezskuteczna)</i>	28	102.067,09
<i>W wyniku zakończonych postępowań wyegzekwowano:</i>	319	995.460,53
-sprawy bez orzeczeń sądowych	12	24.937,31
-sprawy skierowane do sądu w 2010 r.	119	276.258,78
-sprawy skierowane do sądu przed 2010 r.	188	694.264,44

Windykacja zaległości w opłatach za usługi telekomunikacyjne w 2010 r.

	Ilość spraw	Kwota w złotych (bez kosztów i odsetek)
<i>Sprawy skierowane do Działu Windykacji</i>	163	54.399,49
<i>Sprawy skierowane do sądu</i>	148	53.559,89
- z tego uzyskano orzeczenia sądu	103	40.928,14
- w toku postępowania	45	12.631,75
<i>Sprawy skierowane do egzekucji komorniczej</i>	76	20.025,12
<i>Zwrócone przez komornika (egzekucja bezskuteczna)</i>	36	10.347,99
<i>Sprawy zakończone (abonament), w tym:</i>	33	7.179,87
- bez orzeczeń sądowych	4	839,60
- skierowane do sądu w 2010 r.	15	2.769,07
- przed rokiem 2010 r.	14	3.571,20
<i>Sprawy zakończone (sprzęt), w tym:</i>	23	1.744,24
- bez orzeczeń sądowych (zdany sprzęt w szt)	11	-
- skierowane do sądu w 2010 r.	12	1.744,24
- przed rokiem 2010 r.	-	-

Windykacja zaległości w opłatach za lokale użytkowe w 2010 r.

	Ilość spraw	Kwota w złotych (bez kosztów i odsetek)
<i>Sprawy skierowane do Działu Windykacji</i>	20	49.182,80
<i>Sprawy skierowane do sądu</i>	20	49.182,80
- z tego uzyskano prawomocne orzeczenia sądu	13	27.261,73
- w toku postępowania	7	21.921,07
<i>Sprawy skierowane do egzekucji komorniczej</i>	35	87.927,26
<i>Egzekucja komornicza bezskuteczna</i>	21	53.516,65
<i>Sprawy zakończone, w tym:</i>	6	4.147,38
- bez orzeczenia sądowego	-	-
- skierowane do sądu w 2010 r.	4	2.086,35
- przed rokiem 2010 r.	2	2.061,03

Sprawy eksmisyjne – działania w 2010 r.

<i>Sprawy skierowane do sądu w 2010 r., z tego:</i>	24
<i>- uzyskano prawomocne wyroki:</i>	
<i> z lokalem socjalnym</i>	12
<i> bez lokalu socjalnego</i>	3
<i>- sprawy wycofane, oddalone</i>	2
<i>- w toku postępowania sądowego</i>	7
<i>Dobrowolne zdanie/zamiana z orzeczonym wyrokiem eksmisyjnym</i>	1
<i>Zdanie mieszkania w wyniku wskazania lokalu socjalnego</i>	11
<i>Przejęcie mieszkania bez wskazania lokalu socjalnego</i>	3

W 2010 r. Spółdzielnia skierowała do sądu 24 pozwy o eksmisję. Z tego otrzymaliśmy na dzień 28.02.2011 r. 17 prawomocnych wyroków (w tym 1 sprawa została wycofana, 1 sprawę sąd oddalił z uwagi na nie zamieszkiwanie lokalu, 5 spraw w toku).

W związku z nie wywiązaniem się przez Gminę Miasto Grudziądz z zawartej w 2007 roku ugody pozasądowej na mocy której Gmina zobowiązała się dostarczyć do 31.12.2009 r. 60 lokali socjalnych, Spółdzielnia podjęła rozmowy z Przedstawicielami Miasta celem polubownego załatwienia sprawy związanej z odszkodowaniem za niedostarczenie lokali.

Próba zawarcia ugody nie dała efektu w związku z czym Spółdzielnia skierowała przeciwko Gminie pozew o zapłatę odszkodowania z tytułu niedostarczenia lokali socjalnych na łączną kwotę 285.695,30 zł. W wyniku bieżącej współpracy w zakresie pozyskiwania lokali socjalnych w 2010 roku wskazano 36 lokali, przekwaterowano do lokali socjalnych 11 rodzin, pozostałe są w trakcie realizacji lub wykonanie wstrzymane, z uwagi na spłatę zadłużenia.

Wykreślenie z członkostwa w 2010 r. z uwagi na zaleganie w opłatach

<i>Zarząd skierował do Rady Nadzorczej</i>	28 członków
<i>Rada Nadzorcza wykreśliła</i>	22 członków

XIV. PLAN ZADAŃ ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI NA 2011 R.

1. Bieżąca obsługa eksploatacyjna zasobów Spółdzielni.
2. Realizacja postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych art. 42 w zakresie ustanawiania odrębnej własności lokali wraz z przeniesieniem własności lokali.
3. Działania zmierzające do przekształcania prawa wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności.
4. Realizacja planu termomodernizacyjnego 2010-2011.
5. Kontynuacja prac remontowych zasobów mieszkaniowych.
6. Zamierzenia w zakresie telewizji kablowej:
 - zwiększanie przepustowości oferowanej abonentom (dalsze wdrażanie DOCSIS 3.0),
 - dalsza budowa własnej kanalizacji kablowej oraz rozbudowa zasięgu sieci,
 - rozszerzanie oferty telewizji cyfrowej o nowe kanały nadawane w technologii HD,

- intensyfikacja działań marketingowych związanych ze sprzedażą usług TVK oraz doskonalenie systemu obsługi abonenta
- 7. Wdrożenie zintegrowanego systemu informatycznego.
- 8. Kontynuacja szczegółowej analizy rozliczeń kosztów eksploatacji i remontów na nieruchomości oraz urealnianie stawek do rzeczywistych kosztów. Doskonalenie zasad rozliczania kosztów.
- 9. Wykonanie zaleceń po przeprowadzonej lustracji.
- 10. Bieżąca współpraca z Gminą-Miasto Grudziądz w zakresie realizacji wyroków eksmisyjnych do lokali socjalnych.
- 11. Kontynuacja działań windykacyjnych dotyczących zadłużenia za lokale mieszkalne, użytkowe oraz usługi telekomunikacyjne.
- 12. Działania w zakresie pozyskiwania dodatkowych przychodów dla Spółdzielni.