

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
ul. Moniuszki 13
86-300 GRUDZIĄDZ

UCHWAŁA

Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu
odbytego w pięciu częściach w dniach od 02 czerwca do 06 czerwca 2014 roku

**w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej
w Grudziądzu z działalności Spółdzielni za rok 2013**

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

uchwała:

1. zatwierdzić sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu z działalności Spółdzielni za rok 2013.
2. Sprawozdanie, o którym mowa w ust.1 stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

Łącznie na wszystkich pięciu częściach za uchwałą głosowało 200 członków, głosów przeciwnych nie było.

SEKRETARZ

Walnego Zgromadzenia

I część - Jerzy Hausman

II część - Wanda Marek

III część - Jan Prusaczyk

IV część - Andrzej Świebodziński

V część - Feliks Kowalski

PRZEWODNICZĄCY

Walnego Zgromadzenia

I część - Lucyna Kurpios

II część - Konrad Przybylak

III część - Henryk Szram

IV część - Mirosława Krausewicz

V część - Marek Kannenberg



**Spółdzielnia Mieszkaniowa
w Grudziądzu**

KRS 0000100422

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
W GRUDZIĄDZU
ZA ROK 2013**

**WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW
02.06.2014-06.06.2014**

Grudziądz, dnia 14.04.2014 r.

SPIS TREŚCI

	<i>strona</i>
I. Wstęp	3
II. Charakterystyka Spółdzielni	4
2.1. Zasoby zarządzane przez Spółdzielnię Mieszkaniową na dzień 31.12.2013 r.	4
2.2. Ilość członków w Spółdzielni Mieszkaniowej	5
2.3. Realizacja postanowień Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie ustanawiania odrębnej własności lokali oraz działania dotyczące przekształcania prawa wieczystego użytkowania gruntów w prawo własności	5
III. Koszty i przychody Spółdzielni za rok 2013.	8
3.1. Utrzymanie nieruchomości - lokale mieszkalne łącznie z wynikiem z tytułu utrzymania dźwigów oraz pożytkami z części wspólnej nieruchomości	9
3.1.1. Utrzymanie nieruchomości - lokale mieszkalne	10
3.1.2. Utrzymanie urządzeń dźwigowych	10
3.2. Utrzymanie nieruchomości - garaże	11
3.3. Utrzymanie nieruchomości - lokale użytkowe na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz odrębnej własności	11
3.3.1. Utrzymanie nieruchomości - lokale użytkowe z własnościowym prawem do lokalu	11
3.3.2. Utrzymanie nieruchomości - lokale użytkowe w odrębnej własności	12
IV. Utrzymanie nieruchomości - najem lokali użytkowych i inne dochody z tytułu najmu	12
4.1. Utrzymanie nieruchomości - najem lokali użytkowych wolnostojących stanowiących własność Spółdzielni oraz inne dochody z tytułu najmu	12
4.2. Utrzymanie nieruchomości - najem lokali użytkowych wydzielonych stanowiących własność Spółdzielni usytuowanych w budynkach mieszkalnych	13
4.3. Pożytki z części wspólnej nieruchomości	13
4.4. Działalność telewizji kablowej	14
4.5. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna	18
V. Podział nadwyżki bilansowej Spółdzielni za rok 2012 oraz planowany podział nadwyżki bilansowej za rok 2013	18
VI. Media – koszty i przychody za rok 2013	19
6.1. Zużycie wody i odprowadzanie ścieków w lokalach mieszkalnych i użytkowych	19
6.2. Zużycie gazu w budynkach mieszkalnych wyposażonych w zbiorcze gazomierze	19
6.3. Energia cieplna w lokalach mieszkalnych i użytkowych	20
6.4. Gospodarowanie odpadami komunalnymi - lokale mieszkalne, użytkowe i garaże	21
6.5. Energia elektryczna w garażach	22
VII. Remonty zasobów Spółdzielni	23
7.1. Remonty bieżące budynków mieszkalnych i budynków mieszkalno-handlowo-usługowych	23
7.2. Remonty finansowane z funduszu termomodernizacyjnego budynków mieszkalnych i budynków mieszkalno-usługowych	25
7.3. Remonty bieżące dźwigów	28
7.4. Remonty bieżące lokali użytkowych (pawilonów)	29
VIII. Zatrudnienie i fundusz płac	29
IX. Wykonawstwo własne	30
X. Kredyty mieszkaniowe	30
XI. Zadłużenia z tytułu nie wnoszenia opłat za lokale, reklamy, tereny i usługi telekomunikacyjne	31
XII. Plan zadań Zarządu Spółdzielni na rok 2014	36

I. WSTĘP

Niniejszym przedkładamy sprawozdanie gospodarczo-finansowe z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu za rok 2013.

Priorytetowe zadania realizowane przez Zarząd Spółdzielni w roku 2013 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 nieruchomości mieszkalnych w prawo własności.
4. Realizacji planu termomodernizacyjnego 2012-2013.
5. Kontynuacji prac remontowych zasobów mieszkaniowych.
6. Wprowadzenia nowego systemu gospodarki odpadami w zasobach Spółdzielni.
7. Realizacji zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą planu inwestycyjnego w zakresie rozwoju TVK.
8. Kontynuacji szczegółowej analizy rozliczeń kosztów eksploatacji i remontów na nieruchomości oraz urealnianie stawek do rzeczywistych kosztów. Doskonalenia zasad rozliczania kosztów.
9. Bieżącej współpracy z Gminą-Miasto Grudziądz w zakresie realizacji wyroków eksmisyjnych do lokali socjalnych.
10. Kontynuacji działań windykacyjnych dotyczących zadłużenia za lokale mieszkalne, użytkowe oraz usługi telekomunikacyjne.
11. Działań w zakresie pozyskiwania dodatkowych przychodów dla Spółdzielni.

II. CHARAKTERYSTYKA SPÓŁDZIELNI

2.1. ZASOBY ZARZĄDZANE PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ MIESZKANIOWĄ NA DZIEŃ 31.12.2013 R.

a) nieruchomości mieszkalne i nieruchomości mieszkalno-usługowe

WYSZCZEGÓLNIENIE	ILOŚĆ LOKALI (SZT)			POWIERZCHNIA UŻYTKOWA LOKALI (M ²)		
	WŁASNOŚĆ SM	ODRĘBNA WŁASNOŚĆ	RAZEM LOKALE ZARZĄDZANE PRZEZ SM	WŁASNOŚĆ SM	ODRĘBNA WŁASNOŚĆ	RAZEM LOKALE ZARZĄDZANE PRZEZ SM
Administracja Nr 1	1285	1094	2379	57 833,40	50 225,66	108 059,06
Administracja Nr 2	1656	1381	3037	73 055,35	63 805,90	136 861,25
Administracja Nr 3	1891	1827	3718	92 562,70	92 082,90	184 645,60
Administracja Nr 4	952	1860	2812	47 620,72	95 644,63	143 265,35
Administracja Nr 5	966	1942	2908	53 622,88	108 830,43	162 453,31
RAZEM	6 750	8 104	14 854	324 695,05	410 589,52	735 284,57
w tym lok. użyt. wydzielone	64	3	67	6 896,47	961,90	7 858,37

b) nieruchomości handlowo-usługowe (pawilony)

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

c) nieruchomości garażowe

WYSZCZEGÓLNIENIE	ILOŚĆ GARAŻY (SZT)			POWIERZCHNIA UŻYTKOWA GARAŻY (M ²)		
	WŁASNOŚĆ SM	ODRĘBNA WŁASNOŚĆ	RAZEM GARAŻE ZARZĄDZANE PRZEZ SM	WŁASNOŚĆ SM	ODRĘBNA WŁASNOŚĆ	RAZEM GARAŻE ZARZĄDZANE PRZEZ SM
Administracja Nr 1	153	42	195	2 388,31	659,33	3 047,64
Administracja Nr 2	146	69	215	2 330,69	1 123,64	3 454,33
Administracja Nr 3	279	40	319	4 362,61	623,89	4 986,50
RAZEM	578	151	729	9 081,61	2 406,86	11 488,47

Ilość budynków mieszkalnych oraz mieszkalno-usługowych	310
Ilość nieruchomości mieszkalnych	129
Ilość nieruchomości garażowych	32
Pozostałe nieruchomości	77

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 31.12.2013 r.
(ilość mieszkań w sztukach):

- odrębna własność lokalu	8.101
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	5.936
- spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	749
- najem	1
razem	14.787

2.2. ILOŚĆ CZŁONKÓW W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Lp.	Ilość członków w Spółdzielni Mieszkaniowej	31.12.2012 r.	31.12.2013 r.
RAZEM		13 708	13 269
	w tym członkowie oczekujący z zawartymi umowami określającymi kolejność przydziału lokalu mieszkalnego	354	352

Wpływ na obniżenie liczby członków Spółdzielni mają osoby wykreślone z rejestru członków przez Radę Nadzorczą, z uwagi na długotrwałe nie wykonywanie obowiązku uiszczania opłat na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu. Ponadto spadek liczby członków jest spowodowany tym, iż osoby posiadające: spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub odrębna własność lokalu, nie muszą być członkami Spółdzielni.

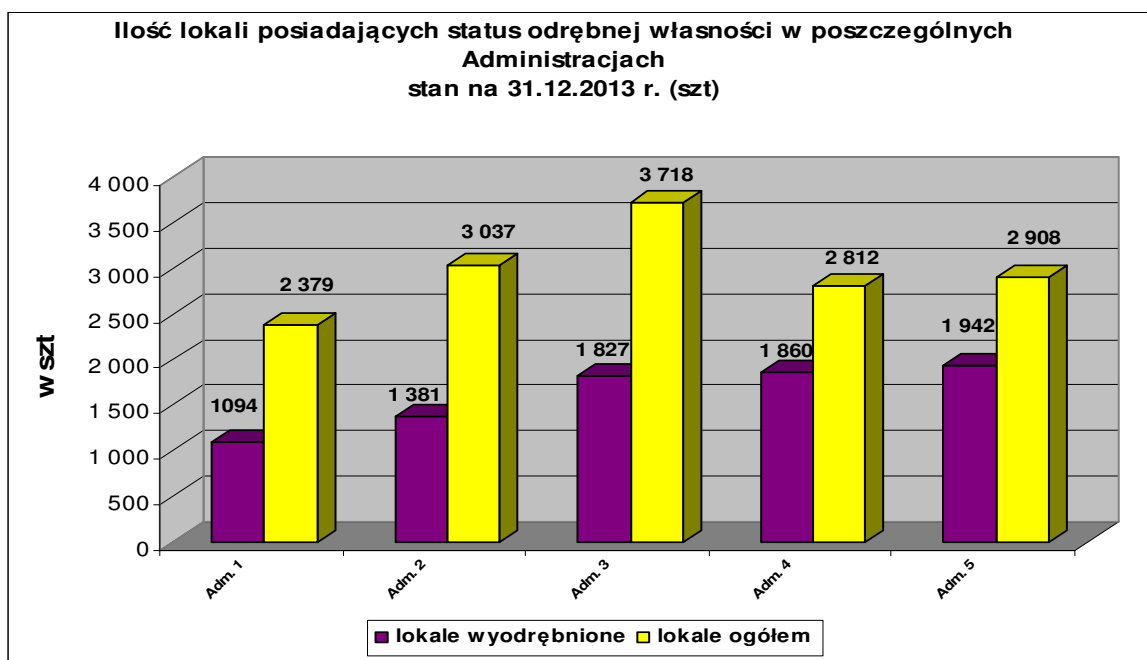
2.3. REALIZACJA POSTANOWIEŃ USTAWY O SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH W ZAKRESIE USTANAWIANIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI ORAZ DZIAŁANIA DOTYCZĄCE PRZEKSZTAŁCANIA PRAWA WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA GRUNTÓW W PRAWO WŁASNOŚCI

Na dzień 31.12.2013 r. status odrębnej własności posiadało 8.101 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 409.627,62 m², co stanowi 56,31% ogólnej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w Spółdzielni. Poza tym odrębną własność ustanowiono dla 151 garaży o łącznej powierzchni 2.406,86 m² i 4 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 992,04 m².

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

- Administracja nr 1 – 1.094 lokale wyodrębnione (udział do lokali ogółem 45,99%)
- Administracja nr 2 – 1.381 lokali wyodrębnionych (udział do lokali ogółem 45,47%)
- Administracja nr 3 – 1.827 lokali wyodrębnionych (udział do lokali ogółem 49,14%)
- Administracja nr 4 – 1.860 lokali wyodrębnionych (udział do lokali ogółem 66,15%)
- Administracja nr 5 – 1.942 lokale wyodrębnione (udział do lokali ogółem 66,78%)

Poniższy wykres przedstawia ilość lokali posiadających status odrębnej własności na dzień 31.12.2013 r. w podziale na administracje.



W całym okresie obowiązywania ustawy „uwłaszczeniowej” wg stanu na 31.12.2013 r. wpłynęły do Spółdzielni Mieszkaniowej 8.493 wnioski o przekształcenie w odrębną własność, z czego 5.275 dotyczyło lokali z lokatorskim spółdzielczym prawem do lokalu, a 3.218 lokali z własnościowym spółdzielczym prawem do lokalu, łącznie zrealizowano 8.256 wniosków.

