

**WALNE ZGROMADZENIE 2013**  
**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA**  
**ul. Moniuszki 13**  
**86-300 GRUDZIĄDZ**

**UCHWAŁA**

Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu  
odbytego w pięciu częściach w dniach od 03 czerwca do 07 czerwca 2013 roku

w sprawie **zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu  
z działalności za rok 2012**

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

**u c h w a ł a :**

1. zatwierdzić sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu z działalności Spółdzielni za rok 2012.
2. Sprawozdanie, o którym mowa w ust.1 stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

Łącznie na wszystkich pięciu częściach za uchwałą głosowało 310 członków, przeciw 2 członków.

**SEKRETARZE**

**Walnego Zgromadzenia**

**PRZEWODNICZĄCY**

**Walnego Zgromadzenia**

Podpisy na oryginale



**Spółdzielnia Mieszkaniowa  
w Grudziądzu**

**KRS 0000100422**

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU  
Z DZIAŁALNOŚCI  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
W GRUDZIĄDZU  
ZA ROK 2012**

**WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW  
03.06.2013 - 07.06.2013**

**Grudziądz, dnia 06.05.2013 r.**

# SPIS TREŚCI

	<i>strona</i>
<b>I. Wstęp</b>	<b>3</b>
<b>II. Charakterystyka Spółdzielni</b>	<b>4</b>
2.1. Zasoby zarządzane przez Spółdzielnię Mieszkaniową na dzień 31.12.2012 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
<b>III. Koszty i przychody Spółdzielni za rok 2012</b>	<b>8</b>
3.1. Utrzymanie nieruchomości - lokale mieszkalne łącznie z wynikiem z tytułu utrzymania dźwigów oraz pożytkami z części wspólnej nieruchomości	8
3.1.1. Utrzymanie nieruchomości - lokale mieszkalne	9
3.1.2. Utrzymanie urządzeń dźwigowych	10
3.2. Utrzymanie nieruchomości - garaże	10
3.3. Utrzymanie nieruchomości - lokale użytkowe na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz odrębnej własności	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
<b>IV. Utrzymanie nieruchomości - najem lokali użytkowych i inne dochody z tytułu najmu</b>	<b>12</b>
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	17
<b>V. Podział nadwyżki bilansowej Spółdzielni za rok 2011 oraz planowany podział nadwyżki bilansowej za rok 2012</b>	<b>18</b>
<b>VI. Media – koszty i przychody za rok 2012</b>	<b>18</b>
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 cieplna w lokalach mieszkalnych i użytkowych	19
6.4. Wywóz nieczystości stałych w lokalach mieszkalnych, użytkowych i garażach	21
6.5. Energia elektryczna w garażach	22
<b>VII. Remonty zasobów Spółdzielni</b>	<b>22</b>
7.1. Remonty bieżące budynków mieszkalnych i budynków mieszkalno-usługowych	23
7.2. Remonty finansowane z funduszu termomodernizacyjnego budynków mieszkalnych i budynków mieszkalno-usługowych	24
7.3. Remonty bieżące dźwigów	28
7.4. Remonty bieżące lokali użytkowych (pawilony)	28
<b>VIII. Zatrudnienie i fundusz płac</b>	<b>29</b>
<b>IX. Wykonawstwo własne</b>	<b>29</b>
<b>X. Kredyty mieszkaniowe</b>	<b>30</b>
<b>XI. Wykonanie lustracji</b>	<b>30</b>
<b>XII. Wdrożenie zintegrowanego systemu informatycznego</b>	<b>32</b>
<b>XIII. Zadłużenia z tytułu nie wnoszenia opłat za lokale, reklamy i usługi telekomunikacyjne</b>	<b>32</b>
<b>XIV. Plan zadań Zarządu Spółdzielni na 2013 r.</b>	<b>37</b>

# I. WSTĘP

Niniejszym przedkładamy sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu za rok 2012.

Priorytetowe zadania realizowane przez Zarząd Spółdzielni w roku 2012 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 2012-2013.
5. Kontynuacji prac remontowych zasobów mieszkaniowych.
6. Realizacji zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą planu inwestycyjnego w zakresie rozwoju TVK.
7. Zakończenia prac wdrożeniowych zintegrowanego systemu informatycznego.
8. Kontynuacji szczegółowej analizy rozliczeń kosztów eksploatacji i remontów na nieruchomości oraz urealnianie stawek do rzeczywistych kosztów. Doskonalenia zasad rozliczania kosztów.
9. Zlecenia przeprowadzenia lustracji całokształtu działalności Spółdzielni.
10. Bieżącej współpracy z Gminą-Miasto Grudziądz w zakresie realizacji wyroków eksmisyjnych do lokali socjalnych.
11. Kontynuacji działań windykacyjnych dotyczących zadłużenia za lokale mieszkalne, użytkowe oraz usługi telekomunikacyjne.
12. Działań w zakresie pozyskiwania dodatkowych przychodów dla Spółdzielni.

## II. CHARAKTERYSTYKA SPÓŁDZIELNI

### 2.1. ZASOBY ZARZĄDZANE PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ MIESZKANIOWĄ NA DZIEŃ 31.12.2012 R.

#### a) nieruchomości mieszkalne i nieruchomości mieszkalno-usługowe

WYSZCZEGÓLNIENIE	ILOŚĆ LOKALI (SZT)			POWIERZCHNIA UŻYTKOWA LOKALI (M <sup>2</sup> )		
	WŁASNOŚĆ SM	ODRĘBNA WŁASNOŚĆ	RAZEM LOKALE ZARZĄDZANE PRZEZ SM	WŁASNOŚĆ SM	ODRĘBNA WŁASNOŚĆ	RAZEM LOKALE ZARZĄDZANE PRZEZ SM
Administracja Nr 1	1316	1063	2379	59 229,15	48 829,91	108 059,06
Administracja Nr 2	1694	1343	3037	74 709,19	62 152,06	136 861,25
Administracja Nr 3	1929	1789	3718	94 484,75	90 160,85	184 645,60
Administracja Nr 4	1002	1810	2812	50 322,57	92 942,78	143 265,35
Administracja Nr 5	990	1918	2908	54 966,75	107 486,56	162 453,31
<b>RAZEM</b>	<b>6 931</b>	<b>7 923</b>	<b>14 854</b>	<b>333 712,41</b>	<b>401 572,16</b>	<b>735 284,57</b>
w tym lok. użyt. wydzielone	64	3	67	6 896,47	961,9	7 858,37

#### b) nieruchomości handlowo-usługowe (pawilony)

WYSZCZEGÓLNIENIE	ILOŚĆ LOKALI (SZT)			POWIERZCHNIA UŻYTKOWA LOKALI (M <sup>2</sup> )		
	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
<b>RAZEM</b>	<b>52</b>	<b>1</b>	<b>53</b>	<b>28 000,53</b>	<b>30,14</b>	<b>28 030,67</b>

#### c) nieruchomości garażowe

WYSZCZEGÓLNIENIE	ILOŚĆ GARAŻY (SZT)			POWIERZCHNIA UŻYTKOWA GARAŻY (M <sup>2</sup> )		
	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	147	68	215	2 346,89	1 107,44	3 454,33
Administracja Nr 3	281	38	319	4 392,98	593,52	4 986,50
<b>RAZEM</b>	<b>581</b>	<b>148</b>	<b>729</b>	<b>9 128,18</b>	<b>2 360,29</b>	<b>11 488,47</b>

Ilość budynków mieszkalnych oraz mieszkalno-usługowych	310
Ilość nieruchomości mieszkalnych	129
Ilość nieruchomości garażowych	32
Pozostałe nieruchomości	78

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

Struktura lokali mieszkalnych według tytułu prawnego stan na 31.12.2012 r.  
(ilość mieszkań w sztukach):

- odrębna własność lokalu	7.920
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	6.029
- spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	837
- najem	1

## 2.2. ILOŚĆ CZŁONKÓW W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Lp.	Ilość członków w Spółdzielni Mieszkaniowej	31.12.2011 r.	31.12.2012 r.
<b>RAZEM</b>		<b>14 184</b>	<b>13 708</b>
w tym członkowie oczekujący z zawartymi umowami określającymi kolejność przydziału lokalu mieszkalnego		357	354

Zmniejszająca się liczba członków Spółdzielni Mieszkaniowej jest spowodowana tym, iż osoby posiadające: spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub odrębną własność lokalu, nie muszą być obecnie członkami Spółdzielni. Kolejną grupą, która wpływa na obniżenie tej liczby stanowią osoby wykreślone z rejestru członków przez Radę Nadzorczą, z uwagi na długotrwałe nie wykonywanie obowiązku uiszczania opłat na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej.

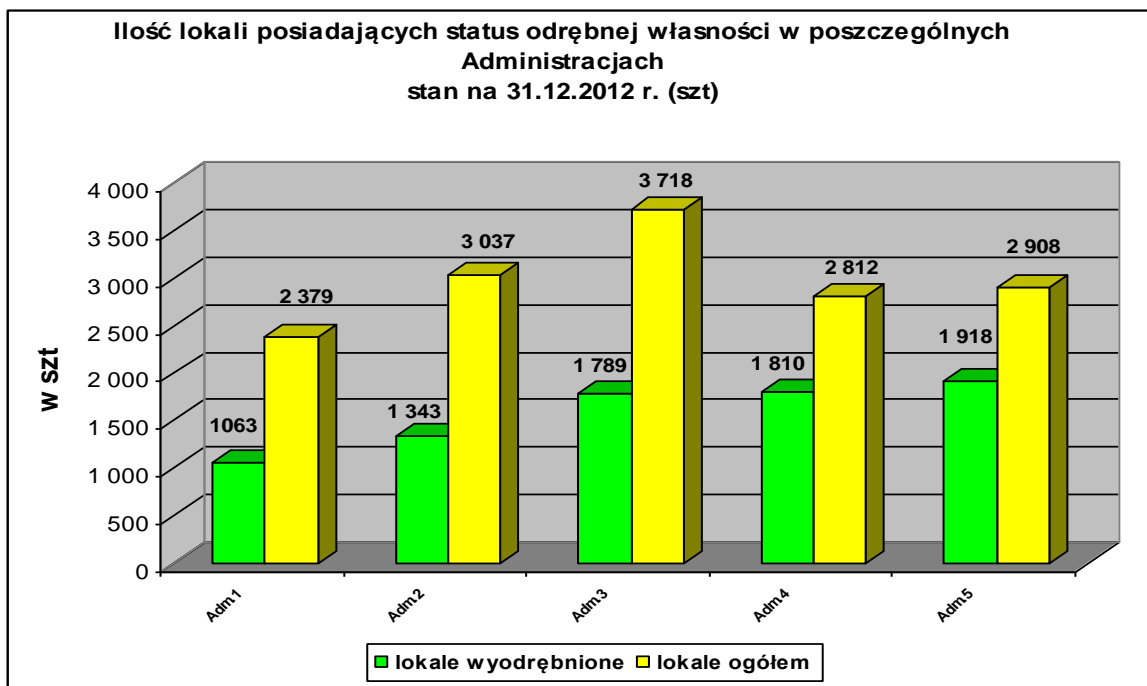
## 2.3. REALIZACJA POSTANOWIEŃ USTAWY O SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH W ZAKRESIE USTANAWIANIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI ORAZ DZIAŁANIA DOTYCZĄCE PRZEKSZTAŁCANIA PRAWA WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA GRUNTÓW W PRAWO WŁASNOŚCI

Na dzień 31.12.2012 r. status odrębnej własności posiadało 7.920 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 400.610,26 m<sup>2</sup>, co stanowi 55,07% ogólnej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w Spółdzielni. Poza tym odrębną własność ustanowiono dla 148 garaży o łącznej powierzchni 2.360,29 m<sup>2</sup> i 4 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 992,04 m<sup>2</sup>.

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

- Administracja nr 1 – 1.063 lokali wyodrębnionych (udział do lokali ogółem 44,66%)
- Administracja nr 2 – 1.343 lokali wyodrębnionych (udział do lokali ogółem 44,22%)
- Administracja nr 3 – 1.789 lokale wyodrębnione (udział do lokali ogółem 48,12%)
- Administracja nr 4 – 1.810 lokali wyodrębnionych (udział do lokali ogółem 64,37%)
- Administracja nr 5 – 1.918 lokali wyodrębnionych (udział do lokali ogółem 65,96%)

Poniższy wykres przedstawia ilość lokali posiadających status odrębnej własności na dzień 31.12.2012 r. w podziale na administracje.



Na bieżąco realizowane są wnioski dotyczące przekształcenia lokali w odrębną własność, natomiast 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 31.12.2012 r. wpłynęło do Spółdzielni Mieszkaniowej 8.339 wniosków o przekształcenie w odrębną własność, z czego 5.212 dotyczyło lokali z lokatorskim spółdzielczym prawem do lokalu, a 3.127 lokali z własnościowym spółdzielczym prawem do lokalu, czyli łącznie zrealizowano 8.072 wnioski.