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

W zakresie spraw terenowo-prawnych:

1. W 2013 r. przekształcono grunty z prawa użytkowania wieczystego w prawo własności następujących nieruchomości:

- Administracja Nr 1
 - 01/013 – Derdowskiego 6, 8, 10
- Administracja Nr 2
 - 02/001 – Laskowicka 3,5,7, Chelmińska 30-36
 - 02/022 – Piotra Skargi 7, Zaciszna 9
- Administracja Nr 3
 - 03/012 – Śniadeckich 72, 74
 - 03/010 – Śniadeckich 52, 54, 56
- Administracja Nr 4
 - Mniszek
 - 04/003 – Podhalańska 4, Al. Sportowców 6,10
 - 04/004 – Podhalańska 3,5,7,9, Al. Sportowców 16
 - Rządź
 - 06/008 – Sobieskiego 30, 38, 40, 42
 - 06/007 – Sobieskiego 26, 28
 - 06/012 – Łęgi 11, 13
 - 06/014 – Mastalerza 2,4, Łęgi 1
 - 06/015 – Sobieskiego 6, 8
- Administracja Nr 5
 - 05/004 – Ikara 3, 5, 7, 9, 11
 - 05/005 – Ikara 13,15,17, Dywizjonu 303 6,8
 - 05/007 – Kustronia 22, 24
 - 05/010 – Ikara 18,20

- 05/012 – Warszawska 17,19
- 05/023 – Nauczycielska 2, CWK 1

Stan prawny nieruchomości określają dane zawarte w poniższych tabelach:

Status prawny nieruchomości [zestawienie ilości nieruchomości]

Status prawny gruntu	Nieruchomości [szt.]		
	mieszkalne	garażowe	mienie SM
pr. własności	97	7	7
pr. użytkowania wieczystego	32	25	70
razem	129	32	77

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

Status prawny gruntu	Nieruchomości [m ²]		
	mieszkalne	garażowe	mienie SM
pr. własności	655 404,00	2 339,00	11 289,00
pr. użytkowania wieczystego	377 040,00	38 711,00	195 578,00
razem	1 032 444,00	41 050,00	206 867,00

Status prawny nieruchomości [zestawienie procentowe]

GRUNTY [m ²]	Status prawny gruntu	Nieruchomości		
		mieszkalne	garażowe	mienie SM
1 280 361,00	pr. własności	51,19%	0,18%	0,88%
	pr. użytkowania wieczystego	29,45%	3,02%	15,28%

Zestawienie powierzchni gruntów

Status prawny gruntu	SM [m ²]	Odrębna własność [m ²]	Podsumowanie
pr. własności	303 430,70	365 601,30	669 032,00
pr. użytkowania wieczystego	385 790,18	225 538,82	611 329,00
razem	689 220,88	591 140,12	1 280 361,00

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

2. W dniu 28. 03. 2013 r. na postawie aktu notarialnego Rep. A. 2028/2013 zawarto umowę zamiany gruntów pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową a gminą – miasto Grudziądz:

SM przeniosła na rzecz gminy-miasto Grudziądz prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. Al. Sportowców o pow. 5811,00 m², dz. nr 157/39 zapisanej w KW Nr TO1U/00015431/9 (nieruchomość 04/061), oraz nabyła od gminy – miasto Grudziądz:

- prawo własności nieruchomości położonej przy ul. Moniuszki 13 o pow. 2855,00 m², dz. nr 74 i 75/67 zapisanej w KW Nr TO1U/00047642/4 (nieruchomość 01/102),
 - prawo własności nieruchomości położonej przy ul. Piotra Skargi 1 o pow. 805,00 m², dz. nr 26/5 zapisanej w KW Nr TO1U/00017480/1 (nieruchomość 02/103).
3. Zaktualizowano wpisy w księgach wieczystych założonych dla nieruchomości będących własnością SM dot. adresów, powierzchni, kondygnacji itp.
 4. Realizowano obowiązek nałożony na Zarząd SM dotyczący zawierania umów w formie aktów notarialnych w sprawie ustanawiania odrębnych własności lokali i przenoszenia ich własności.

III. KOSZTY I PRZYCHODY SPÓŁDZIELNI ZA ROK 2013.

Koszty poniesione za rok 2013 łącznie z wynikiem roku poprzedniego wyniosły 91.147.603,41 złotych, natomiast pozycja przychodów zamknęła się kwotą 100.440.830,04 złotych.

	Wykonanie za 2013 r. w złotych
Koszty danego roku	91.101.833,24
Wynik z roku poprzedniego niedobór	45.770,17
Koszty z wynikiem	91.147.603,41
Przychody danego roku	98.217.423,64
Wynik z roku poprzedniego nadwyżka	2.223.406,40
Przychody z wynikiem	100.440.830,04
Wynik brutto	9.293.226,63
-wynik do przeniesienia (lok. mieszk., garaże, lok. użytk. własn. i odr. własn.)	2.038.656,21
- wynik z pozostałej działalności	7.252.902,10
- koszty zakupu rozliczane w czasie	1.668,32

Spółdzielnia Mieszkaniowa z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych za 2013 r. zobowiązana jest wpłacić do urzędu skarbowego 1.351.083 zł. Dodatkowo wynik finansowy podlega korekcie „in plus” o wartość odroczonego podatku dochodowego od osób prawnych w kwocie: 19.924,00 zł. Łączne obciążenie wyniku finansowego podatkiem wynosi: 1.331.159,00 zł. Łączna nadwyżka przychodów nad kosztami w wysokości: **9.293.226,63** zł po potrąceniach z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych rozliczona zostaje w następujący sposób:

- kwota: **2.038.656,21** zł – zgodnie art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.),
- kwota: **5.921.743,10** zł – podlega podziałowi przez Walne Zgromadzenie zgodnie z § 92 ust. 7 Statutu Spółdzielni (zysk netto),
- kwota **1.668,32** zł – koszty zakupu rozliczane w czasie (rozliczenia międzyokresowe czynne).

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

Przychody dotyczące utrzymania nieruchomości w zakresie lokali mieszkalnych za rok 2013 osiągnęły poziom 31.035.242,34 zł, natomiast koszty 31.517.766,60 zł.

Wynik z tytułu utrzymania nieruchomości w zakresie lokali mieszkalnych za rok 2013 zamknął się kwotą 1.963.083,01 zł, która uwzględnia pożytki z części wspólnej nieruchomości w wysokości 305.923,77zł oraz wynik z eksploatacji dźwigów osobowych 53.671,06 zł. Niedobór w wysokości 39.002,48 zł dotyczył 16 nieruchomości (0,07 zł/m²/12m-cy), natomiast nadwyżka w kwocie 2.002.085,49 zł dotyczyła 113 nieruchomości (0,25 zł/m²/12m-cy).

	Wykonanie za 2013 r. w złotych
Koszty eksploatacji podst. danego roku	31.517.766,60
Wynik z roku poprzedniego niedobór	42.255,80
Koszty z wynikiem	31.560.022,40
Przychody tyt. ekspl. podst. danego roku	31.035.242,34
Wynik z roku poprzedniego nadwyżka	2.128.268,24
Przychody z wynikiem	33.163.510,58
Wynik	1.603.488,18
1. Na wynik składa się:	
- wynik z roku 2012	2.086.012,44
- wynik za 2013	-482.524,26
Razem wynik	1.603.488,18
2. Pożytki z części wspól. nieruch. netto	305.923,77
3. Wynik z tytułu utrzym. dźwigów	53.671,06
4. Ogółem wynik razem z pożytkami części wspólnej nieruchomości i dźwigami, w tym:	1.963.083,01
-niedobory (-)	-39.002,48
-nadwyżki (+)	2.002.085,49

Wyniki za rok 2013 dotyczące utrzymania nieruchomości - lokali mieszkalnych i dźwigów łącznie z pożytkami części nieruchomości wspólnej oraz z wynikami z roku 2012, w podziale na Administracje

Osiedle	Wynik z roku 2012	Wynik na eksploatacji lokali mieszkalnych	Pożytki z części nieruchom. wspólnej	Wynik na eksploatacji dźwigów	Ogółem wynik	Wynik na 1m ² /12m-cy
Śródmieście	356.366,40	-94.160,44	50.895,54	11.811,86	324.913,36	0,26
Kopernik	207.438,88	-32.411,30	11.682,98	13.846,59	200.557,15	0,12
Strzegom	691.029,73	-298.892,62	117.603,66	26.683,13	536.423,90	0,24
Rządź – Mniszek	538.794,38	-73.319,98	53.616,19	23.946,09	543.036,68	0,32
Lotnisko	292.383,05	16.260,08	72.125,40	-22.616,61	358.151,92	0,18
Razem	2.086.012,44	-482.524,26	305.923,77	53.671,06	1.963.083,01	0,22

Kwota ze znakiem (-) oznacza niedobór

3.1.1. Utrzymanie nieruchomości - lokale mieszkalne

Poniższa tabela zawiera faktycznie poniesione koszty utrzymania nieruchomości w zakresie lokali mieszkalnych za rok 2013 (bez kosztów: utrzymania dźwigów i części nieruchomości wspólnej) liczone jako średnia ze wszystkich nieruchomości.

<i>Lp.</i>	<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Koszty za 2013 r. w zł/m²</i>
I.	EKSPLLOATACJA	
1.	Koszty utrzymania nieruchomości	0,90
	Ubezpieczenie majątku	0,02
	Energia elektryczna	0,06
	Utrzym. czystości i porządku na nieruch.	0,25
	Konserwacja zasobów	0,22
	Pogotowie Techniczne	0,07
	Utrzymanie zieleni	0,10
	Przeglądy techniczne	0,06
	Rozliczenie niedoboru zużycia wody	0,04
	Pozostałe koszty utrzymania nieruchom.	0,08
2.	Obsługa rozliczenia kosztów c.o.	0,07
3.	Koszty zarządzania	0,66
4.	Koszty utrzymania mienia do wspóln. korzyst.	0,04
	RAZEM (1+2+3+4)	1,67
II.	FUNDUSZ REMONTOWY	1,89
III.	PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI	0,10
IV.	UŻYTKOWANIE WIECZYSTE	0,03
V.	OGÓŁEM (I+II+III+IV)	3,69

Średnie koszty utrzymania nieruchomości w zakresie lokali mieszkalnych za rok 2013 wyniosły 3,69 zł/m².

3.1.2. Utrzymanie urządzeń dźwigowych

Nadwyżka za rok 2013 z tytułu utrzymania urządzeń dźwigowych osiągnęła poziom 53.750,41 zł. Powyższa nadwyżka jest sumą wyników z 24 nieruchomości wyposażonych w dźwigi (łącznie posiadamy 118 urządzeń). Następnie wynik w każdej nieruchomości rozliczono na lokale mieszkalne oraz na położone w tych nieruchomościach lokale użytkowe wydzielone. Powodem osiągniętej nadwyżki są oszczędności w zakresie kosztów dotyczących energii elektrycznej, konserwacji oraz kosztów zarządzania.

	<i>Wykonanie za 2013 r. w złotych</i>
<i>Koszty</i>	1.141.442,84
<i>Przychody</i>	1.195.193,25
<i>Wynik</i>	53.750,41

3.2. UTRZYMANIE NIERUCHOMOŚCI – GARAŻE

	Wykonanie za 2013 r. w złotych
<i>Koszty danego roku</i>	219.166,67
<i>Wynik z roku poprzedniego niedobór</i>	3.514,37
<i>Koszty z wynikiem</i>	222.681,04
<i>Przychody danego roku</i>	212.010,12
<i>Wynik z roku poprzedniego nadwyżka</i>	24.114,53
<i>Przychody z wynikiem</i>	236.124,65
Wynik	13.443,61
1. Na wynik składa się:	
- <i>wynik z roku 2012</i>	20.600,16
- <i>wynik za rok 2013</i>	-7.156,55
Razem wynik	13.443,61
2. Pożytki netto	5.196,49
3. Ogółem wynik razem z pożytkami części wspólnej nieruchomości, w tym:	
- <i>niedobory (-)</i>	18.640,10
- <i>nadwyżki (+)</i>	-3.375,80
	22.015,90

Wynik z tytułu utrzymania nieruchomości garażowych za rok 2013 osiągnął poziom 18.640,10 zł, który uwzględnia pożytki z części wspólnej nieruchomości w kwocie 5.196,49 zł. Niedobór w wysokości 3.375,80 zł dotyczył 6 nieruchomości (0,10 zł/m²/12m-cy), natomiast nadwyżka w kwocie 22.015,90 zł dotyczyła 26 nieruchomości (0,21 zł/m²/12m-cy).

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

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

	Wykonanie za 2013 r. w złotych
<i>Koszty danego roku</i>	81.886,44
<i>Przychody danego roku</i>	73.260,75
<i>Wynik z roku poprzedniego nadwyżka</i>	10.588,45
<i>Przychody z wynikiem</i>	83.849,20
Wynik	1.962,76
1. Na wynik składa się:	
- <i>wynik z roku 2012</i>	10.588,45
- <i>wynik za rok 2013</i>	-8.625,69
Razem wynik	1.962,76
2. Pożytki netto	39,40
3. Ogółem wynik razem z pożytkami części wspólnej nieruchomości	2.002,16

3.3.2. Utrzymanie nieruchomości - lokale użytkowe w odrębnej własności

	Wykonanie za 2013 r. w złotych
<i>Koszty danego roku</i>	37.473,97
<i>Przychody danego roku</i>	31.609,02
<i>Wynik z roku poprzedniego nadwyżka</i>	60.435,18
<i>Przychody z wynikiem</i>	92.044,20
<i>Wynik</i>	54.570,23
<i>1. Na wynik składa się:</i>	
<i>- wynik z roku 2012</i>	60.435,18
<i>- wynik za rok 2013</i>	-5.864,95
<i>Razem wynik</i>	54.570,23
<i>2. Pożytki netto</i>	360,71
<i>3. Ogółem wynik razem z pożytkami części wspólnej nieruchomości</i>	54.930,94

Wynik finansowy ustalony na koniec danego roku (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, rozlicza się zgodnie z art. 6 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Rozliczenie to polega na tym, że w przypadku występowania w danej nieruchomości nadwyżki przychodów nad kosztami, wartość tej nadwyżki podwyższa wartość przychodów w roku następnym. Analogicznie – w przypadku występowania nadwyżki kosztów nad przychodami, wartość ta odpowiednio zwiększa koszty roku następnego.

Zarząd Spółdzielni w grudniu 2013 r. podjął uchwały w zakresie nowych stawek opłat dla poszczególnych nieruchomości mieszkaniowych, garażowych oraz lokali użytkowych na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i odrębnej własności, które zostały wprowadzone od 01.04.2014 r. z uwagi na obowiązek zawiadamiania użytkowników lokali o zmianie wysokości opłat z co najmniej 3 miesięcznym wyprzedzeniem.

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

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

W kosztach utrzymania nieruchomości w zakresie lokali użytkowych wolnostojących (pawilonów) bez części administracyjnej ewidencjonowane są wydatki na remonty, które za rok 2013 wyniosły 365.226,49 zł. Dla tych obiektów nalicza się odpisy amortyzacyjne w ciężar kosztów eksploatacji, natomiast nie dokonuje się odpisów na fundusz remontowy.

	Wykonanie za 2013 r. w złotych
Koszty	2.250.787,45
Przychody	3.383.448,19
Wynik brutto	1.132.660,74

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

	Wykonanie za 2013 r. w złotych
Koszty	479.275,04
Przychody	657.652,91
Wynik brutto	178.377,87
Pożytki netto	4.095,71
Udział w wyniku na dźwigach	79,35
Wynik brutto	182.552,93

4.3. POŻYTKI Z CZĘŚCI WSPÓLNEJ NIERUCHOMOŚCI

	Wykonanie za 2013 r. w złotych
Koszty	146.945,94
Przychody	536.595,38
Wynik brutto	389.649,44

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

- lokale mieszkalne	305.923,77 zł
- lokale użytkowe wydzielone wynajmowane	3.975,19 zł
- lokale użytkowe wydzielone na potrzeby własne SM	120,52 zł
- lokale użytkowe własnościowe i odrębna własność	400,11 zł
- garaże	5.196,49 zł
razem pożytki netto	315.616,08 zł.

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

Ponadto należy pamiętać, że wyniki na działalności związanej z najmem lokali, reklam, terenów podlegają opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.

4.4. DZIAŁALNOŚĆ TELEWIZJI KABLOWEJ

	Wykonanie za 2013 r. w złotych
Koszty	11.908.762,00
Przychody ogółem	16.127.631,85
z tego:	
- telewizja analogowa	4.898.188,48
- program lokalny	111.508,60
- telewizja cyfrowa	4.886.856,83
- odpłatność za korzystanie z Internetu	5.406.952,62
- program planszowy	262.173,47
- telefonía	561.951,85
Wynik brutto	4.218.869,85

Dodatkową działalnością przynoszącą znaczący dochód dla Spółdzielni jest Telewizja Kablowa. Nadwyżka brutto za rok 2013 osiągnęła poziom 4.218.869,85 zł.

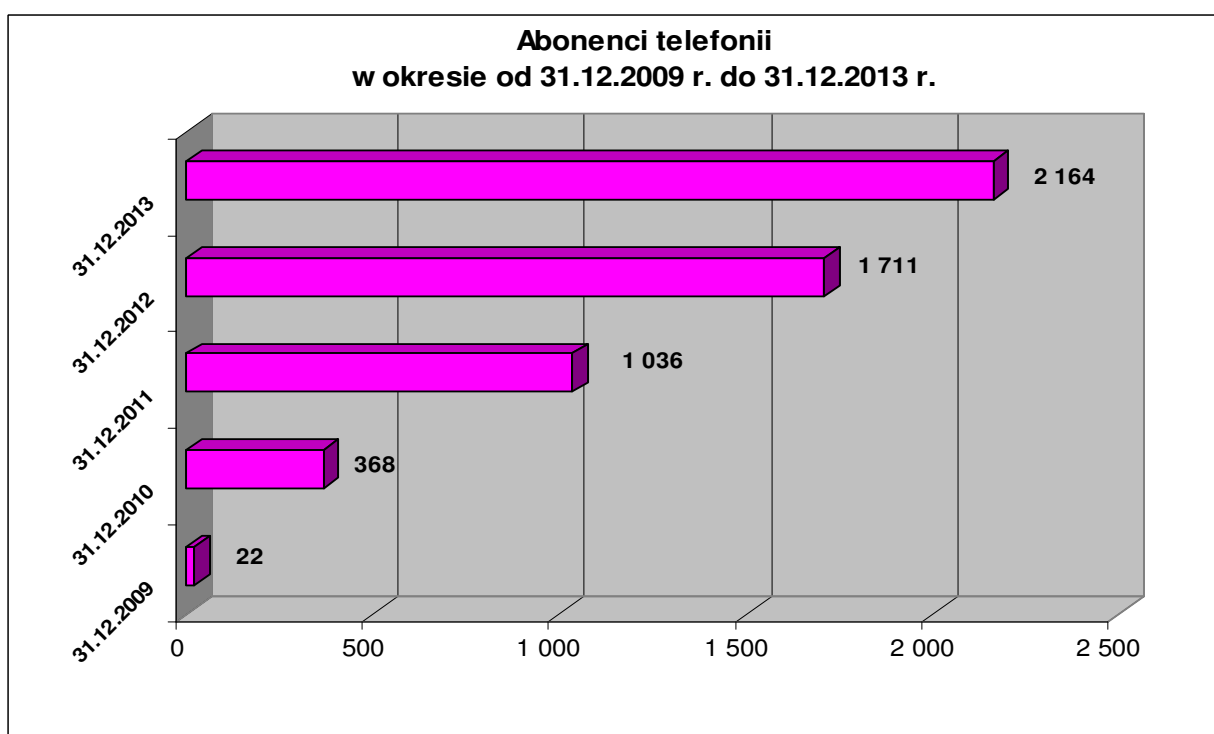
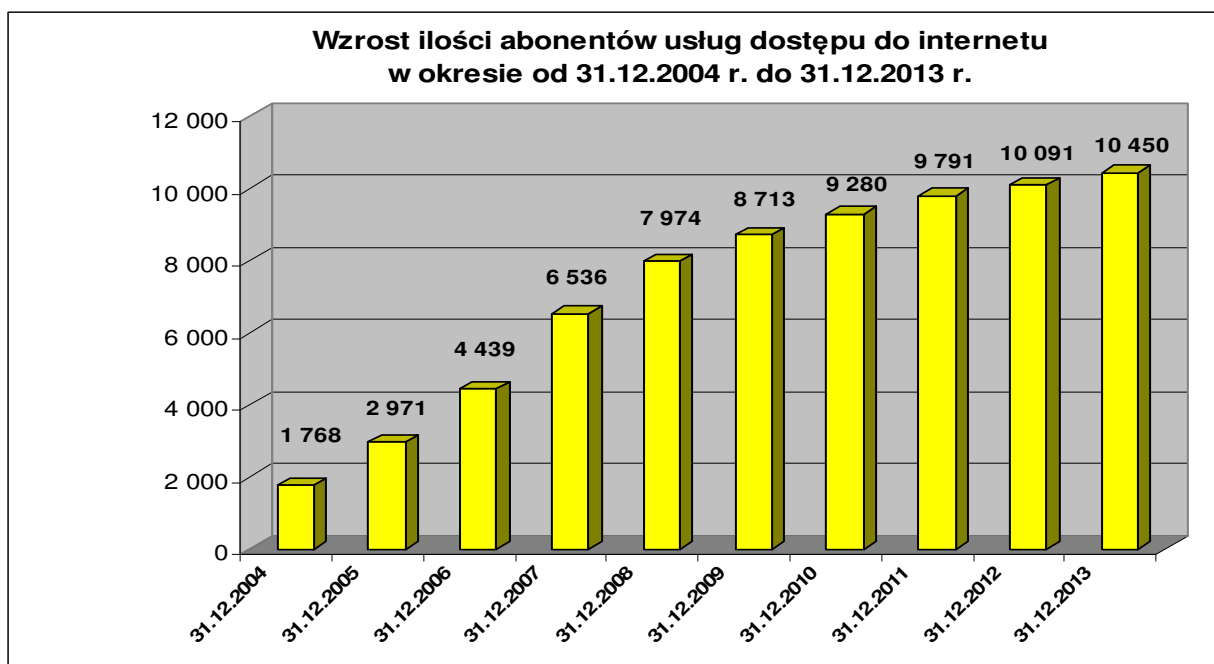
Na łączną nadwyżkę składa się:

	Przychody	Koszty	Wynik
- telewizja analogowa	4.898.188,48 zł	3.262.215,26 zł	1.635.973,22 zł
- program lokalny	111.508,60 zł	787.307,63 zł	- 675.799,03 zł
- telewizja cyfrowa	4.886.856,83 zł	4.403.987,73 zł	482.869,10 zł
- Internet	5.406.952,62 zł	2.903.028,70 zł	2.503.923,92 zł
- program planszowy	262.173,47 zł	125.839,03 zł	136.334,44 zł
- telefonía	561.951,85 zł	426.383,65 zł	135.568,20 zł

Przychody z działalności telewizji kablowej za rok 2013 osiągnęły poziom 16.127.631,85 zł i stanowiły 101,37% planu, natomiast koszty kształtowały się na poziomie 11.908.762 zł i osiągnęły 92,63% zaplanowanych kosztów na rok 2013.

W ramach prowadzonej działalności telekomunikacyjnej Spółdzielnia świadczy usługi telewizji kablowej, telefonii głosowej oraz transmisji danych z dostępem do Internetu. Ponadto emitowany jest własny program lokalny oraz program planszowy. Zadania związane z działalnością Spółdzielni jako operatora telekomunikacyjnego są realizowane przez pracowników Działu Telewizji Kablowej.

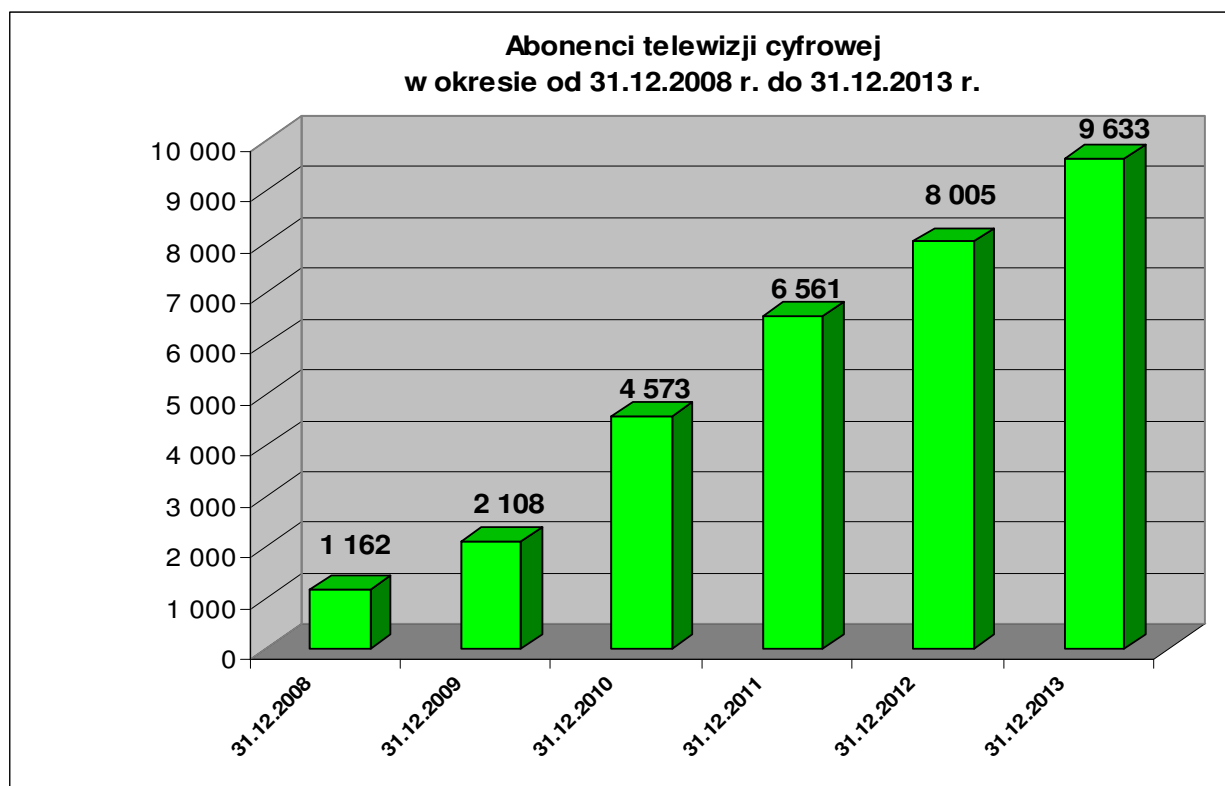
Według stanu na 31.12.2013 r. z usługi transmisji danych korzystało 10.450 internautów, natomiast abonentów telefonii głosowej było 2.164.