W zakresie spraw terenowo-prawnych:

1. W roku 2012 przekształcono grunty z prawa użytkowania wieczystego w prawo własności następujących nieruchomości:

- Administracja Nr 1
  - 01/009 – Malinowskiego 1, 3, Modrzewskiego 2, 4, 6
- Administracja Nr 2
  - 02/004 – Piaskowa 2
  - 02/010 – Kalinkowa 49-55
  - 02/011 – Heweliusza 2, 4
  - 02/021 – Kalinkowa 78A
  - 02/025 – Pruszyńskiego 6, Stobusza 1, 3, 5, Chopina 30A, 40A
  - 02/028 – Bora – Komorowskiego 12
- Administracja Nr 3
  - 03/013 – Śniadeckich 76
  - 03/015 – Śniadeckich 78, 80, 82, 84
  - 03/021 – Korczaka 5
- Administracja Nr 4
  - 06/001 – Gąsiorowskiego 2
  - 06/003 – Bołtucia 1, 3, 5, 6
  - 06/009 – Sobieskiego 44, 46
  - 06/011 – Sobieskiego 14, 16, 18, 20
- Administracja Nr 5
  - 05/006 – Dywizjonu 303 1, 3
  - 05/008 – Kustronia 30
  - 05/011 – Warszawska 21, Polskich Skrzydeł 2

- 05/016 – Warszawska 9
- 05/018 – Stachonia 3, CWK 3
- 05/021 – Warszawska 3, 5
- 05/024 – Nauczycielska 4, 10
- 05/025 – Ikara 2

Stan prawny nieruchomości określają dane zawarte w poniższych tabelach:

**Status prawny nieruchomości [zestawienie ilości nieruchomości]**

Administracja	Status prawny gruntu	Nieruchomości [szt.]		
		mieszkalne	garażowe	mienie SM
RAZEM	pr. własności	79	7	5
	pr. użytkowania wieczystego	50	25	73
	razem	129	32	78

W roku 2012 Spółdzielnia Mieszkaniowa dokonała przekształcenia gruntów z prawa użytkowania wieczystego w prawo własności w 22 nieruchomościach mieszkaniowych.

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

Administracja	Status prawny gruntu	Nieruchomości [m <sup>2</sup> ]		
		mieszkalne	garażowe	mienie SM
RAZEM	pr. własności	460 819,00	2 339,00	7 629,00
	pr. użytkowania wieczystego	571 625,00	38 711,00	205 049,00

**Status prawny nieruchomości [zestawienie procentowe]**

GRUNTY [m <sup>2</sup> ]	Status prawny gruntu	Nieruchomości		
		mieszkalne	garażowe	mienie SM
1 286 172,00	pr. własności	35,83%	0,18%	0,59%
	pr. użytkowania wieczystego	44,44%	3,01%	15,94%

**Zestawienie powierzchni gruntów**

Status prawny gruntu	SM [m <sup>2</sup> ]	Odrębna własność [m <sup>2</sup> ]	Podsumowanie
pr. własności	243 504,01	227 282,99	470 787,00
pr. użytkowania wieczystego	465 252,20	350 132,80	815 385,00
razem	708 756,21	577 415,79	1 286 172,00

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

2. Zakończono sprawę związaną z realizacją inwestycji przez Zarząd Dróg Miejskich – pod nazwą „Rozbudowa ulicy Ikara w Grudziądzu”. Wypłacono SM kwotę odszkodowania za wywłaszczoną część nieruchomości.



3. Prezydent Miasta wystąpił z wnioskiem rozwiązania prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. Al. Sportowców / Podhalańska (pętla autobusowa, targowisko) w zamian proponując przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości wskazanych przez SM. Jako warunek zawarcia umowy zamiany wskazano równoważną wartość nieruchomości będących przedmiotem negocjacji.

SM wskazała nieruchomości położone przy:

- ul. Piotra Skargi 1
- ul. Moniuszki 13.

### III. KOSZTY I PRZYCHODY SPÓŁDZIELNI ZA 2012 R.

Koszty poniesione za rok 2012 łącznie z wynikiem roku poprzedniego wyniosły 92.216.336,90 złotych, natomiast pozycja przychodów zamknęła się kwotą 102.024.572,74 złotych.

	<b>Wykonanie za 2012 r. w złotych</b>
<b>Koszty danego roku</b>	92.180.762,69
<b>Wynik z roku poprzedniego niedobór</b>	35.574,21
<b>Koszty z wynikiem</b>	92.216.336,90
<b>Przychody danego roku</b>	99.258.020,52
<b>Wynik z roku poprzedniego nadwyżka</b>	2.766.552,22
<b>Przychody z wynikiem</b>	102.024.572,74
<b>Wynik brutto</b>	9.808.235,84
<b>-wynik do przeniesienia na rok następny</b>	2.177.636,23
<b>-rozł. międzyokr. kosztów zakupu mat.</b>	-160,02
<b>-wynik z pozostałej działalności</b>	7.630.759,63

Spółdzielnia Mieszkaniowa z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych za 2012 r. zobowiązana jest wpłacić do urzędu skarbowego 1.553.806 zł. Dodatkowo wynik finansowy podlega korekcie „in plus” o wartość odroczonego podatku dochodowego od osób prawnych w kwocie: 22.885,00 zł. Łączne obciążenie wyniku finansowego podatkiem wynosi: 1.530.921,00 zł. Wynik finansowy netto wypracowany przez Spółdzielnię w roku 2012 stanowi kwotę: 6.099.838,63 zł i podlega podziałowi zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia.

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

Wynik z tytułu utrzymania nieruchomości w zakresie lokali mieszkalnych za rok 2012 zamknął się kwotą 2.086.012,44 zł, która uwzględnia pożytki z części wspólnej nieruchomości w kwocie 313.072,12 zł oraz wynik z eksploatacji dźwigów osobowych 61.251,76 zł. Niedobór w wysokości 42.255,80 zł dotyczył 12 nieruchomości (0,09

zł/m<sup>2</sup>/12m-cy), natomiast nadwyżka w kwocie 2.128.268,24 zł dotyczyła 117 nieruchomości (0,26 zł/m<sup>2</sup>/12m-cy).

Przychody dotyczące utrzymania nieruchomości w zakresie lokali mieszkalnych za rok 2012 w stosunku do założeń rocznych osiągnęły poziom 100,34%. Natomiast wykonanie kosztów w stosunku do planu 2012 r. stanowiło 99,62% planu rocznego.

	<b>Wykonanie za 2012 r. w złotych</b>
<b>Koszty eksploatacji podst. danego roku</b>	30.598.507,11
<b>Wynik z roku poprzedniego niedobór</b>	29.747,66
<b>Koszty z wynikiem</b>	30.628.254,77
<b>Przychody tyt. ekspl. podst. danego roku</b>	29.700.663,86
<b>Wynik z roku poprzedniego nadwyżka</b>	2.639.279,47
<b>Przychody z wynikiem</b>	32.339.943,33
<b>Wynik</b>	1.711.688,56
<b>1. Na wynik składa się:</b>	
- wynik z roku 2011	2.609.531,81
- wynik za 2012	-897.843,25
<b>Razem wynik</b>	1.711.688,56
<b>2. Pożytki z części wspól. nieruch. netto</b>	313.072,12
<b>3. Wynik z tytułu utrzym. dźwigów</b>	61.251,76
<b>4. Ogółem wynik razem z pożytkami części wspólnej nieruchomości i dźwigami, w tym:</b>	2.086.012,44
-niedobory (-)	-42.255,80
-nadwyżki (+)	2.128.268,24

**Wyniki za rok 2012 dotyczące utrzymania nieruchomości - lokali mieszkalnych i dźwigów łącznie z pożytkami części nieruchomości wspólnej oraz z wynikami z roku 2011, w podziale na Administracje**

Osiedle	Wynik z roku 2011	Wynik na eksploatacji lokali mieszkalnych	Pożytki z części nieruchom. wspólnej	Wynik na eksploatacji dźwigów	Ogółem wynik	Wynik na 1m <sup>2</sup> /12m-cy
<b>Śródmieście</b>	415.707,94	-132.009,17	59.176,37	13.491,26	356.366,40	0,28
<b>Kopernik</b>	394.547,46	-209.834,36	9.734,60	12.991,18	207.438,88	0,13
<b>Strzemięcín</b>	868.534,28	-341.105,34	134.116,57	29.484,22	691.029,73	0,32
<b>Rządź – Mniszek</b>	634.386,50	-167.372,89	46.446,05	25.334,72	538.794,38	0,31
<b>Lotnisko</b>	296.355,63	-47.521,49	63.598,53	-20.049,62	292.383,05	0,15
<b>Razem</b>	<b>2.609.531,81</b>	<b>-897.843,25</b>	<b>313.072,12</b>	<b>61.251,76</b>	<b>2.086.012,44</b>	<b>0,24</b>

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 2012 (bez kosztów: utrzymania dźwigów i części nieruchomości wspólnej) liczone jako średnia ze wszystkich nieruchomości.

<i>Lp.</i>	<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Koszty za 2012 r. w zł/m<sup>2</sup></i>
<b>I.</b>	<b>EKSPLOATACJA</b>	
1.	Koszty utrzymania nieruchomości	<b>0,87</b>
	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	0,05
	Rozliczenie niedoboru zużycia wody	0,05
	Pozostałe koszty utrzymania nieruchom.	0,05
2.	Obsługa rozliczenia kosztów c.o.	0,07
3.	Koszty zarządzania	0,65
4.	Koszty utrzymania mienia do wspóln. korzyst.	0,03
	<b>RAZEM (1+2+3+4)</b>	<b>1,62</b>
<b>II.</b>	<b>FUNDUSZ REMONTOWY</b>	<b>1,83</b>
<b>III.</b>	<b>PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI</b>	<b>0,10</b>
<b>IV.</b>	<b>UŻYTKOWANIE WIECZyste</b>	<b>0,03</b>
<b>V.</b>	<b>OGÓŁEM (I+II+III+IV)</b>	<b>3,58</b>

### 3.1.2. Utrzymanie urządzeń dźwigowych

Nadwyżka z tytułu utrzymania urządzeń dźwigowych osiągnęła poziom 61.290,61 zł, która 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.

	<i>Wykonanie za 2012 r. w złotych</i>
<b>Koszty</b>	1.123.702,94
<b>Przychody</b>	1.184.993,55
<b>Wynik</b>	61.290,61

### 3.2. UTRZYMANIE NIERUCHOMOŚCI – GARAŻE

Wynik z tytułu utrzymania nieruchomości garażowych za rok 2012 osiągnął poziom 20.600,16 zł, który uwzględnia pożytki z części wspólnej nieruchomości w kwocie 4.677,99 zł. Niedobór w wysokości 3.514,37 zł dotyczył 5 nieruchomości (0,08 zł/m<sup>2</sup>/12m-cy), natomiast nadwyżka w kwocie 24.114,53 zł dotyczyła 27 nieruchomości (0,25 zł/m<sup>2</sup>/12m-cy).

Od 2012 r. Zarząd Spółdzielni dokonał wydzielenia ze stawki eksploatacyjnej garaży opłat dotyczących energii elektrycznej, w związku z tym koszty z tego tytułu zostały zaprezentowane w oddzielnej tabeli dotyczącej energii elektrycznej w garażach.

	<b>Wykonanie za 2012 r. w złotych</b>
<b>Koszty danego roku</b>	202.130,06
<b>Wynik z roku poprzedniego niedobór</b>	5.826,55
<b>Koszty z wynikiem</b>	207.956,61
<b>Przychody danego roku</b>	185.469,26
<b>Wynik z roku poprzedniego nadwyżka</b>	38.409,52
<b>Przychody z wynikiem</b>	223.878,78
<b>Wynik</b>	15.922,17
<b>1. Na wynik składa się:</b>	
- wynik z roku 2011	32.582,97
- wynik za 2012	-16.660,80
<b>Razem wynik</b>	15.922,17
<b>2. Pożytki netto</b>	4.677,99
<b>3. Ogółem wynik razem z pożytkami części wspólnej nieruchomości, w tym:</b>	20.600,16
- niedobory (-)	-3.514,37
- nadwyżki (+)	24.114,53

### 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

	<b>Wykonanie za 2012 r. w złotych</b>
<b>Koszty danego roku</b>	80.041,86
<b>Przychody danego roku</b>	68.271,63
<b>Wynik z roku poprzedniego nadwyżka</b>	22.323,76
<b>Przychody z wynikiem</b>	90.595,39
<b>Wynik</b>	10.553,53
<b>1. Na wynik składa się:</b>	
- wynik z roku 2011	22.323,76
- wynik za 2012	-11.770,23
<b>Razem wynik</b>	10.553,53
<b>2. Pożytki netto</b>	34,92
<b>3. Ogółem wynik razem z pożytkami części wspólnej nieruchomości</b>	10.588,45

### 3.3.2. Utrzymanie nieruchomości - lokale użytkowe w odrębnej własności

	<b>Wykonanie za 2012 r. w złotych</b>
<b>Koszty danego roku</b>	39.200,63
<b>Przychody danego roku</b>	32.695,92
<b>Wynik z roku poprzedniego nadwyżka</b>	66.539,47
<b>Przychody z wynikiem</b>	99.235,39
<b>Wynik</b>	60.034,76
<b>1. Na wynik składa się:</b>	
- wynik z roku 2011	66.539,47
- wynik za 2012	-6.504,71
<b>Razem wynik</b>	60.034,76
<b>2. Pożytki netto</b>	400,42
<b>3. Ogółem wynik razem z pożytkami części wspólnej nieruchomości</b>	60.435,18

Reasumując, wynik 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 2012 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 01.04.2013 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 (pawilonach) bez części administracyjnej ewidencjonowane są wydatki na remonty, które za rok 2012 wyniosły 418.154,26 zł. Dla tych obiektów nalicza się odpisy amortyzacyjne w ciężar kosztów eksploatacji, natomiast nie dokonuje się odpisów na fundusz remontowy.