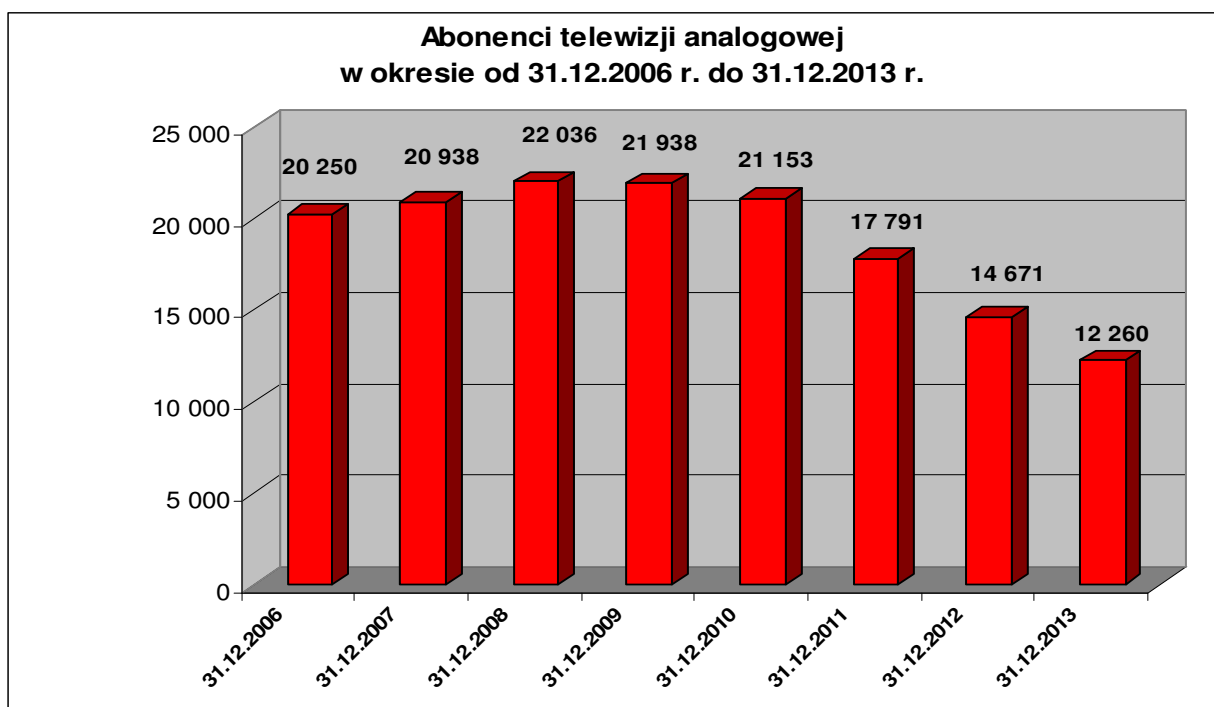


W pierwszych miesiącach 2013 r. dokonano rozbudowy kontrolera modemów kablowych (CMTS) oraz głębszej segmentacji sieci optycznej, co umożliwiło podwyższenie prędkości oferowanej abonentom do 24 Mb/s. Po nawiązaniu współpracy z PLAY i wdrożeniu technologii nowej generacji (NGA) DOCSIS 3.0, od września 2013 r. możliwe stało się kolejne zwiększenie maksymalnej oferowanej prędkości transmisji danych do 40 Mb/s oraz rozszerzenie usługi internetowej o dodatkowy mobilny dostęp do Internetu. Z tej ostatniej możliwości do końca roku skorzystało 126 abonentów. Rozwój usługi telefonii stacjonarnej spowodował konieczność rozszerzenia licencji taryfikacji do 4000 numerów, natomiast zapisy ustawy Prawo telekomunikacyjne wymusiły rozbudowanie platformy telefonicznej o kolejne funkcjonalności np. ustawianie limitów kwotowych dla połączeń o podwyższonej opłacie.

Spółdzielnia świadczy również usługę telewizji kablowej. Aktualna oferta obejmuje tylko pakiety cyfrowe, programy analogowe są dostępne jako multiroom. Dział Telewizji Kablowej podejmuje szereg działań skłaniających abonentów do rezygnacji ze starych pakietów analogowych i skorzystania z oferty cyfrowej. Wiosną 2013 r. ogromne zamieszanie na rynku wywołała fuzja platform cyfrowych „n” oraz „Cyfra+”. W związku z zaistniałą sytuacją negocjacje nowej umowy z Canal+ Cyfrowy okazały się niezwykle trudne. Wszystkie szczegóły udało się dopiąć dopiero we wrześniu. Wysoce konkurencyjny rynek telewizyjny wymusza rozszerzanie oferty cyfrowej o nowe kanały, przede wszystkim w jakości HD. W celu umożliwienia zamiany części kanałów SD na ich odpowiedniki w jakości HD, począwszy od listopada rozpoczęto akcję bezpłatnej wymiany dekoderów SD na HD skierowaną do wszystkich abonentów pakietów: Większego i Mini Cyfrowego. W grudniu 2013 r. udostępniono abonentom 7 kolejnych kanałów HD: TVN Turbo HD, TVN Style HD, TVN 24 HD, Ale Kino+ HD, Planete+ HD, Domo+ HD, TVR HD. Wcześniej do sieci trafiły również kanały Mezzo, History (zastąpił Discovery Historia), Private Spice (obecna nazwa Brazzers TV, zastąpił Hustlera), Stars TV, CBS Action, TVP Rozrywka oraz Telewizja Republika dostępna jako pakiet „a’la carte”. Aktualnie w ofercie TVK SM znajduje się 131 kanałów, w tym 31 w jakości HD.

Według stanu na 31.12.2013 r. liczba abonentów telewizji cyfrowej osiągnęła poziom 9.633, co oznacza 20% wzrost w porównaniu do 2012 r. (wzrost o 1.628 abonentów). Abonenci telewizji cyfrowej stanowią blisko 47% ogółu abonentów telewizyjnych.





Rozwój usługi telewizji cyfrowej wymusił w 2013 r. podjęcie szeregu działań w sferze technicznej: zaktualizowano system dostępu warunkowego CONAX do wersji 7.5 i wymieniono sprzęt komputerowy, zakupiono kolejne strumienie QAM, dodatkowe kryteria dostępu do telewizji cyfrowej (umożliwiający wprowadzenie nowych pakietów cyfrowych i programów „a la carte”) oraz transcoder służący do konwersji programów odbieranych w formacie MPEG-4 do wymaganego w najniższych pakietach formatu MPEG-2 oraz do efektywnego zarządzania pasmem zajmowanym przez programy HD.

Po nowelizacji ustawy Prawo telekomunikacyjne z dniem 20 czerwca 2013 r. wprowadzono nowy „Regulamin świadczenia publicznie dostępnych usług telekomunikacyjnych”, nowy wzór umowy (jeden dla wszystkich usług) oraz nowe cenniki. W celu zadowolenia abonentów i zwiększenia konkurencyjności na rynku w kwietniu 2013 r. zrezygnowano ze stosowania promocyjnych umów terminowych przy jednoczesnym zachowaniu korzystnych cen za świadczone usługi. Po wcześniejszym przeszkoleniu w ramach stażu jesienią 2013 r. zatrudniono 5 nowych osób, co pozwoliło na rozszerzenie zakresu i podniesienie jakości obsługi.

W związku z wymaganiami rynku usług telekomunikacyjnych, koniecznością podnoszenia standardów i rozszerzania zakresu świadczonych usług konieczna stała się modernizacja sieci kablowej polegająca na wdrażaniu technologii Fiber deep, która polega na stopniowym rozbudowywaniu sieci optycznej przy jednoczesnej rezygnacji z sieci miedzianej. Celem ostatecznym takich działań jest doprowadzenie światłowodów do każdego budynku wielorodzinnego. Takie prace są już wykonywane na dwóch osiedlach, przygotowywane są projekty dotyczące kolejnych lokalizacji.

W przypadku domów jednorodzinnych budowa sieci oparta jest również o nową technologię tj. RFoG (sieć pasywna PON, światłowód doprowadzony bezpośrednio do budynku). Te rozwiązania zastosowano w 2013 r. w części południowej osiedla Mniszek, w rejonie ul. Północnej oraz na osiedlu Dębowe Wzgórze. Wszystkie nowe przyłącza do domków jednorodzinnych będą wykonywane w tej technologii.

W minionym roku udało się opuścić 5355 mb kanalizacji dzierżawionej od Orange Polska S.A. Trwają formalności związane ze zmniejszeniem opłat

ponoszonych z tego tytułu. Aktualnie Spółdzielnia dzierżawi jeszcze od Netii S.A. 1 871 mb, natomiast od Orange Polska S.A. 3 045 mb kanalizacji.

W połowie 2013 r. roku nastąpiła zmiana oprawy graficznej, czołówek oraz logo programu lokalnego TVSM. Na antenę wprowadzono nowe cykliczne audycje: program publicystyczny „Uwagi Warte” oraz magazyny młodzieżowe „Fresh” i „Dusze Miasta”. W wyniku tych działań odświeżony został wizerunek programu lokalnego, uatrakcyjniono i wzbogacono też jego zawartość. Pod koniec roku zapadła decyzja o wymianie obecnego mocno już wyeksploatowanego i częstokroć zawodnego systemu emisyjnego DARIM na znacznie bardziej zaawansowany pod względem funkcjonalności VOWOS. Obecnie trwa proces wdrażania nowego systemu, szkolenia pracowników oraz przystosowania bazy danych do zmienionego oprogramowania.

4.5. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA

	<i>Wykonanie za 2013 r. w złotych</i>
<i>Koszty</i>	347.078,79
<i>Przychody</i>	366.006,12
<i>Wynik</i>	18.927,33

Z tytułu działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej za rok 2013 osiągnęliśmy nadwyżkę w wysokości 18.927,33 zł.

V. PODZIAŁ NADWYŻKI BILANSOWEJ SPÓŁDZIELNI ZA ROK 2012 ORAZ PLANOWANY PODZIAŁ NADWYŻKI BILANSOWEJ ZA ROK 2013

Na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia w czerwcu 2013 r. przeznaczono całą nadwyżkę bilansową (zysk netto) za 2012 r. w kwocie **6.099.838,63 zł** na cele termomodernizacyjne, aby zapewnić realizację planu dociepleń na rok 2013.

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 – 877.125,91 zł
- Administracja nr 2 – 1.130.525,46 zł
- Administracja nr 3 – 1.531.369,78 zł
- Administracja nr 4 – 1.199.396,86 zł
- Administracja nr 5 – 1.361.420,62 zł.

Środki pochodzące z nadwyżki bilansowej przeznaczone na prace dociepleniowe w przeliczeniu na każdy metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowią kwotę 8,39 zł/m². W porównaniu do roku ubiegłego nadwyżka za rok 2012 kształtuje się na zbliżonym poziomie (tj. nadwyżka za rok 2011 wynosiła 8,35 zł/m²).

Zarząd Spółdzielni w związku z wypracowaną nadwyżką bilansową za rok 2013 w kwocie **5.921.743,10 zł** netto zwróci się do Walnego Zgromadzenia z wnioskiem o przeznaczenie części nadwyżki w kwocie 500.000 zł na remont lokali użytkowych, natomiast pozostałą część nadwyżki w kwocie 5.421.743,10 zł na cele termomodernizacyjne.

VI. MEDIA – KOSZTY I PRZYCHODY ZA ROK 2013.

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

	Wykonanie za 2013 r. w złotych
Koszty	7.543.740,24
Przychody, w tym:	7.802.922,10
- lokale mieszkalne	7.741.308,60
- lokale użytk. część wspólna	5.036,98
- lokale użytk. własn. i odrębn. wł.	4.373,42
- lokale użytk. wydzielone	12.166,36
- lokale użytk. wolnostojące	40.036,74
Wynik	259.181,86

Niedobór w wysokości 372.739,47 zł (tj. 53.478 m³) wynikający z rozbieżności między wskazaniem wodomierzy głównych w budynkach a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych za rok 2013 roku w porównaniu do roku 2012 – 430.228,87 zł, (tj. 65.784 m³) kształtuje się na znacznie niższym poziomie.

W skład pozycji koszty wchodzi:

Koszty pokryte wpłatami mieszkańców	7.110.412,08 zł
Koszty pokryte wpłatami najemców	60.588,69 zł
Koszty pokryte z eksploatacji z tyt. różnic w odczytach wodomierzy	372.739,47 zł

W skład pozycji przychody wchodzi:

Przychody z wpłat mieszkańców	7.110.412,08 zł
Przychody z wpłat najemców	61.613,50 zł
nadwyżka przychodów do rozliczenia z mieszkańcami	630.896,52 zł
w tym: nadpłaty do zwrotu mieszkańcom	1.029.099,59 zł
niedopłaty	398.203,07 zł

6.2. ZUŻYCIE GAZU W BUDYNKACH MIESZKALNYCH WYPOSAŻONYCH W ZBIORCZE GAZOMIERZE

	Wykonanie za 2013 r. w złotych
Koszty	2.086.336,71
Przychody	2.356.795,70
Wynik	270.458,99

Rozliczenie kosztów i zaliczek w zakresie zużycia gazu za rok 2013 oraz ustalenia nowych zaliczek na rok 2014 dokonano w lutym bieżącego roku.

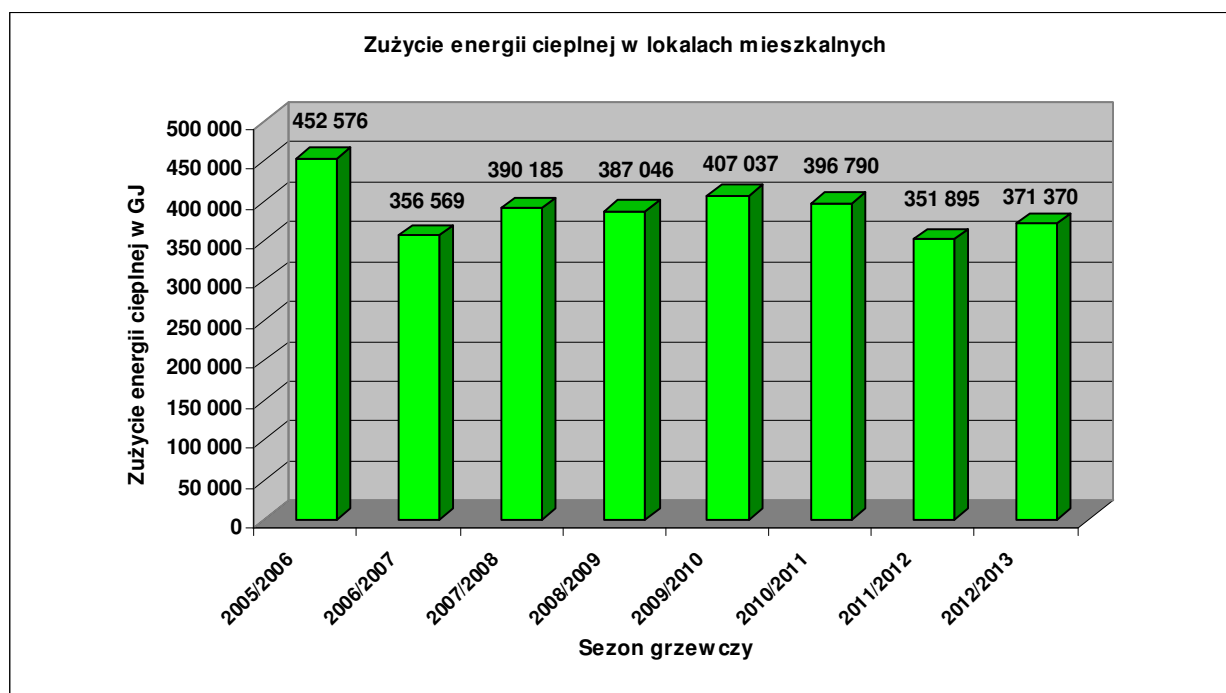
Z dniem 1 stycznia 2014 r. wprowadzono nową Taryfę w zakresie dostarczania paliw gazowych Nr 6/2014 PGNiG S.A., zatwierdzoną przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki w dniu 17 grudnia 2013 r. decyzją DRG 4212-15(18)/2013/652/VI/AG.

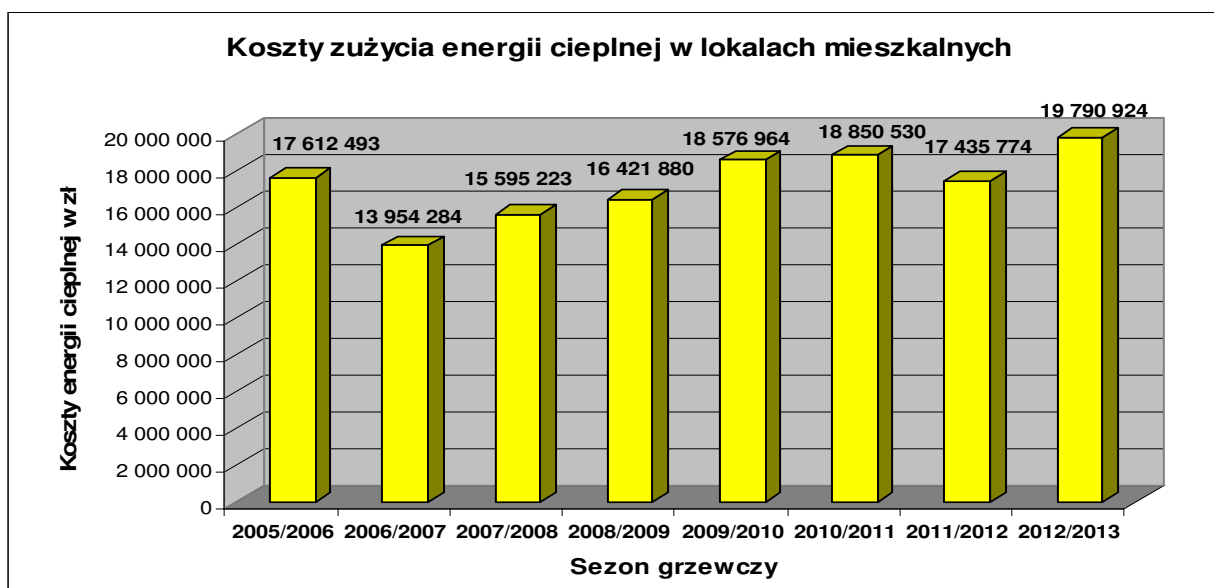
6.3. ENERGIA CIEPLNA W LOKALACH MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH

Rozliczenie energii cieplnej za okres od 01.07.2012 r. do 30.06.2013 r. w zakresie lokali mieszkalnych miało miejsce w opłatach czynszowych za miesiąc październik 2013 r. Natomiast w przypadku lokali użytkowych rozliczenie kosztów energii cieplnej odbywa się dwa razy w roku. Rozliczenie za II półrocze 2013 r. zostało ujęte w fakturach za miesiąc luty 2014 roku.

	Wykonanie za 2013 r. w złotych
Koszty zakupu energii cieplnej	27.206.267,67
Przychody	30.328.993,66
Wynik ogółem, z tego:	3.122.725,99
- w lokalach mieszkalnych	3.049.723,73
- w lokalach użytkowych	73.002,26

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





Sezon grzewczy	Zużycie energii ciepłej	Koszty energii ciepłej
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
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

Sezon ciepły 2012/2013 zakończył się wyższym zużyciem energii ciepłej w porównaniu do sezonu poprzedniego o 19.475 GJ, co stanowiło 5,53%. Koszty energii ciepłej za sezon 2012/2013 osiągnęły poziom 19.790.924 zł i były wyższe od ubiegłorocznych o 2.355.150 zł (tj. 13,51%). Powodem zwiększających się kosztów jest znacznie wyższe zużycie energii ciepłej w porównaniu do sezonu ubiegłego oraz zmiana cen od 01.05.2013 roku przez firmę OPEC SYSTEM Sp. z o.o. oraz OPEC TERMO Sp. z o.o.

6.4. GOSPODAROWANIE ODPADAMI KOMUNALNYMI - LOKALE MIESZKALNE, UŻYTKOWE I GARAŻE

	Wykonanie za 2013 r. w złotych
Koszty, w tym:	5.263.982,47
- lokale mieszkalne	5.122.825,35
- lokale użytkowe	127.237,97
- garaże	13.919,15
Przychody, w tym:	5.259.523,91
- lokale mieszkalne	5.122.825,35
- lokale użytkowe	122.779,41
- garaże	13.919,15
Wynik	-4.458,56

Przypominamy, że od 1 lipca 2013 roku organizacja wywozu odpadów jest zadaniem samorządów. Rada Miejska Grudziądz podjęła uchwałę (Uchwała nr XXXI/150/12 z dnia 28.12.2012 r.) w zakresie stawek opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi, które wynosiły:

- 50 zł miesięcznie od gospodarstwa domowego jeżeli odpady komunalne były zbierane i odbierane w sposób nieselektywny

- 36 zł miesięcznie od gospodarstwa domowego jeżeli odpady komunalne były zbierane i odbierane w sposób selektywny.

Od lipca do grudnia 2013 r. mieszkańcy Spółdzielni obciążani byli opłatą 36 zł od gospodarstwa domowego.

Z uwagi na wprowadzoną zmianę systemu gospodarki odpadami Spółdzielnia dokonała w sierpniu 2013 r. dla mieszkańców Spółdzielni rozliczenia kosztów i wniesionych zaliczek za I półrocze.

Na podstawie uchwały Rady Miejskiej Grudziądz nr XXXVIII/80/13 z dnia 10 lipca 2013 roku zmieniającej uchwałę w sprawie wyboru metody ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz ustalenia wysokości tej opłaty i ustalenia stawki opłaty za pojemnik na terenie gminy – miasto Grudziądz, dokonano od 01.01.2014 r. obniżenia stawki opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, które są zbierane i odbierane w sposób selektywny z 36 zł na 28 zł miesięcznie od gospodarstwa domowego. W przypadku zbierania i odbierania odpadów w sposób nieselektywny stawka opłaty pozostaje na dotychczasowym poziomie, tj. 50 zł miesięcznie od gospodarstwa domowego.

Po półrocznym okresie obowiązywania systemu gospodarowania odpadami komunalnymi, na podstawie dokonanych analiz oraz w związku z pismami mieszkańców i prośbami Radnych zaproponowano nowe stawki opłaty za gospodarowanie odpadami. Wobec powyższego z dniem 1 maja 2014 roku wchodzi w życie uchwała Rady Miejskiej Grudziądz XLV/19/14 z dnia 26 lutego 2014 r. zmieniająca uchwałę w sprawie wyboru metody ustalania opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz ustalenia wysokości tej opłaty i ustalenia stawki opłaty za pojemnik na terenie gminy-miasto Grudziądz. Uchwała ta różnicuje stawkę opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi w zależności od ilości osób tworzących gospodarstwo domowe prowadzone na nieruchomości określając różne stawki opłaty dla gospodarstw domowych jednoosobowych oraz gospodarstw domowych wieloosobowych. Ustalono stawkę opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi w wysokości:

- 32 zł miesięcznie od gospodarstwa domowego jednoosobowego,

- 62 zł miesięcznie od gospodarstwa domowego wieloosobowego,

jeżeli odpady komunalne będą zbierane i odbierane w sposób nieselektywny.

Ponadto ustalono również niższą stawkę opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi w wysokości:

- 16 zł miesięcznie od gospodarstwa domowego jednoosobowego;

- 31 zł miesięcznie od gospodarstwa domowego wieloosobowego.

jeżeli odpady komunalne będą zbierane i odbierane w sposób selektywny.

6.5. ENERGIA ELEKTRYCZNA W GARAŻACH

	Wykonanie za 2013 r. w złotych
Koszty	17.382,73
Przychody	19.737,55
Wynik	2.354,82

Rozliczenie finansowe wynikające z pobranych zaliczek i poniesionych kosztów energii elektrycznej w garażach za II półrocze 2013 r. zostało rozliczone w opłatach za miesiąc luty 2014 r.

VII. REMONTY ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI

Nakłady na remonty ogółem za rok 2013 wyniosły 21.024.163,96 zł, z tego:

- nakłady na remonty bieżące ze środków pozostających w gestii administracji osiedlowych – budynki mieszkalne	8.626.936,09 zł
- nakłady na remonty bieżące - lokale użytkowe	284.723,73 zł
- nakłady na termomodernizację – budynki mieszkalne	11.757.450,02 zł
- nakłady na remonty dźwigów	355.054,12 zł.

Ponadto w kosztach eksploatacji lokali użytkowych wolnostojących (pawilonów) bez części administracyjnej zostały zaewidencjonowane wydatki na remonty, które za rok 2013 wyniosły 365.226,49 zł.

	Wykonanie za 2013 r. w złotych
Stan na początek okresu	1.651.019,11
Nakłady na remonty	21.024.163,96
Przychody ogółem	23.284.549,99
z tego:	
- przeniesienie nadwyżki z działaln. SM za 2012 r.	6.099.838,63
- odpisy na rem. bież. bud. mieszk.	8.209.384,59
- odpisy na fund. termom. bud. mieszk.	8.460.403,02
- odpisy od lokali użytkowych rem. bież.	84.971,34
- odpisy od dźwigów	381.246,25
- inne zwiększenia (odpłatność za okna)	0,00
- inne wpływy (sprzedaż złomu, odszkodowania)	48.706,16
Stan środków na koniec okresu	3.911.405,14

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

7.1. REMONTY BIEŻĄCE BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I BUDYNKÓW MIESZKALNO-USŁUGOWYCH

W roku 2013 podobnie jak w latach ubiegłych realizowano prace remontowe w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni na bazie opracowanych przez administracje szczegółowych planów remontowych. Ogółem nakłady na remonty bieżące budynków mieszkalnych oraz budynków mieszkalno-usługowych wyniosły 8.626.936,09 zł.

Zaznaczyć warto, iż w roku 2013 w budynkach przy ulicy Bora-Komorowskiego 8 i 12 zrealizowano zadanie związane z likwidacją indywidualnych gazowych podgrzewaczy wody i wykonaniem instalacji centralnej ciepłej wody. Prace te zostały zrealizowane ściśle w porozumieniu z dostawcą energii cieplnej. Poprawił się w sposób

zdecydowany komfort korzystania z ciepłej wody, a przede wszystkim zwiększyło się bezpieczeństwo naszych mieszkańców. Doposażenie ww. budynków w instalację centralnej ciepłej wody zostało przyjęte z zadowoleniem przez mieszkańców, co utwierdza Zarząd Spółdzielni o słuszności kontynuacji tychże działań w przyszłości.

	Wykonanie za 2013 r. w złotych
Stan na początek okresu	658.398,01
Nakłady ogółem	8.626.936,09
Przychody ogółem, z tego:	8.247.870,04
- odpisy na fundusz od lokali mieszk.	8.120.759,46
- odpisy od lokali użytk. włas. i odr. własności	14.825,54
- odpisy od lokali użytk. wydzielonych	73.799,59
- inne zwiększenia (odpłatność za okna)	-
- inne wpływy (sprzedaż żłomu, odszkodowania)	38.485,45
Stan środków na koniec okresu	279.331,96

Realizacja planu remontów dotycząca części wspólnej nieruchomości budynków mieszkalnych oraz mieszkalno-usługowych za rok 2013 ukształtowała się na poziomie 97,04%.