	<b>Wykonanie za 2012 r. w złotych</b>
<b>Koszty</b>	2.343.044,91
<b>Przychody</b>	3.202.723,61
<b>Wynik brutto</b>	859.678,70

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

	<b>Wykonanie za 2012 r. w złotych</b>
<b>Koszty</b>	476.198,67
<b>Przychody</b>	693.182,30
<b>Wynik brutto</b>	216.983,63
<b>Pożytki netto</b>	3.915,75
<b>Udział w wyniku na dźwigach</b>	38,85
<b>Wynik brutto</b>	220.938,23

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

#### **4.3. POŻYTKI Z CZĘŚCI WSPÓLNEJ NIERUCHOMOŚCI**

	<b>Wykonanie za 2012 r. w złotych</b>
<b>Koszty</b>	173.208,66
<b>Przychody</b>	570.864,50
<b>Wynik brutto</b>	397.655,84

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

- lokale mieszkalne	313.072,12 zł
- lokale użytkowe wydzielone w budynkach	3.915,75 zł
- lokale użytkowe własnościowe i odrębna własność	435,34 zł
- garaże	4.677,99 zł.

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.

#### **4.4. DZIAŁALNOŚĆ TELEWIZJI KABLOWEJ**

Telewizja kablowa jest dodatkową działalnością przynoszącą znaczący dochód dla Spółdzielni. Nadwyżka brutto za rok 2012 osiągnęła poziom 3.877.229,47 zł, tj. 126,10% planu.

	<b>Wykonanie za 2012 r. w złotych</b>
<b>Koszty</b>	11.726.540,32
<b>Przychody ogółem</b>	15.603.769,79
<b>z tego:</b>	
- <b>telewizja analogowa</b>	5.895.066,90
- <b>program lokalny</b>	103.582,97
- <b>telewizja cyfrowa</b>	3.680.233,22
- <b>odpłatność za korzystanie z Internetu</b>	5.259.941,43
- <b>program planszowy</b>	255.526,50
- <b>telefonía</b>	409.418,77
<b>Wynik brutto</b>	3.877.229,47

Na łączną nadwyżkę składa się:

	Przychody	Koszty	Wynik
- telewizja analogowa	5.895.066,90 zł	5.199.203,68 zł	695.863,22 zł
- program lokalny	103.582,97 zł	851.633,03 zł	- 748.050,06 zł
- telewizja cyfrowa	3.680.233,22 zł	2.497.749,62 zł	1.182.483,60 zł
- Internet	5.259.941,43 zł	2.680.762,77 zł	2.579.178,66 zł
- program planszowy	255.526,50 zł	126.937,23 zł	128.589,27 zł
- telefonía	409.418,77 zł	370.253,99 zł	39.164,78 zł

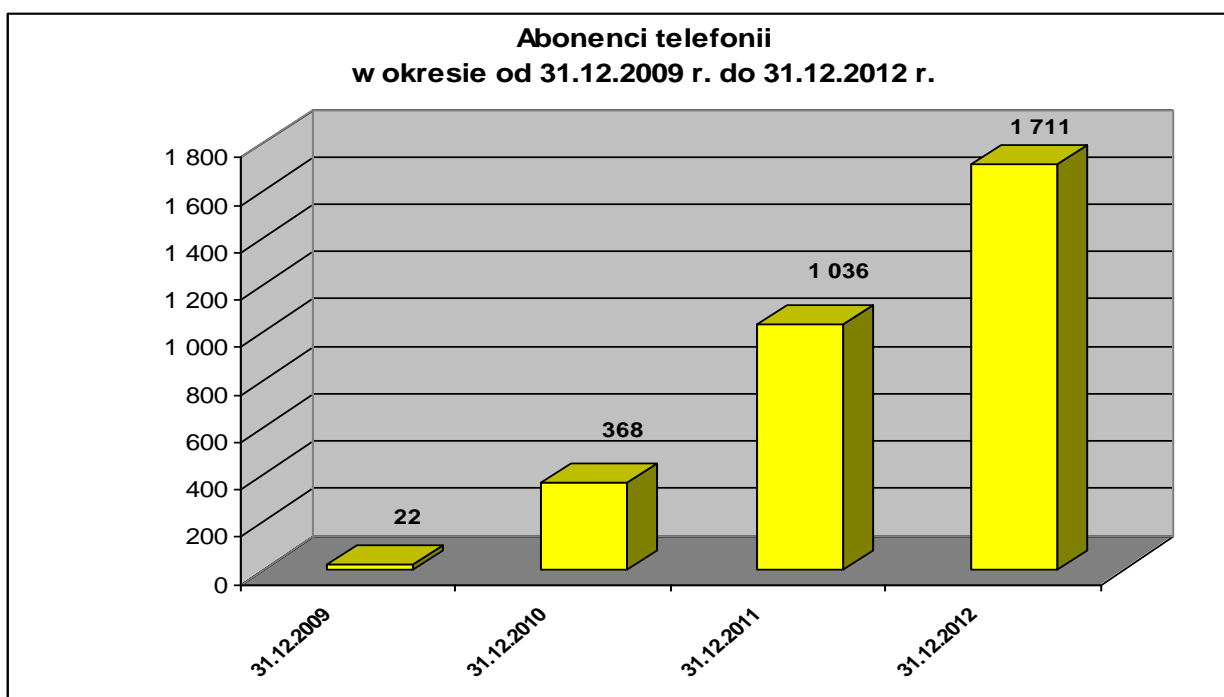
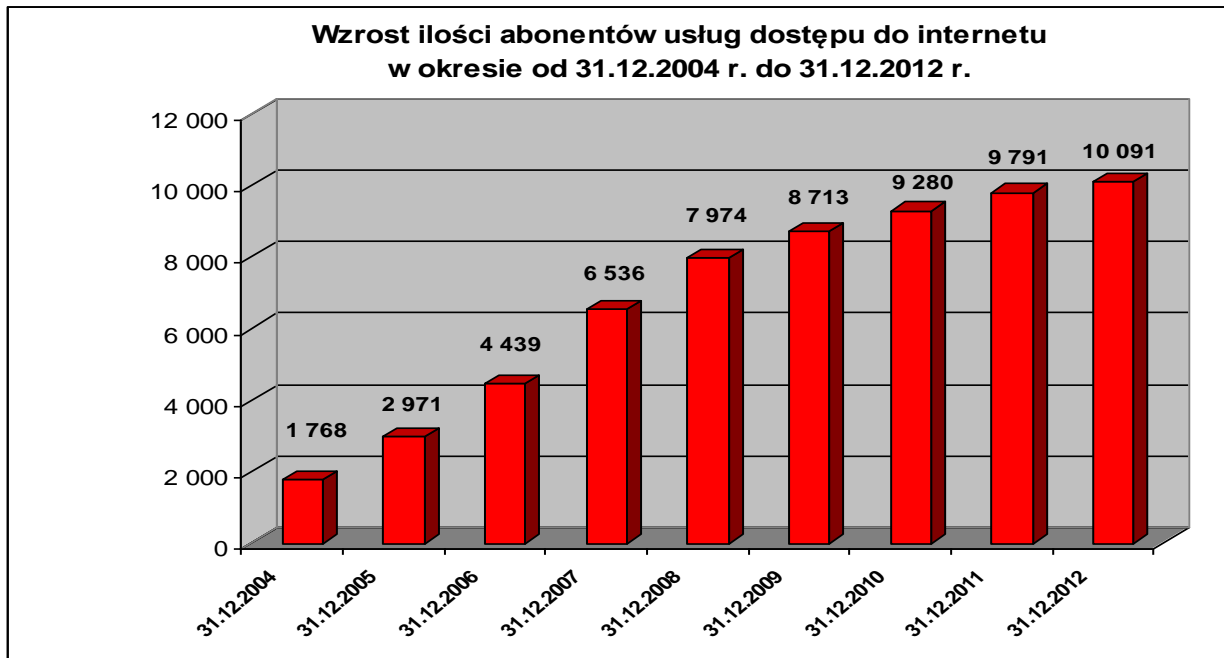
Przychody z działalności telewizji kablowej za rok 2012 osiągnęły poziom 15.603.769,79 zł i stanowiły 101,85% planu, natomiast koszty kształtowały się na poziomie 11.726.540,32 i osiągnęły 95,76% zaplanowanych kosztów na rok 2012.

Prowadzona przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Grudziądzu działalność telekomunikacyjna realizowana jest przez Dział Telewizji Kablowej i obejmuje następujące usługi: telewizji, telefonii głosowej oraz transmisji danych z dostępem do Internetu. Ponadto emitowany jest własny program lokalny oraz program planszowy.

W 2012 r. przekroczyliśmy liczbę 10.000 abonentów internetowych oraz 1.700 abonentów telefonicznych. W związku z rosnącym ruchem internetowym oraz planowanym zwiększeniem prędkości transmisji konieczny okazał się zakup dodatkowego kontrolera ruchu tzw. CMTS-a oraz przeprowadzenie prac związanych z segmentacją sieci. Dzięki temu po raz pierwszy w grudniu 2012 r. włączyliśmy do oferty promocyjnej prędkość transmisji danych do 24 Mb/s. Ponadto dokonano zoptymalizowania konfiguracji w zakresie dostawy łącz internetowych oraz zawarto umowę z TK Telekom w sprawie dzierżawy łącza do PLIX, który stanowi węzeł wymiany ruchu IP umożliwiający lepszy dostęp do polskich serwisów internetowych oraz do źródeł nadawania programów cyfrowych, często niedostępnych drogą satelitarną. Rozwój usługi telefonii głosowej, przepisy prawa telekomunikacyjnego

oraz uregulowania prawne związane z obronnością kraju spowodowały konieczność zmodernizowania platformy telefonicznej Asterisk.

Wzrost ilości abonentów w zakresie usług dostępu do Internetu oraz telefonii w poszczególnych latach przedstawiono na poniższych wykresach.



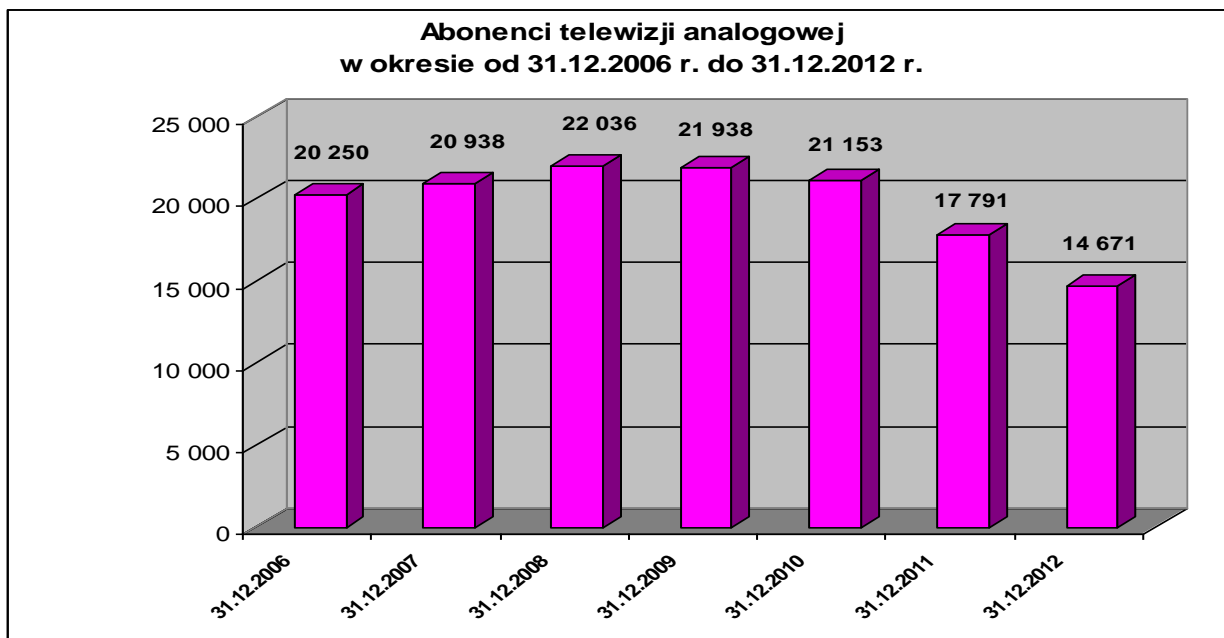
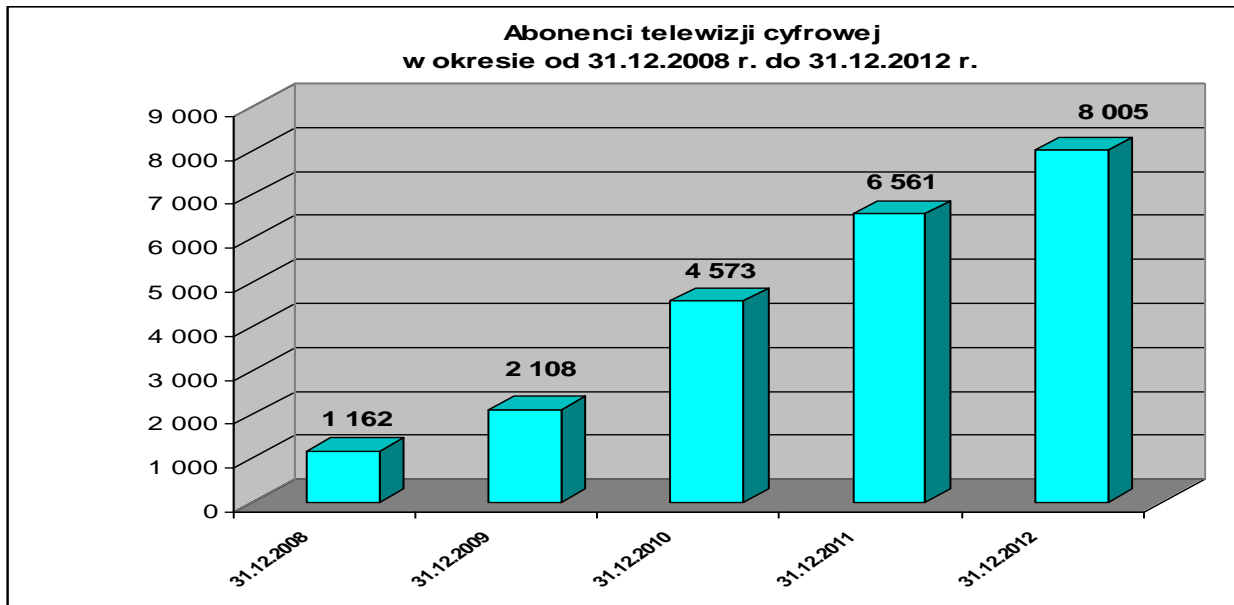
W ramach rozszerzenia oferty telewizji cyfrowej w połowie 2012 r. udało się utworzyć nowy pakiet Rozrywka HD zawierający programy z grupy „n”, a także uruchomić po raz pierwszy kanał 3D (Canal+3D). Uruchomiono w ramach oferty TVK SM pakiet Mniejszy zawierający wszystkie te programy, które są dostępne w cyfrowej telewizji naziemnej.

W związku z cyfryzacją telewizji naziemnej dział TVK przeprowadził akcję informacyjną, której celem było uświadomienie naszym abonentom, że wyłączenie



naziemnej telewizji analogowej nie ma wpływu na świadczenie usług przez telewizję kablową. Aktualna oferta telewizji kablowej SM obejmuje obecnie ogółem 135 kanałów, w tym 27 w jakości HD. Ilość abonentów telewizji cyfrowej według stanu na 31.12.2012 r. wyniosła 8005, co stanowi prawie 38 % ogółu abonentów telewizyjnych.

Wykresy przedstawione poniżej prezentują zwiększającą się liczbę abonentów telewizji cyfrowej oraz zmniejszającą się ilość odbiorców telewizji analogowej.



Na przedstawionych powyżej wykresach występują abonenci pakietu Mini Cyfrowego, ponieważ są jednocześnie posiadaczami pakietu telewizji analogowej.

W 2012 r. kontynuowano prace związane z budową i zwiększeniem zasięgu sieci, a także wykonywano pojedyncze przyłącza do budynków zgodnie z potrzebami potencjalnych abonentów. Najważniejsze zadania obejmowały rozbudowę sieci w kierunku ulicy Lipowej oraz na osiedlu Mniszek. W części południowej osiedla

Mniszek po raz pierwszy zastosowano nową technologię o nazwie RFOG, która wiąże się między innymi z tym, że światłowód jest doprowadzany do samego budynku. Cały czas kontynuowany jest proces budowy własnej kanalizacji kablowej i opuszczania kanalizacji dzierżawionej od TP S.A i Netii S.A. W dalszym ciągu dzierżawimy jeszcze od Netii S.A. 1.871 mb, natomiast od TP S.A. 8.400 mb kanalizacji. Natomiast długość własnej kanalizacji na dzień 31.12.2012 r. wynosiła 82.104 mb.

W studio programu lokalnego zakończono aranżację nowej scenografii studia. Sukcesywnie wprowadzane są zmiany organizacyjne w ramach zespołu redakcyjnego, zlikwidowano stanowisko grafika komputerowego oraz zrezygnowano z odrębnego stanowiska redaktora naczelnego. Przewiduje się, że w przyszłości część ekipy realizującej program lokalny będą stanowiły osoby nie zatrudnione na etacie.

Rok 2012 był rokiem trudnym z punktu widzenia prowadzonej działalności telekomunikacyjnej, ponieważ SFP mimo kilkakrotnych propozycji zawarcia umowy z naszej strony, skierowało do sądu pozew przeciwko Spółdzielni. Należy podkreślić, że mimo braku pisemnej umowy i zatwierdzonych przez Komisję Prawa Autorskiego tabel wynagrodzeń, Spółdzielnia wносиła na rzecz SFP opłaty, jednak w niższej niż żądana wysokości. Kiedy sprawa trafiła do Sądu, Spółdzielnia po analizie prawnej związanej z ryzykiem przegrania procesu sądowego podjęła decyzję podpisania umowy na warunkach podyktowanych przez SFP oraz do zapłaty wcześniejszych zobowiązań w kwocie 207.215,86 zł na mocy ugody zawartej 9 marca 2012 r. Poza tym w ubiegłym roku miała również miejsce kontrola UOKiK pod kątem stosowania klauzul niedozwolonych. Niestety Urząd doszukał się nieprawidłowości i nałożył karę w wysokości 67.108 zł, która została naliczona od całkowitych przychodów Spółdzielni. Po kontroli dokonano odpowiednich zmian w regulaminach i cennikach usuwając wszelkie zapisy abuzywne.

W 2012 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa w Grudziądzu jako operator telekomunikacyjny po wielu staraniach uzyskała świadectwo bezpieczeństwa przemysłowego.

Należy podkreślić, że mimo trudnej sytuacji rynkowej, konieczności uregulowania zaległych rozliczeń z SFP, wynik finansowy wypracowany przez TVK w roku 2012 jest wyższy od planowanego o ponad 26,10 %.

#### 4.5. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA

	<b>Wykonanie za 2012 r. w złotych</b>
<b>Koszty</b>	354.225,31
<b>Przychody</b>	317.798,70
<b>Wynik</b>	-36.426,61

Działalność ta jest finansowana w głównej mierze z wpłat członków Spółdzielni. Z uwagi na zmniejszającą się liczbę członków przychody sukcesywnie maleją i nie pokrywają podstawowych kosztów tej działalności. Dalsze funkcjonowanie działalności w niezmienionej formie wymaga podwyżki opłat, natomiast niedobór za rok 2012 został rozliczony z wynikiem finansowym Spółdzielni.

## V. PODZIAŁ NADWYŻKI BILANSOWEJ SPÓŁDZIELNI

## ZA ROK 2011 ORAZ PLANOWANY PODZIAŁ NADWYŻKI BILANSOWEJ ZA ROK 2012

Na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia w 2012 r. przeznaczono całą nadwyżkę bilansową (zysk netto) za 2011 r. w kwocie **6.072.663,04 zł** na cele termomodernizacyjne, aby zapewnić realizację planu dociepleń na rok 2012.

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 – 873.227,84 zł
- Administracja nr 2 – 1.125.486,73 zł
- Administracja nr 3 – 1.524.544,50 zł
- Administracja nr 4 – 1.194.051,17 zł
- Administracja nr 5 – 1.355.352,80 zł.

Środki pochodzące z nadwyżki bilansowej przeznaczone na prace dociepleniowe w przeliczeniu na każdy metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowią kwotę 8,35 zł/m<sup>2</sup>, natomiast w zeszłym roku była to kwota 5,92 zł/m<sup>2</sup> (tj. z tytułu nadwyżki bilansowej za 2010 r.).

Zarząd w związku z wypracowaną nadwyżką bilansową za 2012 r. w kwocie **6.099.838,63 zł** netto zwraca się do Walnego Zgromadzenia o przeznaczenie całej nadwyżki na cele termomodernizacyjne, aby zapewnić realizację planu dociepleń na 2013 r. Biorąc pod uwagę tempo realizacji prac termomodernizacyjnych w naszej Spółdzielni oraz wysokość corocznych nadwyżek bilansowych, możemy założyć, że w 2014 roku nastąpi zakończenie prac w tym zakresie.

Zakończenie procesu dociepleniowego pozwoli Spółdzielni przeznaczyć środki finansowe pochodzące z nadwyżki bilansowej na realizację innych zadań.

## VI. MEDIA – KOSZTY I PRZYCHODY ZA 2012 R.

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

	<b>Wykonanie za 2012 r. w złotych</b>
<b>Koszty</b>	7.273.791,50
<b>Przychody, w tym:</b>	6.587.547,49
- lokale mieszkalne	6.527.652,77
- lokale użytk. część wspólna	5.541,62
- lokale użytk. własn. i odręb. wł.	3.690,50
- lokale użytk. wydzielone	12.806,85
- lokale użytk. wolnostojące	37.855,75
<b>Wynik</b>	-686.244,01

**W skład pozycji koszty wchodzi:**

Koszty pokryte wpłatami mieszkańców	6.781.768,46 zł
Koszty pokryte wpłatami najemców	61.794,17 zł
Koszty pokryte z eksploatacji z tyt. różnic w odczytach wodomierzy	430.228,87 zł

**W skład pozycji przychody wchodzi:**

Przychody z wpłat mieszkańców	6.781.768,46 zł
Przychody z wpłat najemców	59.894,72 zł
niedobór przychodów do rozliczenia z mieszkańcami	-254.115,69 zł
w tym: nadpłaty do zwrotu mieszkańcom	536.599,84 zł
niedopłaty	790.715,53 zł

Niedobór w wysokości 430.228,87 zł (tj. 65.784 m<sup>3</sup>) wynikający z rozbieżności między wskazaniem wodomierzy głównych w budynkach a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych za rok 2012 w porównaniu do roku 2011 – 473.877,05 zł, (tj. 76.928 m<sup>3</sup>) kształtuje się na niższym poziomie.

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

	<b>Wykonanie za 2012 r. w złotych</b>
<b>Koszty</b>	2.380.054,34
<b>Przychody</b>	2.461.211,00
<b>Wynik</b>	81.156,66

Z dniem 31 marca 2012 r. wprowadzono nową „Taryfę dla paliw gazowych PGNiG S.A.” zatwierdzoną decyzją Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki z dnia 16 marca 2012 r. Rozliczenia kosztów i zaliczek za rok 2012 oraz ustalenia nowych zaliczek na rok 2013 dokonano w lutym bieżącego roku.

## 6.3. ENERGIA CIEPLNA W LOKALACH MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH

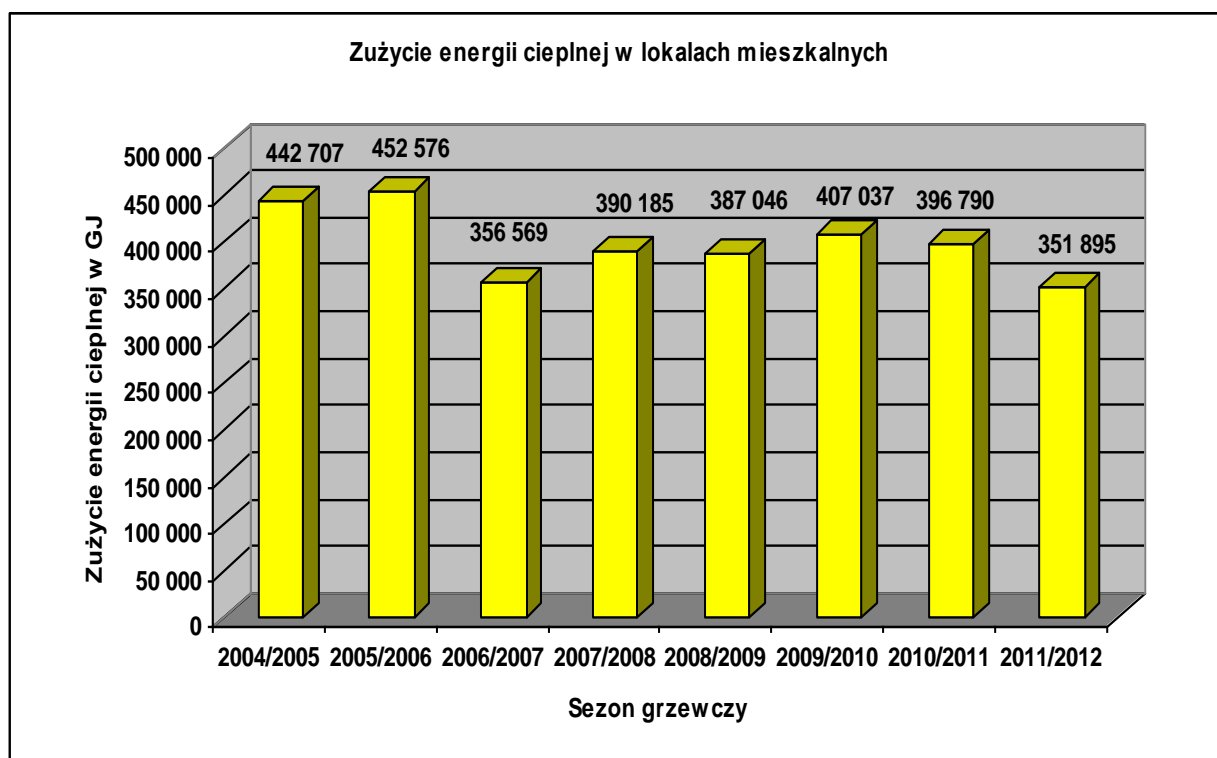
Rozliczenie energii cieplnej za okres od 01.07.2011 r. do 30.06.2012 r. w zakresie lokali mieszkalnych miało miejsce w opłatach czynszowych za miesiąc październik 2012 r. Natomiast w przypadku lokali użytkowych rozliczenie kosztów energii cieplnej odbywa się dwa razy w roku. Rozliczenie za II półrocze 2012 r. wykazane zostało w fakturach za miesiąc luty 2013 roku.