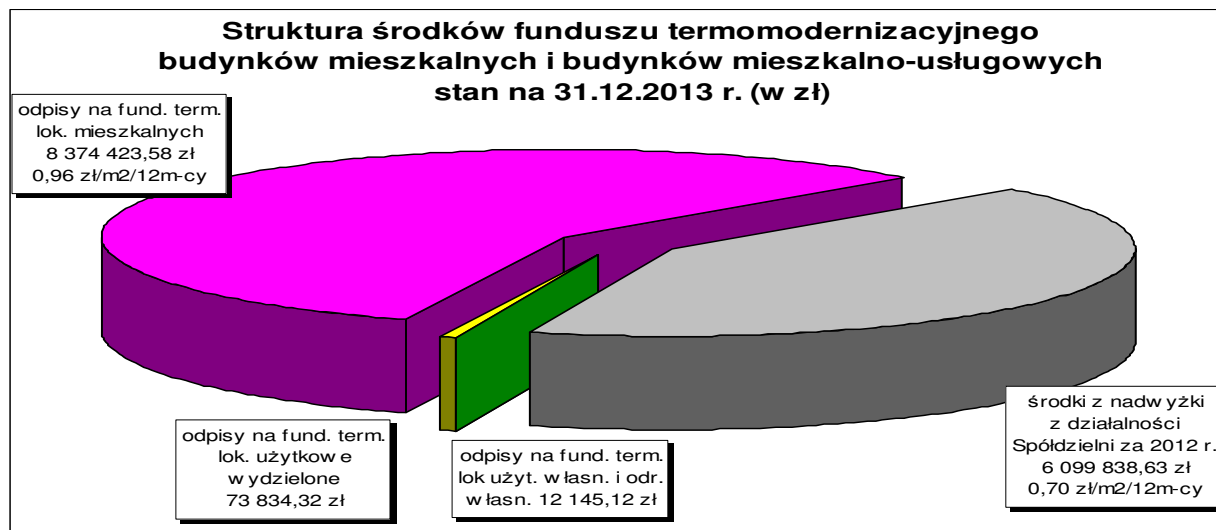
Wykonanie remontów bieżących w budynkach mieszkalnych i budynkach mieszkalno-usługowych przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Rodzaj robót	Ogółem
		Wyk. za 2013 r.
1.	roboty dekarско-błacharskie	387 984,47
2.	remonty stropodachu	7 363,41
3.	roboty brukarskie (roboty drogowe)	1 037 302,93
4.	remonty instal. c.o.	149 051,42
5.	roboty elektryczne + odgromowe	258 863,74
6.	remonty instal. wod-kan.	1 678 213,45
7.	remonty instal. gazowej	39 919,92
8.	remonty instalacji domofon.	87 719,61
9.	roboty malarskie	767 925,26
10.	roboty murarskie, tynkarskie, ślus.	223 469,11
11.	wymiana stolarki okiennej	470 194,98
12.	wymiana i naprawa stolarki drzwiowej	46 478,52
13.	remonty balkonów	2 559 154,33
14.	roboty kanalizacyjne	406 250,50
15.	opaski wokół budynków	270 844,00
16.	przewody kominowe	175 095,51
17.	pozostałe remonty	59 585,54
18.	korekta - inne zwiększenia	1 519,39
19.	rezerwa na pozostałe roboty	rozlicz. w powyższych pozycjach
	Razem	8 626 936,09

Nakłady oraz przychody na remonty bieżące budynków mieszkalnych i budynków mieszkalno-usługowych w poszczególnych administracjach osiedlowych za rok 2013 przedstawia poniższe zestawienie:

Administracja	Stan środków na 01.01.2013 r.	Koszty	Przychody	Stan środków na 31.12.2013 r.
Sródmieście	-170.441,92	741.449,63	1.205.044,34	293.152,79
Kopernik	416.811,33	1.847.662,86	1.552.867,96	122.016,43
Strzemięcín	542.178,73	2.575.303,04	2.047.009,50	13.885,19
Rządź/Mniszek	-121.417,41	1.626.106,09	1.599.640,80	-147.882,70
Lotnisko	-8.732,72	1.836.414,47	1.843.307,44	-1.839,75
R a z e m	658.398,01	8.626.936,09	8.247.870,04	279.331,96

7.2. REMONTY FINANSOWANE Z FUNDUSZU TERMOMODERNIZACYJNEGO BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I BUDYNKÓW MIESZKALNO-USŁUGOWYCH

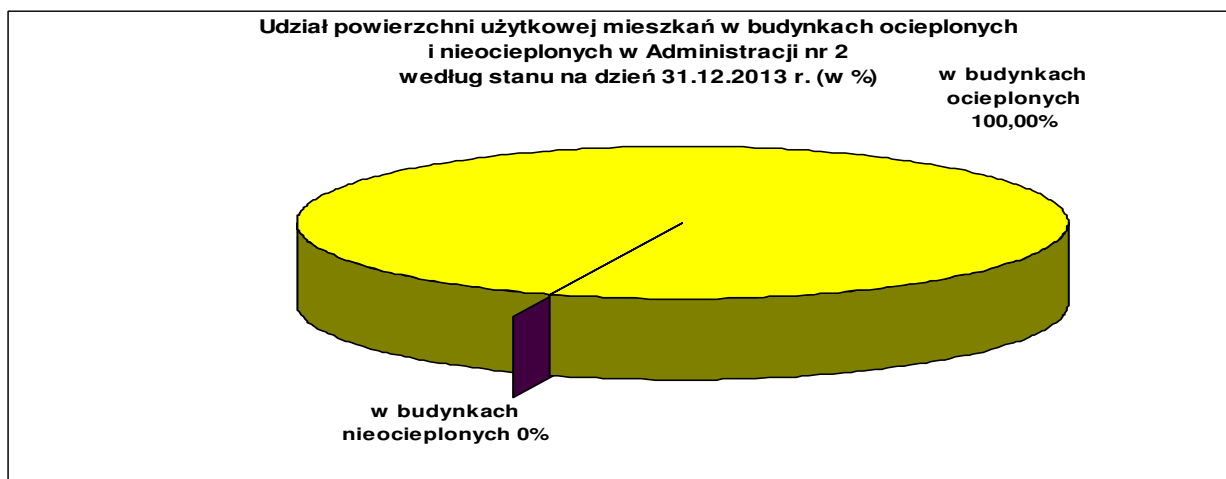


	Wykonanie za 2013 r. w złotych
Stan na początek okresu	556.801,18
Nakłady ogółem	11.757.450,02
Przychody ogółem	14.560.241,65
z tego:	
- odpisy od lokali mieszk.	8.374.423,58
- odpisy od lokali użyt. własn. i odr. własności	12.145,12
- odpisy od lokali użyt. wydzielonych	73.834,32
- nadw yżka z dział. SM za 2012 r.	6.099.838,63
Stan środków na koniec okresu	3.359.592,81

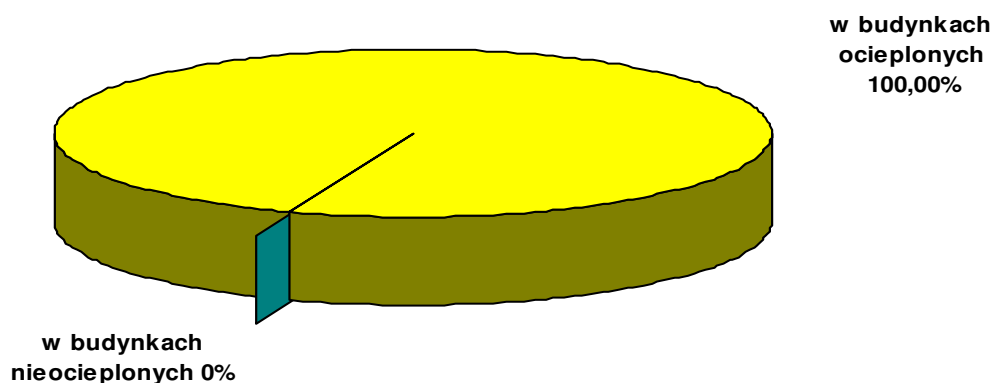
Na koniec roku 2013 powierzchnia użytkowa mieszkań w budynkach całkowicie ocieplonych wynosiła 704.470,78 m², tj. 96,84% powierzchni użytkowej mieszkań w całej Spółdzielni, podczas gdy analogicznie w ubiegłym roku poziom udziału procentowego wynosił 88,11%.



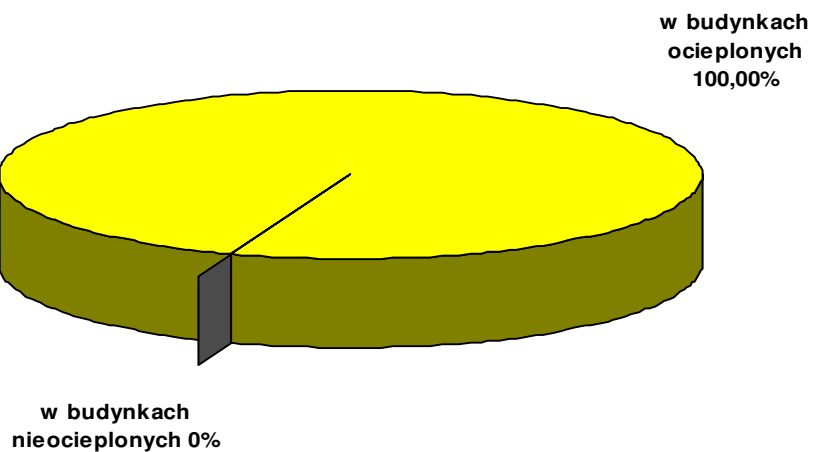
Poniższe wykresy obrazują jaki jest udział powierzchni użytkowej budynków ocieplonych i nieocieplonych w poszczególnych Administracjach.



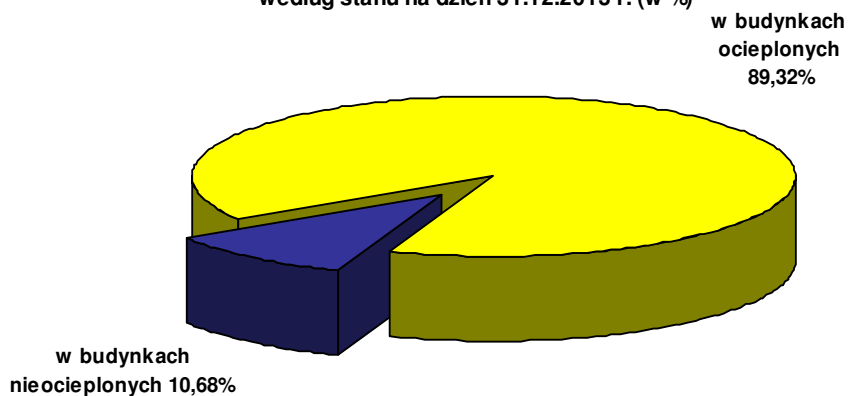
Udział powierzchni użytkowej mieszkań w budynkach ocieplonych i nieocieplonych w Administracji nr 3 według stanu na dzień 31.12.2013 r. (w %)



Udział powierzchni użytkowej mieszkań w budynkach ocieplonych i nieocieplonych w Administracji nr 4 według stanu na dzień 31.12.2013 r. (w %)



Udział powierzchni użytkowej mieszkań w budynkach ocieplonych i nieocieplonych w Administracji nr 5 według stanu na dzień 31.12.2013 r. (w %)



Dwuletni plan na lata 2012-2013 w zakresie prac dociepleniowych przewidywał ocieplenie 56 budynków mieszkalnych oraz 2 pawilonów. W 2012 roku zaplanowano i ocieplono 28 budynków mieszkalnych oraz 1 pawilon handlowy. Natomiast na rok 2013 pozostało do ocieplenia 28 budynków mieszkalnych i 1 pawilon, lecz z uwagi na brak środków finansowych niezbędnych na wykonanie prac około termomodernizacyjnych przesunięto na rok 2014 wykonanie ocieplenia 4 budynków mieszkalnych (Stachonia 3, 4, 8 i CWK 3).

W roku 2013 ocieplono następujące budynki:

- Administracja nr 2 – Chełmińska 74, Bydgoska 26 (pawilon)
- Administracja nr 3 – Jackowskiego 39, 41, 43, Korczaka 27, 29,
- Administracja nr 4 – Kulerskiego 3, 5, 7, 8, 10, 12, 14, Rakowskiego 7, 9,
- Administracja nr 5 – Kustronia 2, 4, Warszawska 3, 5, 7, 9, 15, Skarżyskiego 5, CWK 1.

Planowany koszt wykonania ocieplenia 4 przeniesionych budynków z roku 2013 będzie wynosił 3.757.600 zł. Ponadto z uwagi na kończący się proces termomodernizacji w naszej Spółdzielni, Zarząd zakłada na najbliższe dwa lata wykonanie pogrubienia izolacji termicznej w 55 budynkach mieszkalnych. Na rok 2014 zaplanowano realizację 33 budynków mieszkalnych, natomiast pozostałe 22 budynki Zarząd przewiduje wykonać w 2015 r. Koszt wykonania pogrubienia izolacji termicznej zaplanowanej na rok 2014 będzie wynosił około 3.000.000 zł. Celem wykonania powyższych prac jest zapewnienie jednakowego standardu ocieplenia budynków naszym mieszkańcom.