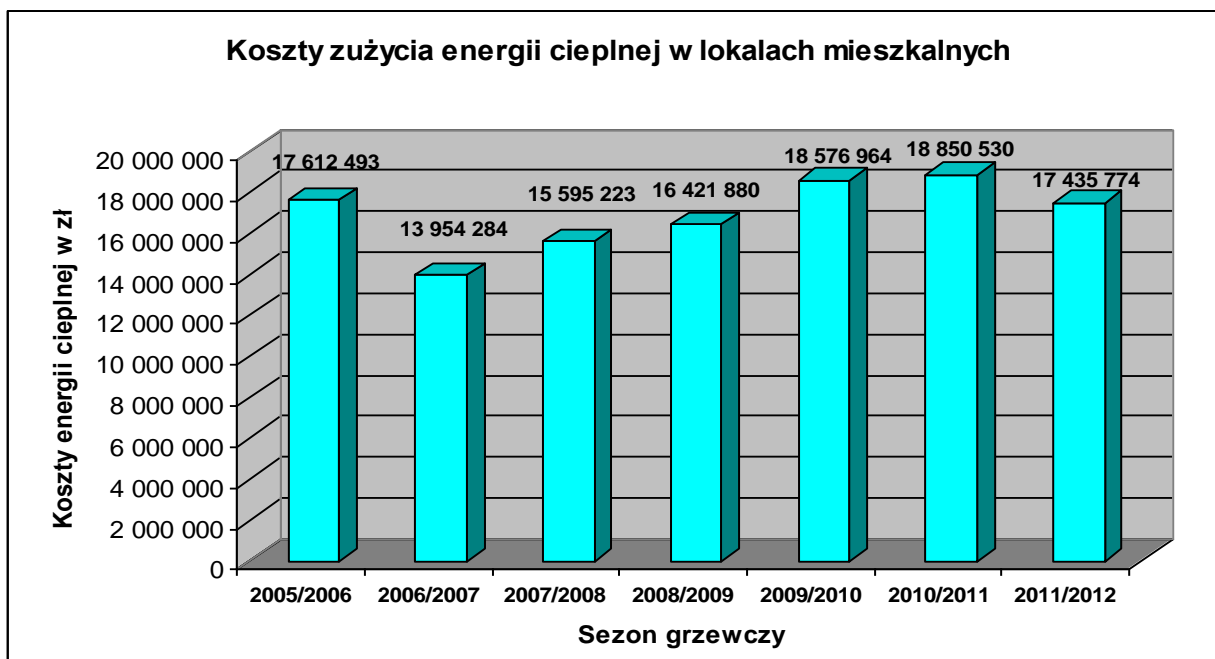
<b>Wykonanie</b>
------------------

	<b>za 2012 r. w złotych</b>
<b>Koszty zakupu energii cieplnej</b>	26.611.278,08
<b>Przychody</b>	29.194.683,20
<b>Wynik ogółem, z tego:</b>	2.583.405,12
<b>- w lokalach mieszkalnych</b>	2.531.607,57
<b>- w lokalach użytkowych</b>	51.797,55

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

<b>Sezon grzewczy</b>	<b>Zużycie energii cieplnej</b>	<b>Koszty energii cieplnej</b>
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





Sezon ciepły 2011/2012 zakończył się niższym zużyciem energii ciepłej w porównaniu do sezonu poprzedniego o 44.895 GJ, co stanowiło 11,31%. Koszty energii ciepłej za sezon 2011/2012 osiągnęły poziom 17.435.774 zł i były niższe od ubiegłorocznych o 1.414.756 zł (tj. 7,51%). Powodem zmniejszenia kosztów jest znacznie niższe zużycie energii ciepłej w porównaniu do sezonu ubiegłego pomimo zmian cen od 01.03.2012 roku przez firmę OPEC Grudziądz Sp. z o.o.

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

	<b>Wykonanie za 2012 r. w złotych</b>
<b>Koszty, w tym:</b>	3.955.406,97
- lokale mieszkalne	3.705.114,76
- lokale użytkowe	223.950,36
- garaże	26.341,85
<b>Przychody, w tym:</b>	4.052.238,56
- lokale mieszkalne	3.808.320,07
- lokale użytkowe	217.588,98
- garaże	26.329,51
<b>Wynik</b>	96.831,59

Zgodnie z obowiązującym Regulaminem w lutym 2013 r. dokonano rozliczenia kosztów wywozu nieczystości z mieszkańcami za rok 2012 oraz ustalono nowe zaliczki na poczet kosztów przyszłych okresów.

W związku z nowelizacją ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz wprowadzeniem z dniem 1 lipca 2013 r. nowych zasad odbioru odpadów, Zarząd Spółdzielni podjął uchwałę o przedłużeniu umowy z Przedsiębiorstwem Usług Miejskich

Sp. z o.o. w Grudziądzu. Po przeprowadzonych negocjacjach strony podpisały stosowny aneks do umowy określający termin obowiązywania umowy i wiążące stawki.

## 6.5. ENERGIA ELEKTRYCZNA W GARAŻACH

	<b>Wykonanie za 2012 r. w złotych</b>
<b>Koszty</b>	20.693,57
<b>Przychody</b>	22.491,32
<b>Wynik</b>	1.797,75

Od 2012 r. koszty i przychody dotyczące energii elektrycznej w garażach są ewidencjonowane i rozliczane jako media. Zgodnie z obowiązującym „Regulaminem rozliczania kosztów zużycia energii elektrycznej w nieruchomościach garażowych będących w zarządaniu Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu” rozliczenie całkowitych kosztów zużytej energii elektrycznej dokonywane jest dwa razy w roku po zakończeniu okresów rozliczeniowych na dzień 30.06. i 31.12. Rozliczenie finansowe wynikające z pobranych zaliczek i poniesionych kosztów energii elektrycznej za II półrocze 2012 r. zostało rozliczone w opłatach za miesiąc luty 2013 r.

## VII. REMONTY ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI

	<b>Wykonanie za 2012 r. w złotych</b>
<b>Stan na początek okresu</b>	1.516.752,98
<b>Nakłady na remonty</b>	22.534.621,58
<b>Przychody ogółem</b>	22.668.887,71
<b>z tego:</b>	
- <b>przeniesienie nadwyżki z działaln. SM w 2011 r.</b>	6.072.663,04
- <b>odpisy na rem. bież. bud. mieszk.</b>	7.939.762,36
- <b>odpisy na fund. termom. bud. mieszk.</b>	8.155.937,36
- <b>odpisy od lokali użytkowych rem. bież.</b>	84.767,76
- <b>odpisy od dźwigów</b>	331.308,00
- <b>inne zwiększenia (odpłatność za okna)</b>	-
- <b>nadwyżka na wykonawstwie własnym</b>	-
- <b>inne wpływy (sprzedaż złomu, odszkodowania)</b>	84.449,19
<b>Stan środków na koniec okresu</b>	1.651.019,11

Plan na 2012 r. w związku z uchwałą Walnego Zgromadzenia został skorygowany o kwotę 6.072.663,04 zł pochodzącą z nadwyżki bilansowej za 2011 r.

Nakłady na remonty ogółem za rok 2012 wyniosły 22.534.621,58 zł, z tego:

- nakłady na remonty bieżące ze środków pozostających w gestii administracji osiedlowych – budynki mieszkalne	8.723.524,81 zł
- nakłady na remonty bieżące - lokale użytkowe	152.029,62 zł
- nakłady na termomodernizację – budynki mieszkalne	13.618.451,54 zł
- nakłady na remonty dźwigów	40.615,61 zł.

Ponadto w kosztach eksploatacji lokali użytkowych wolnostojących (pawilonach) bez części administracyjnej zostały zaewidencjonowane wydatki na remonty, które za rok 2012 wyniosły 418.154,26 zł.

W dalszej części analizy przedstawiono strukturę przychodów i wydatków funduszu remontowego w poszczególnych grupach zasobów. Przypominamy, że roczne plany remontowe uwzględniają przychody na fundusz remontowy w wartościach naliczeniowych, natomiast realną wielkość środków do dyspozycji obniżają zadłużenia czynszowe.

## 7.1. REMONTY BIEŻĄCE BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I BUDYNKÓW MIESZKALNO-USŁUGOWYCH

W 2012 roku realizowano prace remontowe w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni na bazie opracowanych przez administrację szczegółowych planów remontowych. Ogółem nakłady na remonty bieżące budynków mieszkalnych oraz budynków mieszkalno-usługowych wyniosły 8.723.524,81 zł.

	<b>Wykonanie za 2012 r. w złotych</b>
<b>Stan na początek okresu</b>	1.366.120,99
<b>Nakłady ogółem</b>	8.723.524,81
<b>Przychody ogółem, z tego:</b>	8.015.801,83
- odpisy na fundusz od lokali mieszk.	7.852.860,13
- odpisy od lokali użytk. własn. i odr. własności	14.454,56
- odpisy od lokali użytk. wydzielonych	72.447,67
- inne zwiększenia (odpłatność za okna)	-
- inne wpływy (sprzedaż złomu, odszkodowania)	76.039,47
<b>Stan środków na koniec okresu</b>	658.398,01

Realizacja planu remontów dotycząca części wspólnej nieruchomości budynków mieszkalnych oraz mieszkalno-usługowych za rok 2012 ukształtowała się na poziomie 93,53%.

Wykonanie remontów bieżących w budynkach mieszkalnych i budynkach mieszkalno-usługowych w podziale na rodzaje robót przedstawia poniższa tabela:



Lp.	Rodzaj robót	Ogółem
		Wyk. za 2012 r.
1.	roboty dekarско-blacharskie	1 152 078,75
2.	remonty stropodachu	13 408,55
3.	roboty brukarskie (roboty drogowe)	900 839,01
4.	remonty instal. c.o.	225 568,02
5.	roboty elektryczne + odgromowe	208 629,56
6.	remonty instal. wod-kan.	1 453 032,78
7.	remonty instal. gazowej	28 448,86
8.	remonty instalacji domofon.	125 326,39
9.	roboty malarskie	708 262,52
10.	roboty murarskie, tynkarskie, ślus.	64 129,26
11.	wymiana stolarki okiennej	694 080,35
12.	wymiana stolarki drzwiowej	15 039,51
13.	remonty balkonów	2 230 945,70
14.	roboty kanalizacyjne	220 474,71
15.	opaski wokół budynków	286 800,23
16.	przewody kominowe	59 195,21
17.	pozostałe remonty	337 265,40
18.	rezerwa na pozostałe roboty	rozlicz. w powyższych pozycjach
	<b>Razem</b>	<b>8 723 524,81</b>

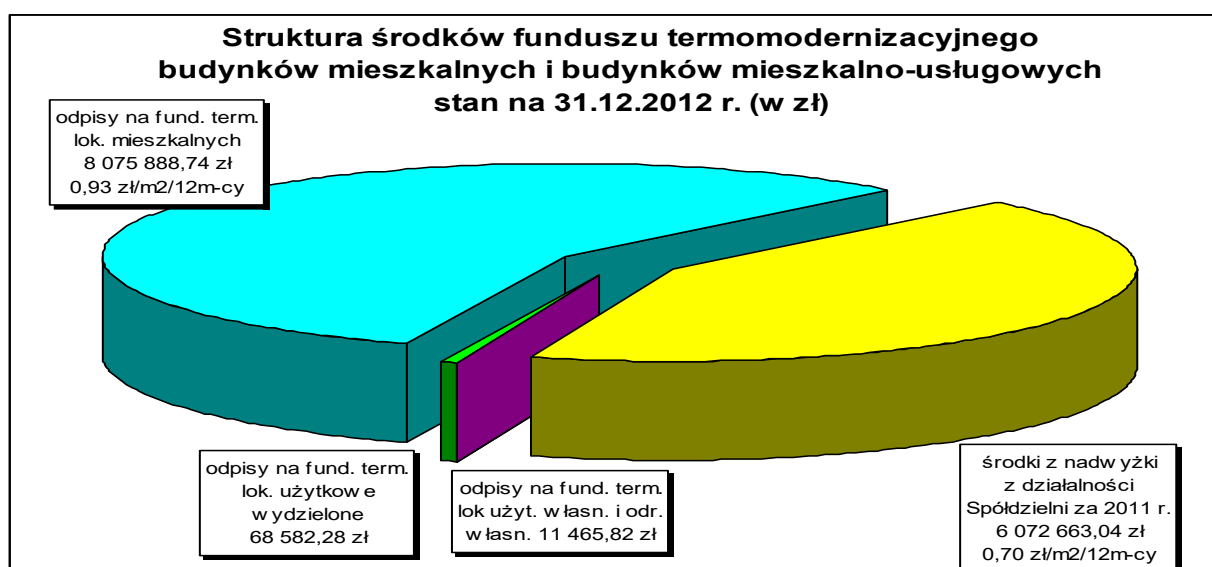
Nakłady oraz przychody na remonty bieżące budynków mieszkalnych i budynków mieszkalno-usługowych w poszczególnych administracjach osiedlowych za rok 2012 przedstawia poniższe zestawienie:

<i>Administracja</i>	<i>Stan środków na 31.12.2011 r.</i>	<i>Koszty</i>	<i>Przychody</i>	<i>Stan środków na 31.12.2012 r.</i>
<b>Śródmieście</b>	148.022,48	1.474.655,47	1.156.191,07	-170.441,92
<b>Kopernik</b>	171.034,88	1.212.538,40	1.458.314,85	416.811,33
<b>Strzemięcín</b>	461.653,64	1.928.804,78	2.009.329,87	542.178,73
<b>Rządź/Mniszek</b>	358.885,84	2.030.806,29	1.550.503,04	-121.417,41
<b>Lotnisko</b>	226.524,15	2.076.719,87	1.841.463,00	-8.732,72
<b>R a z e m</b>	<b>1.366.120,99</b>	<b>8.723.524,81</b>	<b>8.015.801,83</b>	<b>658.398,01</b>

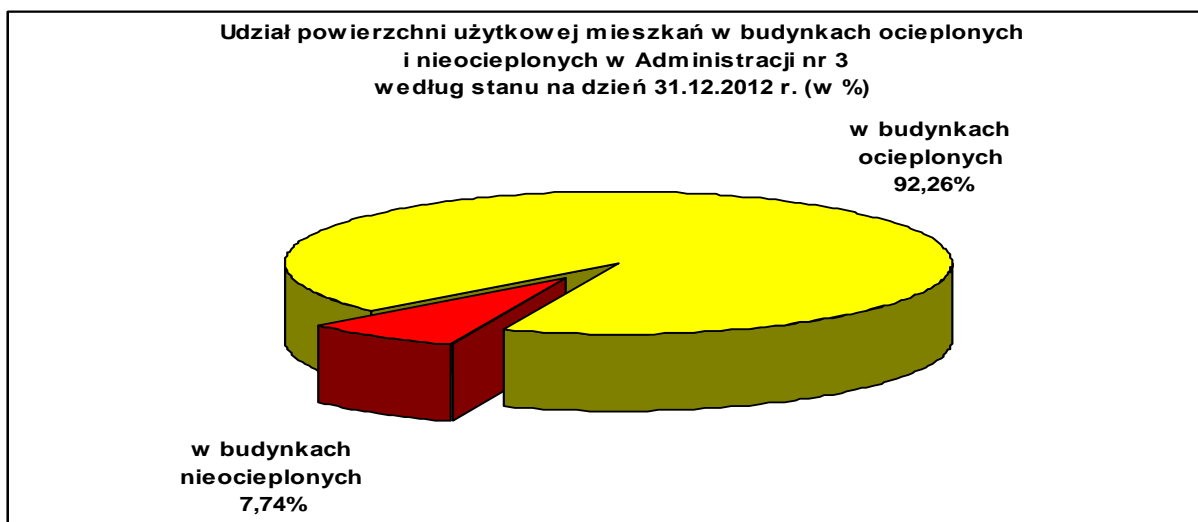
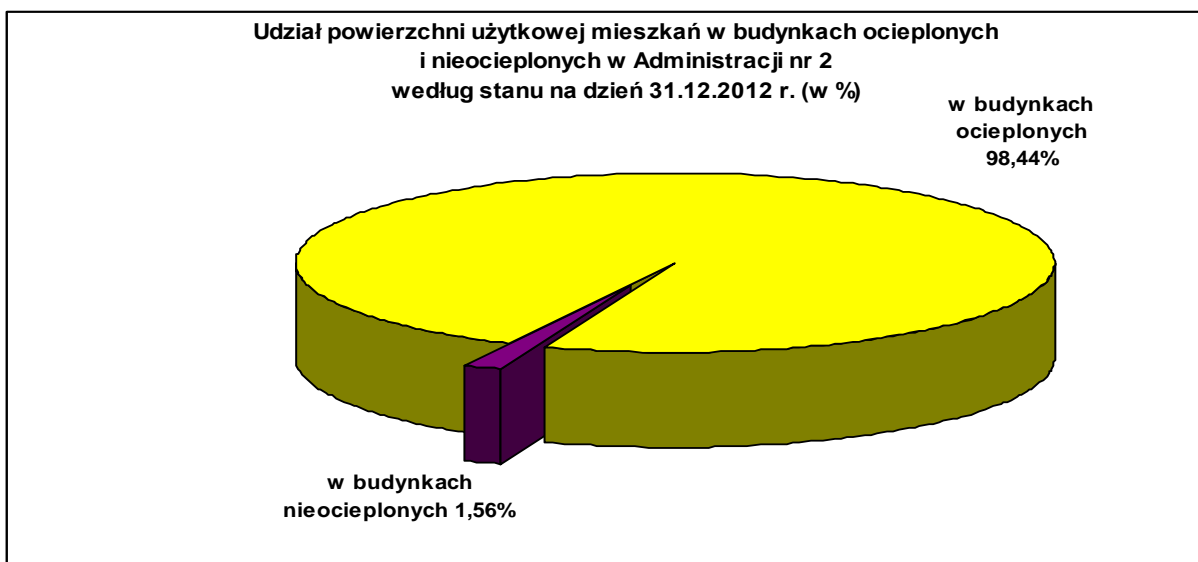
## 7.2. REMONTY FINANSOWANE Z FUNDUSZU TERMOMODERNIZACYJNEGO BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I BUDYNKÓW MIESZKALNO-USŁUGOWYCH

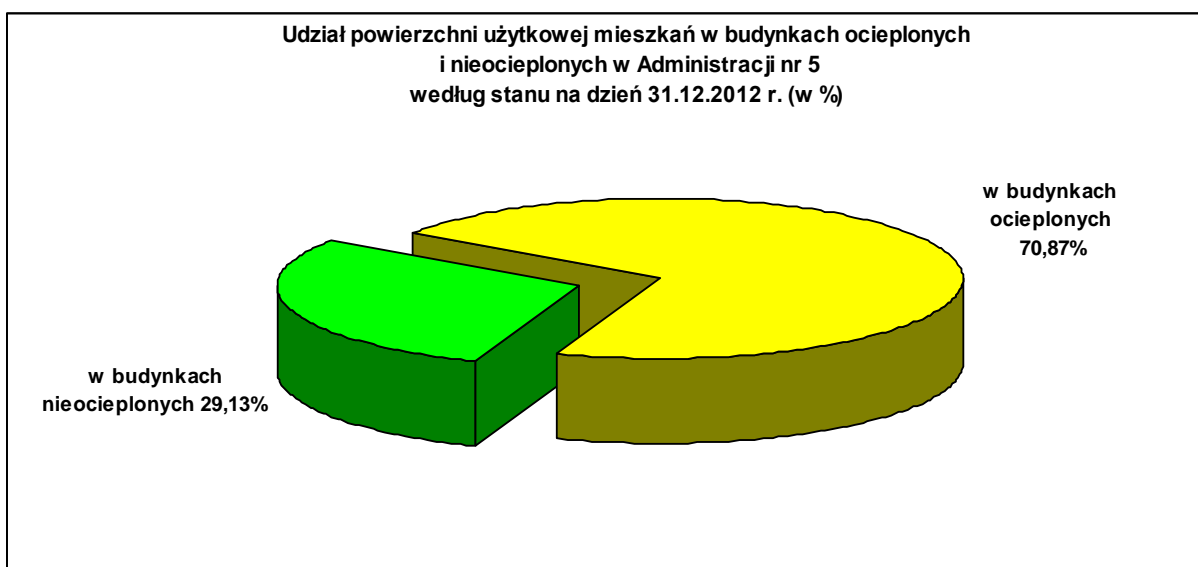
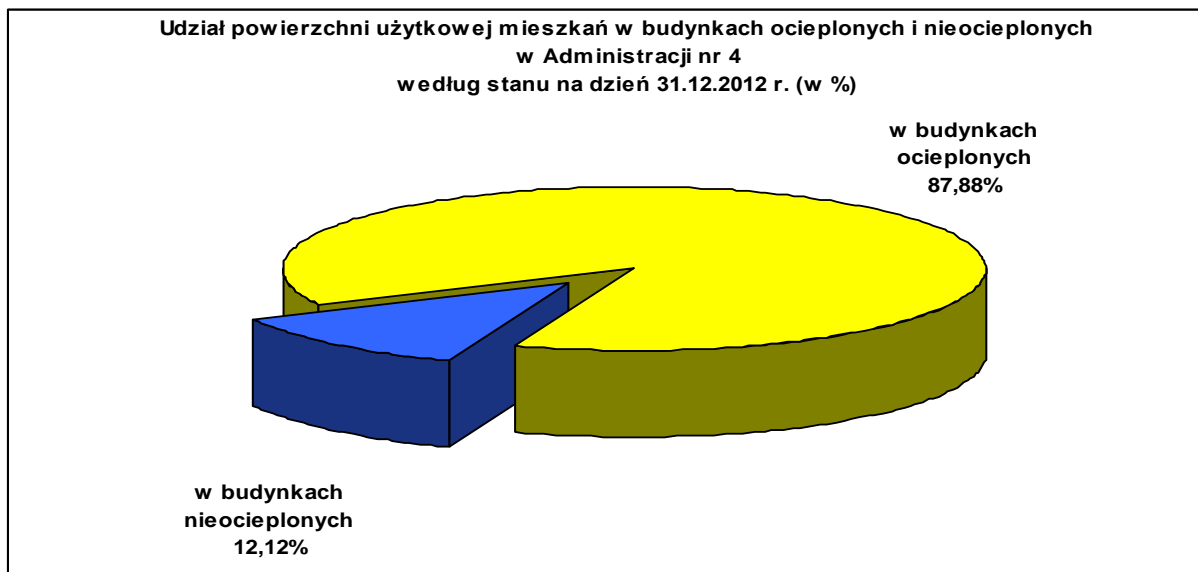
Na koniec 2012 roku powierzchnia użytkowa mieszkań w budynkach całkowicie ocieplonych wynosiła 640 957,91 m<sup>2</sup>, tj. 88,11% powierzchni użytkowej mieszkań w całej Spółdzielni, podczas gdy analogicznie w ubiegłym roku poziom udziału procentowego wynosił 78,58%.

	<b>Wykonanie za 2012 r. w złotych</b>
<b>Stan na początek okresu</b>	-53.347,68
<b>Nakłady ogółem</b>	13.618.451,54
<b>Przychody ogółem</b>	14.228.600,40
<b>z tego:</b>	
- odpisy od lokali mieszk.	8.075.888,74
- odpisy od lokali użyt. włas. i odr. własności	11.465,82
- odpisy od lokali użyt. wydzielonych	68.582,80
- nadwyżka z dział. SM w 2011 r.	6.072.663,04
<b>Pozostałość środków na koniec okresu</b>	556.801,18



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





W roku 2012 r. ocieplono następujące budynki mieszkalne:

- Administracja nr 1 – Sikorskiego 16, Sikorskiego 20,
- Administracja nr 2 – Pruszyńskiego 1, Piotra Skargi 3,
- Administracja nr 3 – Korczaka 2, 4, 6, Śniadeckich 62, 64, 66, Konopnickiej 25, 27, 28
- Administracja nr 4 – Sobieskiego 40, 46, 50, 52, 54,
- Administracja nr 5 – Skarżyskiego 4, 10, 12, Warszawska 17, 19, 21, Dywizjonu 303 12, Polskich Skrzydeł 2, Ikara 18, 20.

W 2012 roku opracowano nowy dwuletni plan na lata 2012-2013 w zakresie prac dociepleniowych, który przewiduje ocieplenie 56 budynków mieszkalnych oraz 2 pawilonów. Na rok 2012 zaplanowano i wykonano ocieplenie 28 budynków mieszkalnych oraz 1 pawilonu handlowego.

### 7.3. REMONTY BIEŻĄCE DŹWIGÓW

W 2012 roku przeprowadzono remont urządzeń dźwigowych w nieruchomości przy ulicy Stachonia 4, Sobieskiego 6, 54 oraz Ikara 20 polegających między innymi na wymianie przełożenia, kabli zwisowych oraz lin nośnych.

Zarząd Spółdzielni w 2013 r. rozważa wymianę 2 urządzeń dźwigowych w budynku przy ul. Jackowskiego 52.

	<b>Wykonanie za 2012 r. w złotych</b>
<b>Stan na początek okresu</b>	-364.842,76
<b>Nakłady ogółem</b>	40.615,61
<b>Przychody</b>	331.308,00
- odpisy na fundusz remontowy	331.308,00
- inne wpływy	-
<b>Pozostałość środków na koniec okresu</b>	-74.150,37

### 7.4. REMONTY BIEŻĄCE LOKALI UŻYTKOWYCH (PAWILONY)

	<b>Wykonanie za 2012 r. w złotych</b>
<b>Stan na początek okresu</b>	568.822,43
<b>Nakłady</b>	152.029,62
<b>Przychody</b>	93.177,48
<b>w tym:</b>	
- odpisy na fundusz	84.767,76
- inne wpływy	8.409,72
- nadwyżka na wykonawstwie własnym	-
<b>Pozostałość środków na koniec okresu</b>	509.970,29

Ponadto w kosztach eksploatacji lokali użytkowych wolnostojących (pawilonach) bez części administracyjnej zostały zaewidencjonowane wydatki na remonty, które za rok 2012 wyniosły 418.154,26 zł. W ramach remontów lokali użytkowych wykonano m.in. roboty drogowe, dekarstwo-blaharskie, wymianę stolarki okiennej oraz drzwiowej, remont tablic rozdzielczych, instalacji elektrycznej oraz montażu układu pomiarowego dla węzła c.o.

## VIII. ZATRUDNIENIE I FUNDUSZ PŁAC

	<b>Wykonanie za 2012 r. w złotych</b>
<b>Osobowy fundusz płac</b>	11.513.859,28
<b>Bezosobowy fundusz płac</b>	347.408,89
<b>Ogółem</b>	11.861.268,17

Średnia płaca w Spółdzielni za rok 2012 w porównaniu ze średnią płacą krajową przedstawia się następująco:

	Plan 2012 r.	Wyk. za rok 2012
- średnia płaca w Spółdzielni	3.363,00 zł	3.341,19 zł
- średnia płaca w sektorze przedsiębiorstw w kraju	3.540,00 zł	3.722,28 zł
- wskaźnik średniej płacy w Spółdzielni do krajowej (planowany 95 %)	95%	89,76%

Za rok 2012 r. przeciętne wynagrodzenie w Spółdzielni ukształtowało się na poziomie 89,76 % przeciętnego wynagrodzenia w kraju.

Średnie zatrudnienie w Spółdzielni w przeliczeniu na pełne etaty za rok 2012 wynosiło 287,17 etatów, co w stosunku do planowanych etatów na 2012 r. (291,75) stanowiło 98,43%. Wykonanie łącznego funduszu płac za rok 2012 roku ukształtowało się na poziomie 97,66%.