7.3. REMONTY BIEŻĄCE DŹWIGÓW

W roku 2013 przeprowadzono remonty dźwigów osobowych w budynkach przy ul. Nauczycielskiej 6, Ikara 20, Kalinkowej 26, Jackowskiego 48, Stachonia 4 i Stachonia 8. W ramach remontu w reduktorach dźwigów wymieniono przełożenia, ślimaki, ślimacznice, łożyska oraz odcinki kabli zwisowych.

W roku 2013 r. wymieniono 2 urządzenia dźwigowe w budynku przy ul. Jackowskiego 52.

	Wykonanie za 2013 r. w złotych
Stan na początek okresu	-74.150,37
Nakłady ogółem	355.054,12
Przychody	381.246,25
- odpisy na fundusz remontowy	381.246,25
- inne wpływy	-
Stan środków na koniec okresu	-47.958,24

7.4. REMONTY BIEŻĄCE LOKALI UŻYTKOWYCH (PAWILONÓW)

	Wykonanie za 2013 r. w złotych
Stan na początek okresu	509.970,29
Nakłady	284.723,73
Przychody	95.192,05
w tym:	
- odpisy na fundusz	84.971,34
- inne wpływy	10.220,71
Stan środków na koniec okresu	320.438,61

Ponadto w kosztach eksploatacji lokali użytkowych wolnostojących (pawilonów) bez części administracyjnej zostały zaewidencjonowane wydatki na remonty, które za rok 2013 wyniosły 365.226,49 zł. W ramach remontów lokali użytkowych wykonano m.in. roboty drogowe, dekarские, elektryczne, remont tablic rozdzielczych, odnowienie elewacji oraz wymianę stolarki okiennej.

VIII. ZATRUDNIENIE I FUNDUSZ PŁAC

	Wykonanie za 2013 r. w złotych
Osobowy fundusz płac	11.411.881,04
Bezosobowy fundusz płac	322.759,80
Ogółem	11.734.640,84

Średnia płaca w Spółdzielni za rok 2013 w porównaniu ze średnią płacą krajową przedstawia się następująco:

- średnia płaca w Spółdzielni	Plan 2013 r. 3.460,00 zł	Wyk. za 2013 r. 3.355,41 zł
- średnia płaca w sektorze przedsiębiorstw w kraju	3.642,00 zł	3.835,05 zł
- wskaźnik średniej płacy w Spółdzielni do krajowej (planowany 95 %)	95%	87,49%

Za rok 2013 przeciętne wynagrodzenie w Spółdzielni ukształtowało się na poziomie 87,49 % przeciętnego wynagrodzenia w kraju.

Średnie zatrudnienie w Spółdzielni w przeliczeniu na pełne etaty za rok 2013 wynosiło 283,42 etaty, co w stosunku do planowanych etatów (287,75) stanowiło 98,50%. Wykonanie łącznego funduszu płac za rok 2013 ukształtowało się na poziomie 95,27%.

IX. WYKONAWSTWO WŁASNE

	Wykonanie za 2013 r. w złotych
Koszty ogółem:	829.334,26
Sprzedaż usług	829.334,26
z tego:	
- Działu Techniczno-Remontowego	247.067,07
- Konserwatorów administracji	580.859,60
- transportu	1.375,70
- koszty zakupu do materiałów pobranych przez obcych wykon.	31,89
Nadwyżka	0,00

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

Poniżej prezentujemy całkowite koszty funkcjonowania działów wykonawstwa własnego za rok 2013:

Koszty ogółem, z tego:	4.695.661,43
- Dział Techniczno-Remontowy	1.374.129,07
- Konserwatorzy administracji	2.966.798,38
- Transport	354.702,09
- Koszty zakupu do materiałów pobranych przez obcych wykonawców	31,89

X. KREDYTY MIESZKANIOWE

Według stanu na 31.12.2013 roku 300 mieszkań obciążonych jest kredytem i odsetkami spłacanymi do banku. W roku 2013 roku dokonano spłaty kredytu i odsetek dla 40 mieszkań.

Spłaty w roku 2013 w kwocie 1.067.019,92 zł obejmują:

721.526,08 zł - kwota przekazana przez Spółdzielnię, wynikająca z umów kredytowych zawartych z bankiem

345.493,84 zł - spłaty ponadnormatywne 40 mieszkań, które wnieśli lokatorzy uzyskując status mieszkania lokatorskiego ze spłaconym kredytem lub odrębną własność lokalu.

Zadłużenie w banku (w zł):

	<i>Stan na 01.01.2013 r.</i>	<i>Splaty w 2013 r.</i>	<i>Per saldo*</i>	<i>Stan na 31.12.2013 r.</i>
<i>kredyt</i>	680.750,56	270.692,65	-	410.057,91
<i>Skapitalizowane odsetki</i>	1.028.094,34	190.327,05	-3.674,91	834.092,38
<i>odsetki budżetowe</i>	19.648.613,93	606.000,22	-1.699.665,40	17.342.948,31
<i>Odsetki przedst. do wykupu za IV kwartał 2013</i>	-	-	11.732,96	11.732,96
<i>Waloryzacja ods. budżet.</i>	-	-	-	-
<i>Razem:</i>	21.357.458,83	1.067.019,92	-1.691.607,35	18.598.831,56

*na per saldo składają się: naliczone odsetki przedstawione do wykupu w kwocie 93.879,93 zł, umorzenie odsetek skapitalizowanych w kwocie 3.674,91 zł oraz umorzenie odsetek budżetowych w kwocie 1.781.812,37 zł w związku ze spłatą indywidualną z 40 mieszkań

Zadłużenie z tytułu nie wnoszenia opłat za kredyt mieszkaniowy według stanu na 31.12.2013 r. wynosiło 18.292,68 zł, co stanowi 2,53% w stosunku do naliczenia raty kredytu i odsetek z ostatnich 12 m-cy.

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

Łączne zadłużenie z tytułu nie wnoszenia opłat uległo zmniejszeniu w porównaniu do ubiegłego roku o kwotę 91.123,92 zł, tj. 3,78%. W okresie od 01.01.2013 roku - 31.12.2013 roku zanotowano spadek zadłużenia na lokalach mieszkalnych w kwocie 112.875,43 zł. Ponadto spadek zadłużenia wystąpił również w zakresie: usług telekomunikacyjnych o kwotę 5.508,42 zł i garaży o 1.137,61 zł. Natomiast zwiększenie zadłużenia wystąpiło w stosunku do lokali użytkowych, reklam, terenów o kwotę 28.397,54 zł.

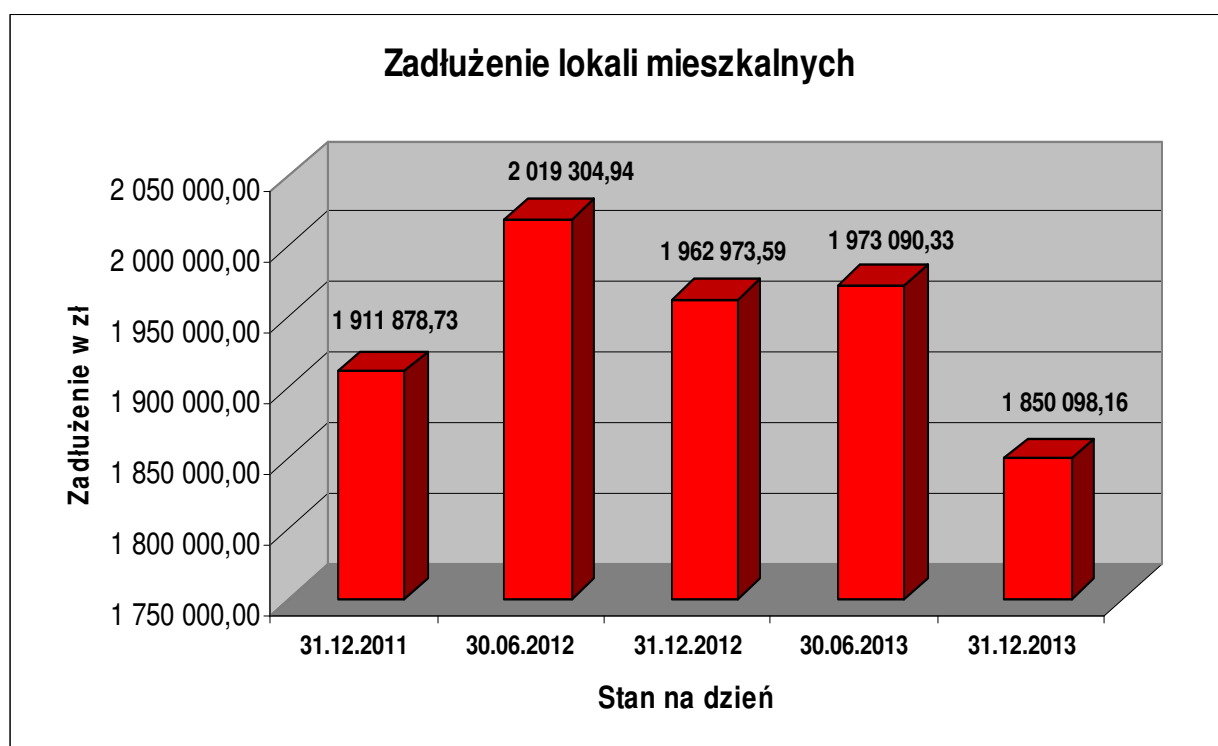
Działania windykacyjne realizowane są poprzez wysyłanie dłużnikom wezwań do zapłaty, cykliczne (raz na kwartał) wywieszanie we wszystkich budynkach informacji o wysokości zadłużenia, odłączanie dopływu ciepłej wody, a także umieszczanie dłużników w Biurze Informacji Gospodarczej. Wspomniane wcześniej postępowanie windykacyjne to również prowadzenie rozmów, zarówno w Spółdzielni jak i u dłużników, mających na celu zamianę, sprzedaż czy też zdanie mieszkania, uzyskanie przez dłużnika dodatku mieszkaniowego oraz w przypadku osób o niskich dochodach możliwość okresowego zawieszenia spłaty raty kredytu mieszkaniowego. Istnieje również możliwość zawarcia przez osobę zalegającą w opłatach ugody pozasądowej na spłatę zadłużenia w systemie ratałnym. W sytuacji, gdy powyższe rozwiązania nie przynoszą zamierzonych efektów Spółdzielnia dochodzi swoich należności na drodze postępowania sądowego i w dalszej kolejności poprzez egzekucję komorniczą, czy to z wszelkich dochodów, czy też z prawa do lokalu (własnościowego lub odrębnej własności). Innymi skutecznymi i wymiernymi narzędziami odzyskiwania zadłużeń są:

realizacja wyroków eksmisyjnych do lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego, kierowanie osób zalegających z opłatami na rozmowy do Rady Nadzorczej, a ponadto członków Spółdzielni do postępowania wewnątrzspółdzielczego o wykreślenie ich z rejestru.

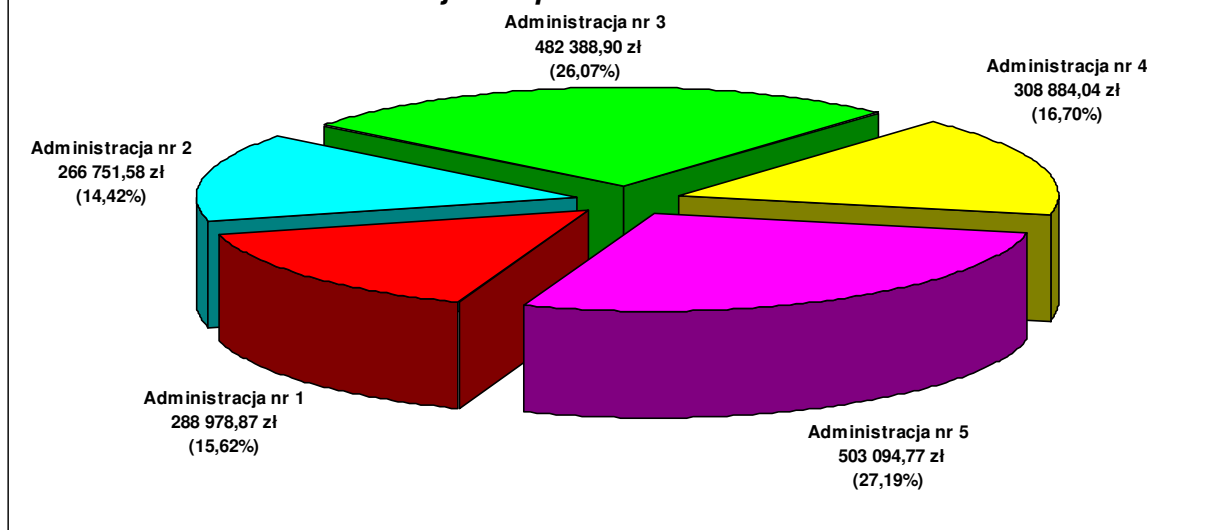
Zadłużenie lokali mieszkalnych, użytkowych, reklam, terenów, garaży oraz usług telekomunikacyjnych na dzień 31.12.2013 r. w porównaniu ze stanem na 31.12.2012 r. przedstawia się następująco:

	<i>Na dzień 31.12.2012 r. w złotych</i>	<i>Na dzień 31.12.2013 r. w złotych</i>
Zadłużenie ogółem	2.408.151,51	2.317.027,59
z tego:		
- lokali mieszkalnych	1.962.973,59	1.850.098,16
- lokali usług.-handl., reklam, terenów	174.387,44	202.784,98
- garaży	2.183,70	1.046,09
- usług telekomunikacyjnych	268.606,78	263.098,36

Poniższy wykres obrazuje poziom zadłużenia lokali mieszkalnych na przestrzeni od 31.12.2011 r. do 31.12.2013 r.