## IX. WYKONAWSTWO WŁASNE

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

	<b>Wykonanie za 2012 r. w złotych</b>
<b>Koszty ogółem:</b>	4.859.315,86
<b>Sprzedaż usług z tego:</b>	4.859.315,86
- Działu Techniczno-Remontowego	1.531.513,78
- konserwatorów administracji	2.966.428,12
- transportu	357.986,74
- koszty zakupu do materiałów pobranych przez obcych wykon.	3.387,22
<b>Nadwyżka</b>	-

## X. KREDYTY MIESZKANIOWE

Według stanu na 31.12.2012 r. 340 mieszkań obciążonych jest kredytem i odsetkami spłacanymi do banku. W 2012 roku dokonano spłaty kredytu i odsetek dla 63 mieszkań.

### Spłaty w 2012 r. w kwocie 1.523.821,08 zł obejmują:

- 841.892,64 zł - kwota przekazana przez Spółdzielnię, a wynikająca z umów kredytowych zawartych z bankiem
- 662.617,44 zł - spłaty ponadnormatywne, z tego 63 spłaty całkowite, które wnieśli lokatorzy uzyskując status mieszkania lokatorskiego ze spłaconym kredytem lub odrębną własność lokalu.
- 19.311,00 zł - kwota przekazana do PKO BP S.A przez Zarząd Dróg Miejskich tytułem odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość o pow. 0,0257 ha, położoną na os. Lotnisko przy ul. Ikara (działka 21/781, obręb 118). Odszkodowanie rozliczono proporcjonalnie do powierzchni mieszkań będących w spłacie w ramach danego zadania kredytowego.

### Zadłużenie w banku (w zł):

	<b>Stan na 01.01.2012 r.</b>	<b>Spłaty w 2012 r.</b>	<b>Per saldo*</b>	<b>Stan na 31.12.2012 r.</b>
<b>kredyt</b>	1.230.450,98	549.700,42	-	680.750,56
<b>Kapitalizowane odsetki</b>	1.454.253,05	270.467,54	-155.691,17	1.028.094,34
<b>odsetki budżetowe</b>	23.234.574,26	703.653,12	-2.882.307,21	19.648.613,93
<b>Waloryzacja</b>	-	-	-	-
<b>Razem:</b>	<b>25.919.278,29</b>	<b>1.523.821,08</b>	<b>-3.037.998,38</b>	<b>21.357.458,83</b>

\*na per saldo składają się: naliczone odsetki przedstawione do wykupu w kwocie 139.170,72 zł, umorzenie odsetek skapitalizowanych w kwocie 155.691,17 zł oraz umorzenie odsetek budżetowych w kwocie 3.021.477,93 zł, w związku ze spłatą indywidualną z 63 mieszkań

Zadłużenie z tytułu nie wnoszenia opłat za kredyt mieszkaniowy według stanu na 31.12.2012 r. wynosiło 21.517,69 zł, co stanowi 2,55% w stosunku do naliczenia raty kredytu i odsetek z ostatnich 12 m-cy.

## XI. WYKONANIE LUSTRACJI

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Grudziądzu w dniach od 03.09.2012 r. do 19.10.2012 r. została poddana badaniu lustracyjnemu przez lustratorów Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Bydgoszczy. Przedmiotem lustracji pełnej był całokształt działalności Spółdzielni w okresie od 01.07.2009 r. do 30.06.2012 r.

Lustracja Spółdzielni obejmowała następujące zagadnienia:

1. Organizacja Spółdzielni.
  - statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny (kompletność i poprawność merytoryczna regulaminów),

- działalność organów Spółdzielni,
  - struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni.
2. Stan prawny gruntów, będących we władaniu Spółdzielni (i budynków z nimi związanych oraz racjonalność ich wykorzystywania).
  3. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.
  4. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi:
    - stan ilościowy oraz estetyczno-porządkowy i techniczny budynków i ich otoczenia,
    - koszty i przychody gzm oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali,
    - gospodarka lokalami użytkowymi, ze szczególnym uwzględnieniem lokali wynajmowanych,
    - terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności Spółdzielni,
    - treść umów o usługi komunalne i ich realizacja (wodno-kanalizacyjna, wywóz śmieci, ciepło).
  5. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych:
    - nadzór techniczny i ustalenie potrzeb remontowych, ze szczególnym uwzględnieniem działań energooszczędnych,
    - akumulacja środków finansowych na remonty,
    - tryb doboru wykonawców robót remontowych, treść zawartych umów i ich realizacja.
  6. Gospodarka finansowa:
    - stan funduszy, wielkość wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystania, efektywność zaangażowania finansowego Spółdzielni w zakup akcji lub udziałów w innych podmiotach gospodarczych,
    - rozliczenie kosztów ogólnych Spółdzielni,
    - obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych,
    - terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni (podatek, ZUS, PFRON),
    - dochodzenie należności Spółdzielni, w tym dotacji budżetowych,
    - rozliczenie finansowe z członkami z tytułu wkładów.
  7. Ocena realizacji przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdań finansowych w rozumieniu art. 88a Prawa Spółdzielczego, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Lustrację przeprowadzono w oparciu o dokumentację okazaną przez Spółdzielnię, a także w drodze oględzin i innych czynności sprawdzających, udokumentowanych załącznikami do protokołu.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji stwierdzono, iż działalność Spółdzielni w okresie objętym lustracją prowadzona była prawidłowo i poza rozważeniem potrzeby wykonania remontów i napraw w budynkach wskazanych w protokole przeglądu zasobów mieszkaniowych Związek nie formułuje wniosków i zaleceń do przedstawienia przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

Związek Rewizyjny po wykonaniu wszystkich czynności stwierdził, że badanie lustracyjne nie stwierdziło naruszeń prawa w okresie nim objętym, w zakresie legalności, gospodarności i rzetelności działania Spółdzielni.



## **XII. WDROŻENIE ZINTEGROWANEGO SYSTEMU INFORMATYCZNEGO**

Wdrożenie Zintegrowanego Systemu Informatycznego w Spółdzielni Mieszkaniowej zostało zakończone zgodnie z postanowieniami umownymi w dn. 30.04.2012 r. Wydatki związane z wdrożeniem Zintegrowanego Systemu Informatycznego UNISOFT oraz zakupem sprzętu wraz z oprogramowaniem systemowym i sieciowym wyniosły łącznie 792.451,45 zł. Efekt końcowy wdrożenia Zintegrowanego Systemu Informatycznego firmy UNISOFT należy uznać za satysfakcjonujący.

W dn. 23.05.2012 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa w Grudziądzu zawarła z dostawcą oprogramowania - firmą UNISOFT Sp. z o.o. umowę stałej obsługi informatycznej, przedmiotem której jest przegląd, konserwacja baz danych i oprogramowania, wymiana modułów oprogramowania na nowsze wersje, a także prace serwisowe i telefoniczny „hot-line”. Umowa obowiązuje od 01.05.2012 r. i zawarta została na czas nieokreślony.

## **XIII. ZADŁUŻENIA Z TYTUŁU NIE WNOŚZENIA OPŁAT ZA LOKALE, REKLAMY I USŁUGI TELEKOMUNIKACYJNE**

Zadłużenie lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży oraz usług telekomunikacyjnych na dzień 31.12.2012 r. w porównaniu ze stanem na 31.12.2011 r.:

	<i><b>Na dzień 31.12.2011 r. w złotych</b></i>	<i><b>Na dzień 31.12.2012 r. w złotych</b></i>
<i><b>Zadłużenie ogółem</b></i>	2.379.298,97	2.408.151,51
<i><b>z tego:</b></i>		
<i><b>- lokali mieszkalnych</b></i>	1.911.878,73	1.962.973,59
<i><b>- lokali usługowo handlowych, reklam</b></i>	207.456,24	174.387,44
<i><b>- garaży</b></i>	4.991,59	2.183,70
<i><b>- usług telekomunikacyjnych</b></i>	254.972,41	268.606,78

Łączne zadłużenie z tytułu nie wnoszenia opłat zwiększyło się w porównaniu do roku ubiegłego o kwotę 28.852,54 zł, tj. 1,21%.

Pomimo prowadzenia systematycznych i intensywnych działań windykacyjnych mających doprowadzić do uregulowania należności na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej w okresie od 01.01.2012 r. - 31.12.2012 r. zanotowano wzrost zadłużenia na lokalach mieszkalnych w kwocie 51.094,86 zł.

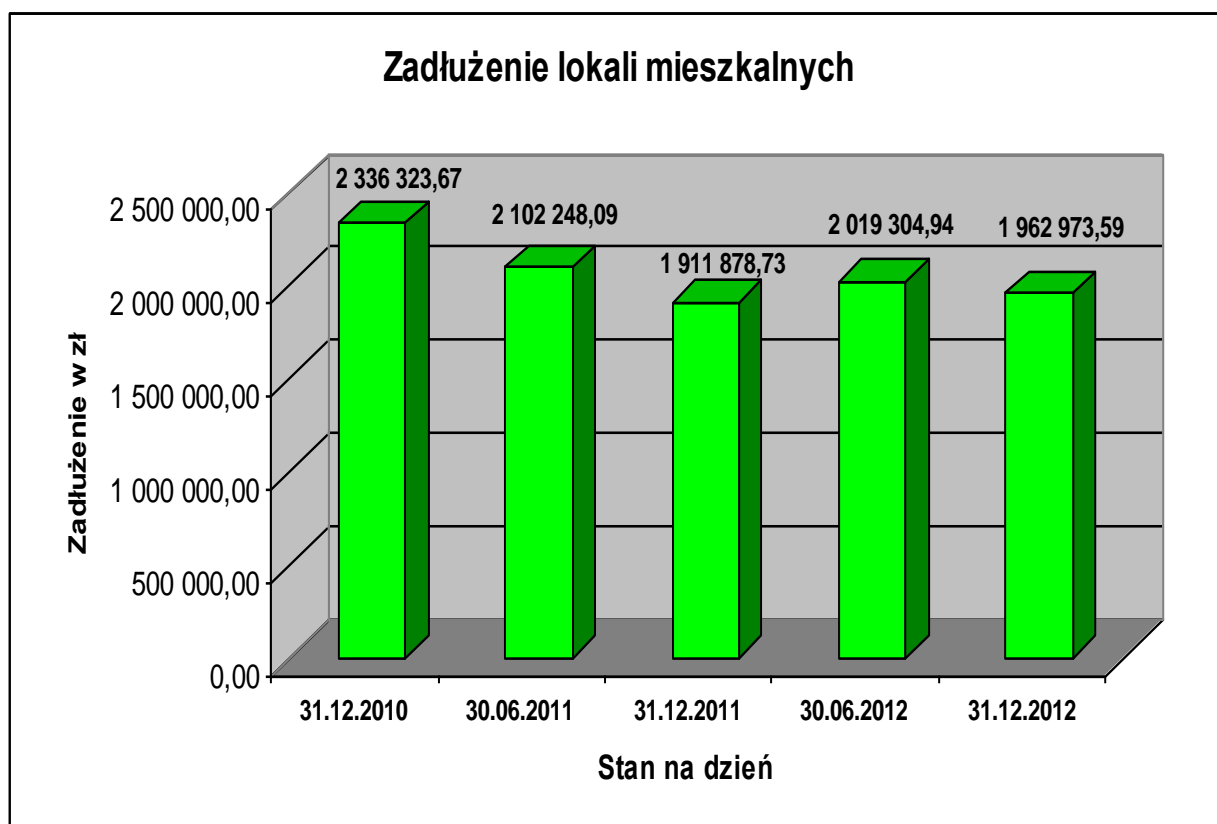
Działania windykacyjne są realizowane poprzez wysyłanie dłużnikom wezwań do zapłaty, cykliczne wywieszanie we wszystkich budynkach informacji o wysokości zadłużenia, odłączanie dopływu ciepłej wody, a także umieszczanie dłużników w Krajowym Rejestrze Długów do 31.08.2012 r. natomiast od 01.09.2012 r. 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 ratalnym. W sytuacji, gdy powyższe rozwiązania nie przynoszą zamierzonych efektów, to Spółdzielnia dochodzi swoich należności na drodze postępowania sądowego i w dalszej kolejności poprzez egzekucję komorniczą. 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 oraz członków Spółdzielni do postępowania wewnątrzspółdzielczego o wykreślenie ich z rejestru.

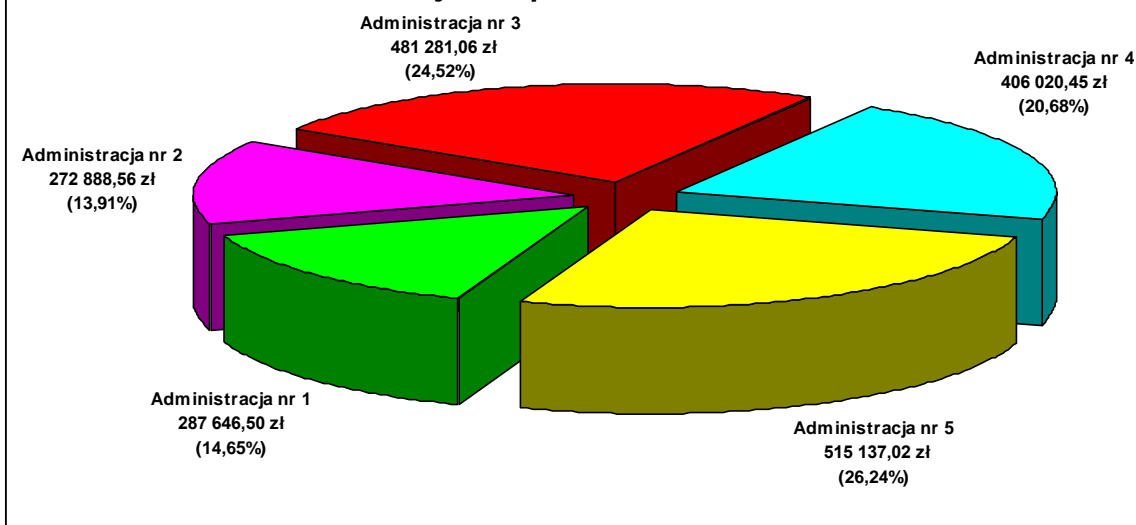
Spadek zadłużenia wystąpił w zakresie garaży tj. o kwotę 2.807,89 zł oraz w zakresie lokali użytkowych o kwotę 33.068,80 zł, natomiast wzrost zadłużenia wystąpił w zakresie usług telekomunikacyjnych, który jest spowodowany między innymi wzrostem sprzedaży nowych produktów oraz rosnącą liczbą abonentów.