Zadłużenie lokali mieszkalnych na poszczególnych Administracjach Spółdzielni na dzień 31.12.2013 r.



Jak wynika z poniższego zestawienia zadłużenie na lokalach mieszkalnych (łącznie z kredytem) zmniejszyło się w ciągu roku o kwotę 112.875,43 zł, co stanowi spadek o 5,75 %. Analizując okres zadłużenia można stwierdzić, że w przypadku zaległości 3-miesięcznych i powyżej wystąpił największy spadek zadłużenia, natomiast wzrost zadłużenia wystąpił w przypadku zaległości 2-miesięcznych. Ogólna liczba zadłużonych mieszkań zmniejszyła się z 1.492 na 1.316.

Struktura zadłużenia z tytułu opłat czynszowych oraz kredytów za lokale mieszkalne na dzień 31.12.2013 r. w porównaniu do stanu na dzień 31.12.2012 r.

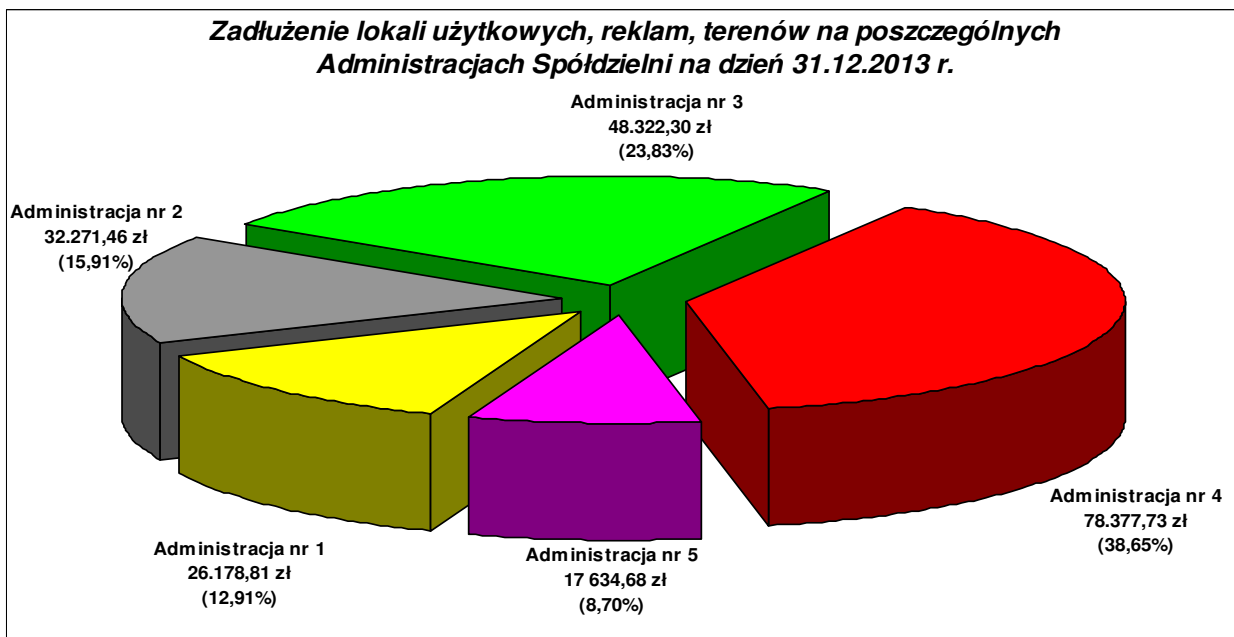
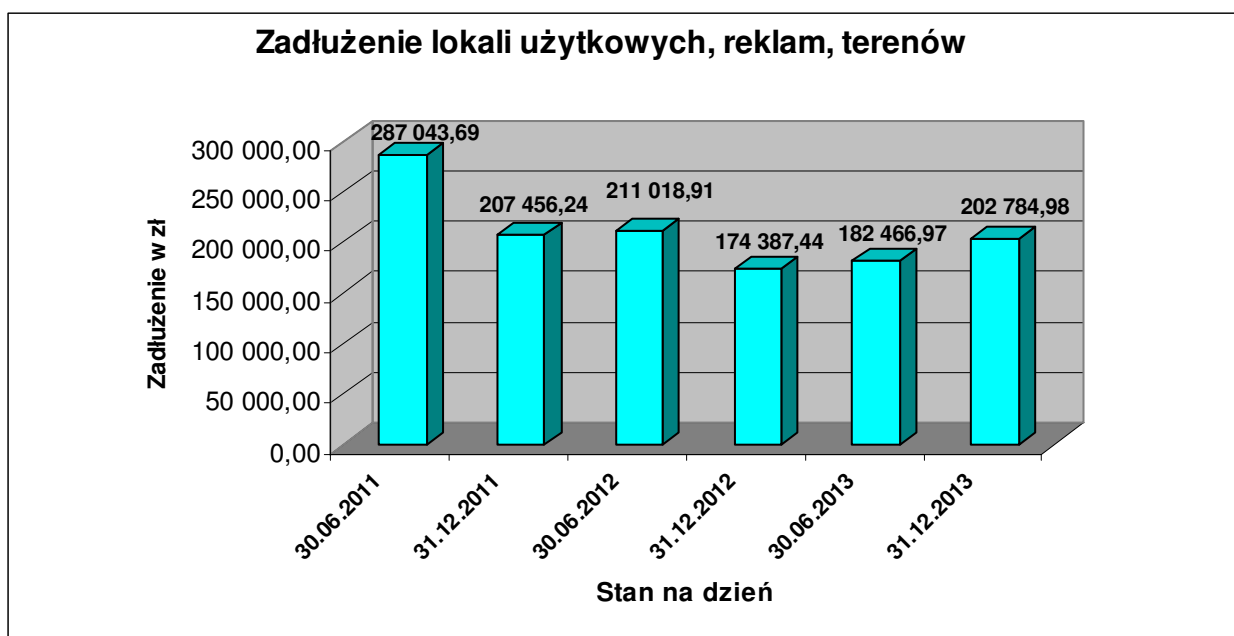
Zadłużenie	Ilość mieszkań zadłużonych stan na 31.12.2012 r.	Kwota zadłużenia w zł stan na 31.12.2012 r.	Ilość mieszkań zadłużonych stan na 31.12.2013 r.	Kwota zadłużenia w zł stan na 31.12.2013 r.
1-miesięczne	920	321.600,67	753	267.295,51
2-miesięczne	215	171.141,10	241	207.274,74
3-miesięczne i więcej	357	1.470.231,82	322	1.375.527,91
Razem	1.492	1.962.973,59	1.316	1.850.098,16

Struktura zadłużenia lokali użytkowych – stan na 31.12.2013 r. w porównaniu do stanu 31.12.2012 r.

Zadłużenie z tytułu lokali użytkowych, reklam i terenów na dzień 31.12.2013 roku wynosiło 202.784,98 zł i było wyższe od ubiegłorocznego o 28.397,54 zł, tj. 16,28%.

Analizując poziom zadłużenia można stwierdzić, że największy wzrost wystąpił w przypadku zaległości 1-miesięcznych, tj. o kwotę 38.525,41 zł, natomiast największy spadek w zaległościach 2-miesięcznych.

Zadłużenie	Ilość lokali użytkowych, reklam, terenów zadłużonych stan na 31.12.2012 r.	Kwota zadłużenia w zł stan na 31.12.2012 r.	Ilość lokali użytkowych, reklam, terenów zadłużonych stan na 31.12.2013 r.	Kwota zadłużenia w zł stan na 31.12.2013 r.
1-miesięczne	68	38.085,32	65	76.610,73
2-miesięczne	34	60.434,60	16	23.122,34
3-miesięczne i więcej	27	75.867,52	37	103.051,91
Razem	129	174.387,44	118	202.784,98



Poniższe tabele przedstawiają szczegóły prowadzonych postępowań windykacyjnych.

Windykacja zaległości w opłatach za mieszkania w 2013 roku

	Ilość spraw	Kwota w złotych (bez kosztów i odsetek)
<i>Sprawy skierowane do Działu Windykacji</i>	278	845.069,91
<i>Sprawy skierowane do sądu, z tego:</i>	249	782.210,87
- uzyskano prawomocne orzeczenia sądu	128	391.690,54
- w toku postępowania sądowego	121	390.520,33
<i>Sprawy skierowane do egzekucji komorniczej</i>	118	504.524,02
<i>Zwrócone przez komornika (egzekucja bezskuteczna)</i>	32	234.555,75
<i>Sprawy zakończone:</i>	296	1.049.604,98
-sprawy bez orzeczeń sądowych	29	62.859,04
-sprawy skierowane do sądu w 2013 r.	78	233.130,69
-sprawy skierowane do sądu przed 2013 r.	189	753.615,25

Windykacja zaległości w opłatach za usługi telekomunikacyjne w 2013 roku

	Ilość spraw	Kwota w złotych (bez kosztów i odsetek)
<i>Sprawy skierowane do Działu Windykacji</i>	133	43.751,82
<i>Sprawy skierowane do sądu, z tego:</i>	100	39.954,97
- uzyskano orzeczenia sądu	39	13.284,00
- w toku postępowania	61	26.670,97
<i>Sprawy skierowane do egzekucji komorniczej</i>	116	52.662,98
<i>Zwrócone przez komornika (egzekucja bezskuteczna)</i>	57	28.499,80
<i>Sprawy zakończone (abonament), w tym:</i>	31	7.673,07
- bez orzeczeń sądowych	16	3.796,85
- skierowane do sądu w 2013 r.	5	1.271,86
- skierowane do sądu przed 2013 r.	10	2.604,36
<i>Sprawy zakończone (sprzęt), w tym:</i>	28	1.536,12
- bez orzeczeń sądowych (sprzęt zdany w szt)	17	-
- skierowanie do sądu w 2013 r.	8	144,00
- skierowane do sądu przed 2013 r.	3	1.392,12

Windykacja zaległości w opłatach za lokale użytkowe w 2013 roku

	Ilość spraw	Kwota w złotych (bez kosztów i odsetek)
<i>Sprawy skierowane do Działu Windykacji</i>	10	32.975,85
<i>Sprawy skierowane do sądu, z tego:</i>	9	31.645,15
- uzyskano prawomocne orzeczenia sądu	5	23.737,22
- w toku postępowania	4	7.907,93
<i>Sprawy skierowane do egzekucji komorniczej</i>	25	149.544,47
<i>Zwrócone przez komornicza (egzekucja bezskuteczna)</i>	5	28.100,54
<i>Sprawy zakończone, w tym:</i>	18	61.659,64
- bez orzeczenia sądowego	1	1.330,70
- skierowane do sądu w 2013 r.	-	-
- skierowane do sądu przed 2013 r.	17	60.328,94

Sprawy eksmisyjne – działania w 2013 r.

<i>Sprawy skierowane do sądu w 2013 r., z tego:</i>	6
<i>- uzyskano prawomocne wyroki:</i>	5
<i> z lokalem socjalnym</i>	1
<i> bez lokalu socjalnego</i>	4
<i>- wycofano pozew</i>	1
<i>- w toku postępowania sądowego</i>	-
<i>Dobrowolne zdanie/zamiana z orzeczonym wyrokiem eksmisyjnym</i>	8
<i>Zdanie mieszkania w wyniku wskazania lokalu socjalnego</i>	5
<i>Przejęcie mieszkania bez wskazania lokalu socjalnego</i>	1

Egzekucje komornicze – licytacje sądowe

<i>Własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego</i>	3
<i>Odrębna własność lokalu mieszkalnego</i>	3

W 2013 r. Spółdzielnia złożyła do Gminy Miasto Grudziądz pisma z wezwaniem do zapłaty odszkodowania za nie dostarczenie lokali socjalnych 7 dłużnikom posiadającym wyroki z orzeczonym prawem do lokalu socjalnego na łączną kwotę 44.126,40 zł. Odszkodowanie obejmowało dłużników, w stosunku do których komornik sądowy stwierdził w formie wydanego postanowienia bezskuteczność prowadzonej wobec tych osób egzekucji. Gmina Miasto Grudziądz uznała odszkodowanie za zasadne i w trybie polubownym zapłaciła żadaną kwotę.

Suma ta pomniejszyła zadłużenie tych osób (dłużników) wobec Spółdzielni z tytułu nie uiszczenia opłat za zajmowane przez nich lokale mieszkalne.

Wykreślenie z członkostwa z uwagi na zaleganie w opłatach w roku 2013

<i>Zarząd skierował do Rady Nadzorczej</i>	7 członków
<i>Rada Nadzorcza wykreśliła</i>	6 członków

XII. PLAN ZADAŃ ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI NA 2014 ROK

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 2014-2015.
5. Kontynuacja prac remontowych zasobów mieszkaniowych.
6. Realizacja zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą planu inwestycyjnego w zakresie rozwoju TVK.
7. Kontynuacja szczegółowej analizy rozliczeń kosztów eksploatacji i remontów na nieruchomości oraz urealnianie stawek do rzeczywistych kosztów. Doskonalenia zasad rozliczania kosztów.
8. Bieżąca współpraca z Gminą-Miasto Grudziądz w zakresie realizacji wyroków eksmisyjnych do lokali socjalnych.
9. Kontynuacja działań windykacyjnych dotyczących zadłużenia za lokale mieszkalne, użytkowe oraz usługi telekomunikacyjne.

10. Działania w zakresie pozyskiwania dodatkowych przychodów dla Spółdzielni.
11. Organizacja usługi odpłatnego sprzątnia klatek schodowych.
12. Uruchomienie Biura pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.
13. Kontynuacja działań w kierunku doposażenia budynków w centralną ciepłą wodę.