Niestety na wzrost zadłużenia ma również wpływ pogłębiająca się w Grudniadzu stopa bezrobocia, która na dzień 31.12.2012 r. osiągnęła poziom 22,9%, natomiast na dzień 31.01.2013 r. - 24,10%.

Poniższy wykres obrazuje poziom zadłużenia lokali mieszkalnych na przestrzeni od 31.12.2010 r. do 31.12.2012 r.



### Zadłużenie lokali mieszkalnych na poszczególnych Administracjach Spółdzielni na dzień 31.12.2012 r.



Jak wynika z poniższego zestawienia zadłużenie na lokalach mieszkalnych (łącznie z kredytem) zwiększyło się w ciągu roku o kwotę 51.094,86 zł, co stanowi wzrost o 2,67 %. Analizując okres zadłużenia można stwierdzić, że największy wzrost wystąpił w przypadku zaległości 2, 3-miesięcznych i powyżej. Ogólna liczba zadłużonych mieszkań zmniejszyła się z 1.568 na 1.492.

### Struktura zadłużenia z tytułu opłat czynszowych oraz kredytów za lokale mieszkalne na dzień 31.12.2012 r. w porównaniu do stanu na dzień 31.12.2011 r.

Zadłużenie	Ilość mieszkań zadłużonych stan na 31.12.2011 r.	Kwota zadłużenia w zł stan na 31.12.2011 r.	Ilość mieszkań zadłużonych stan na 31.12.2012 r.	Kwota zadłużenia w zł stan na 31.12.2012 r.
1-miesięczne	925	312.336,67	920	321.600,67
2-miesięczne	217	150.255,90	215	171.141,10
3-miesięczne i więcej	426	1.449.286,16	357	1.470.231,82
Razem	1.568	1.911.878,73	1.492	1.962.973,59

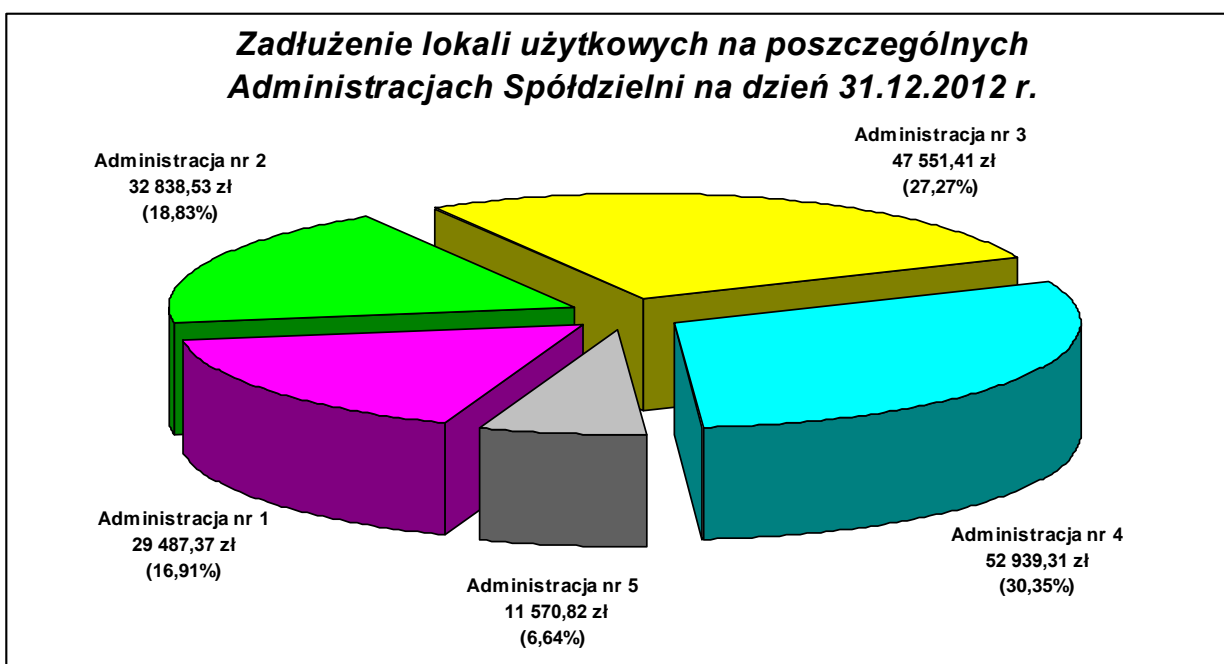
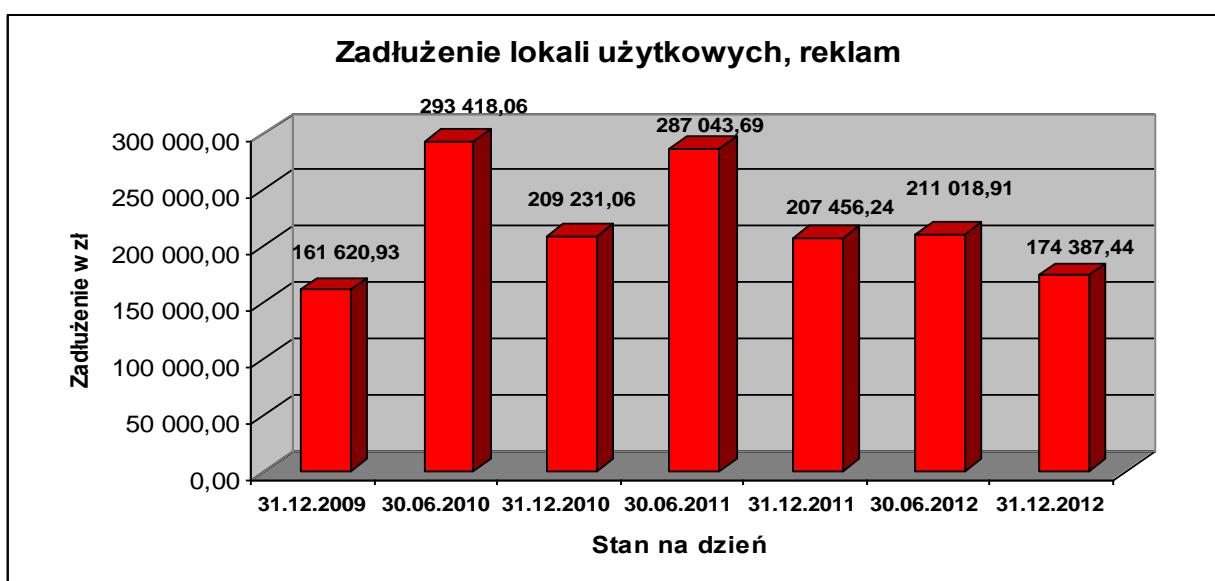
### Struktura zadłużenia lokali użytkowych – stan na 31.12.2012 r. w porównaniu do stanu 31.12.2011 r.

Zadłużenie z tytułu lokali użytkowych i reklam na dzień 31.12.2012 roku wynosiło 174.387,44 zł i było niższe od ubiegłorocznego o 33.068,80 zł, tj. 15,94%.

Analizując poziom zadłużenia można stwierdzić, że największy wzrost wystąpił w przypadku zaległości 2-miesięcznych, tj. o 42.208,14, natomiast największy spadek w zadłużeniach 1-miesięcznych, tj. o kwotę 55.439,94 zł.

Zadłużenie	Ilość lokali użytkowych zadłużonych stan na 31.12.2011 r.	Kwota zadłużenia w zł stan na 31.12.2011 r.	Ilość lokali użytkowych zadłużonych stan na 31.12.2012 r.	Kwota zadłużenia w zł stan na 31.12.2012 r.
1-miesięczne	203*	93.525,26	68	38.085,32
2-miesięczne	13	18.226,46	34	60.434,60
3-miesięczne i więcej	28	95.704,52	27	75.867,52
Razem	244*	207.456,24	129	174.387,44

\*w tym 137 lokali obejmujących faktury za zużycie wody i ścieków za miesiąc grudzień, zaewidencjonowane w księgach rachunkowych do 31.12.2011 r., faktury wystawione 11.01.2012 z terminem płatności 21.01.2012 r.



Poniższe tabele przedstawiają szczegóły prowadzonych postępowań windykacyjnych.

### Windykacja zaległości w opłatach za mieszkania za rok 2012

	<b>Ilość spraw</b>	<b>Kwota w złotych (bez kosztów i odsetek)</b>
<i>Sprawy skierowane do Działu Windykacji</i>	236	849.812,74
<i>Sprawy skierowane do sądu, z tego:</i>	215	800.442,40
- uzyskano prawomocne orzeczenia sądu	154	634.134,92
- w toku postępowania sądowego	61	166.307,48
<i>Sprawy skierowane do egzekucji komorniczej</i>	130	924.472,31
<i>Zwrócone przez komornika (egzekucja bezskuteczna)</i>	25	403.140,03
<i>W wyniku zakończonych postępowań wyegzekwowano:</i>	252	812.595,24
-sprawy bez orzeczeń sądowych	18	42.303,88
-sprawy skierowane do sądu w 2012 r.	48	141.369,87
-sprawy skierowane do sądu przed 2012 r.	186	628.921,49

### Windykacja zaległości w opłatach za usługi telekomunikacyjne za rok 2012

	<b>Ilość spraw</b>	<b>Kwota w złotych (bez kosztów i odsetek)</b>
<i>Sprawy skierowane do Działu Windykacji</i>	72	29.969,51
<i>Sprawy skierowane do sądu, z tego:</i>	69	29.723,41
- uzyskano orzeczenia sądu	28	10.989,41
- w toku postępowania	41	18.734,00
<i>Sprawy skierowane do egzekucji komorniczej</i>	82	37.281,46
<i>Zwrócone przez komornika (egzekucja bezskuteczna)</i>	54	23.646,71
<i>Sprawy zakończone (abonament), w tym:</i>	18	3.946,46
- bez orzeczeń sądowych	1	246,10
- skierowane do sądu w 2012 r.	3	856,51
- przed rokiem 2012 r.	14	2.843,85
<i>Sprawy zakończone (sprzęt), w tym:</i>	10	970,00
- bez orzeczeń sądowych (zdany sprzęt w szt)	2	-
- skierowanie do sądu w 2012 r.	4	-
- przed rokiem 2012 r.	4	970,00

### Windykacja zaległości w opłatach za lokale użytkowe za rok 2012

	<b>Ilość spraw</b>	<b>Kwota w złotych (bez kosztów i odsetek)</b>
<i>Sprawy skierowane do Działu Windykacji</i>	7	4.101,34
<i>Sprawy skierowane do sądu, z tego:</i>	7	4.101,34
- uzyskano prawomocne orzeczenia sądu	6	2.955,82
- w toku postępowania	1	1.145,52
<i>Sprawy skierowane do egzekucji komorniczej</i>	21	107.707,25
<i>Egzekucja komornicza bezskuteczna</i>	15	120.115,75
<i>Sprawy zakończone, w tym:</i>	4	12.528,50
- bez orzeczenia sądowego	-	-
- skierowane do sądu w 2012 r.	1	911,09
- skierowane do sądu przed 2012 r.	3	11.617,41

## Sprawy eksmisyjne – działania za rok 2012

<i>Sprawy skierowane do sądu w 2012 r., z tego:</i>	14
<i>- uzyskano prawomocne wyroki:</i>	13
<i>  z lokalem socjalnym</i>	7
<i>  bez lokalu socjalnego</i>	6
<i>- w toku postępowania sądowego</i>	1
<i>Dobrowolne zdanie/zamiana z orzeczonym wyrokiem eksmisyjnym</i>	8
<i>Zdanie mieszkania w wyniku wskazania lokalu socjalnego</i>	3
<i>Przejęcie mieszkania bez wskazania lokalu socjalnego</i>	1

W 2012 r. na podstawie wyroku sądowego Spółdzielnia otrzymała od Gminy Miasto Grudziądz odszkodowanie za nie dostarczenie lokali socjalnych. Odszkodowanie stanowiło szkodę rzeczywistą wyrażającą się w nie uzyskiwaniu od osób uprawnionych do lokalu opłat za lokal. Faktycznie więc odszkodowanie pomniejszyło zobowiązania dłużników ( posiadających wyrok z zasądzonym lokalem socjalnym ) wobec Spółdzielni z tytułu opłat. Na koniec 2012 r. Spółdzielnia posiada ogółem 30 wyroków z orzeczonym prawem do lokalu socjalnego. W 2012 r. Gmina wskazała 7 lokali socjalnych. Spółdzielnia planuje w najbliższym czasie wystąpić do Gminy z zapytaniem o kolejne wskazania oraz z wnioskiem o wypłatę odszkodowań w stosunku do osób zalegających z opłatami a posiadających wyrok z orzeczonym prawem do lokalu socjalnego.

## Wykreślenie z członkostwa w 2012 r. z uwagi na zaleganie w opłatach

<i>Zarząd skierował do Rady Nadzorczej</i>	14 członków
<i>Rada Nadzorcza wykreśliła</i>	10 członków

## XIV. PLAN ZADAŃ ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI NA 2013 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 2012-2013.
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. Wprowadzenie nowego systemu gospodarowania odpadami w zasobach Spółdzielni.

PODPISY NA ORYGINALE