

UCHWAŁA

Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu
(30 maja - 3 czerwca 2016 r.)

w sprawie **zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej
w Grudziądzu z działalności Spółdzielni za rok 2015**

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

uchwała:

1. zatwierdzić sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu z działalności Spółdzielni za rok 2015.
2. Sprawozdanie, o którym mowa w ust.1 stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

Łącznie na wszystkich pięciu częściach za uchwałą głosowało 257 członków, głosów przeciwnych nie było.

SEKRETARZ

Walnego Zgromadzenia

I część - Jerzy Hausman

II część - Wanda Marek

III część - Janusz Raszkowski

IV część - Mirosława Krausewicz

V część - Feliks Kowalski

PRZEWODNICZĄCY

Walnego Zgromadzenia

I część - Lucyna Kurpios

II część - Konrad Przybylak

III część - Henryk Szram

IV część - Andrzej Świebodziński

V część - Marek Kannenberg



**Spółdzielnia Mieszkaniowa
w Grudziądzu**

KRS 0000100422

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
W GRUDZIĄDZU
ZA ROK 2015**

**WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW
30.05.2016-03.06.2016**

Grudziądz, dnia 25.04.2016 r.

SPIS TREŚCI

	strona
I. Wstęp	3
II. Charakterystyka Spółdzielni	4
2.1. Zasoby zarządzane przez Spółdzielnię Mieszkaniową na dzień 31.12.2015 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	6
III. Koszty i przychody Spółdzielni za rok 2015	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	11
3.2. Utrzymanie nieruchomości - garaże	11
3.3. Utrzymanie nieruchomości - lokale użytkowe na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz odrębnej własności	12
3.3.1. Utrzymanie nieruchomości - lokale użytkowe z własnościowym prawem do lokalu	12
3.3.2. Utrzymanie nieruchomości - lokale użytkowe w odrębnej własności	12
IV. Utrzymanie nieruchomości - najem lokali użytkowych i inne dochody z tytułu najmu	13
4.1. Utrzymanie nieruchomości - najem lokali użytkowych wolnostojących stanowiących własność Spółdzielni oraz inne dochody z tytułu najmu	13
4.2. Utrzymanie nieruchomości - najem lokali użytkowych wydzielonych stanowiących własność Spółdzielni usytuowanych w budynkach mieszkalnych	13
4.3. Pożytki z części wspólnej nieruchomości	13
4.4. Działalność telewizji kablowej	14
4.5. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna	18
V. Podział nadwyżki bilansowej Spółdzielni za rok 2014 oraz planowany podział nadwyżki bilansowej za rok 2015	19
VI. Media – koszty i przychody za rok 2015	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	20
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	22
7.1. Remonty bieżące budynków mieszkalnych i budynków mieszkalno-handlowo-usługowych	24
7.2. Remonty finansowane z funduszu termomodernizacyjnego budynków mieszkalnych i budynków mieszkalno-usługowych	25
7.3. Remonty bieżące dźwigów	25
7.4. Remonty bieżące lokali użytkowych (pawilonów)	26
7.5. Fundusz celowy	26
VIII. Zatrudnienie i fundusz płac	27
IX. Wykonawstwo własne	28
X. Kredyty mieszkaniowe	28
XI. Zadłużenia z tytułu nie wnoszenia opłat za lokale, reklamy, tereny i usługi telekomunikacyjne	29
XII. Plan zadań Zarządu Spółdzielni na rok 2016	34

I. WSTĘP

Przedkładamy sprawozdanie gospodarczo-finansowe z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu za rok 2015.

Zadania Priorytetowe realizowane przez Zarząd Spółdzielni w roku 2015 to przede wszystkim:

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, jak również działań w kierunku doposażenia kolejnych budynków w centralną ciepłą wodę.
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. Doskonalenie 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. Zwiększenie ilości nieruchomości korzystających z usługi odpłatnego sprzątnięcia klatek schodowych.
12. Rozwój Biura pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

II. CHARAKTERYSTYKA SPÓŁDZIELNI

2.1. ZASOBY ZARZĄDZANE PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ MIESZKANIOWĄ NA DZIEŃ 31.12.2015 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	1253	1126	2379	56 450,86	51 608,20	108 059,06
Administracja Nr 2	1613	1424	3037	71 189,49	65 671,76	136 861,25
Administracja Nr 3	1834	1884	3718	89 614,90	95 030,70	184 645,60
Administracja Nr 4	900	1912	2812	44 953,87	98 311,48	143 265,35
Administracja Nr 5	920	1988	2908	51 223,50	111 229,81	162 453,31
RAZEM	6 520	8 334	14 854	313 432,62	421 851,95	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	150	40	190	2 340,01	628,69	2 968,70
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	575	149	724	9 033,31	2 376,22	11 409,53

Ilość budynków mieszkalnych oraz mieszkalno-usługowych	310
Ilość nieruchomości mieszkalnych	129
Ilość nieruchomości garażowych	31
Pozostałe nieruchomości	76

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 31.12.2015 r. (ilość mieszkań w sztukach):

- odrębna własność lokalu	8.331
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	5.818
- spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	637
- najem	1
razem	14.787

W 2015 roku kontynuowano obowiązki nałożone na Zarząd SM w zakresie zawierania umów w formie aktów notarialnych dotyczących ustanawiania odrębnych własności lokali i przenoszenia ich własności.

Uchwała Walnego Zgromadzenia w sprawie zbycia, zamiany, rozwiązania prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, położonej przy ul. Kustronia, nr działki 21/577 o pow. 862 m² (stanowiącej drogę dojazdową do Domu Pomocy Społecznej) została zrealizowana w dniu 13.11.2015 r. na podstawie aktu notarialnego Rep. A. 6192/2015. Zawarto umowę zamiany gruntów pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową a gminą – miasto Grudziądz:

SM zbyła na rzecz gminy-miasto Grudziądz prawo wieczystego użytkowania nieruchomości położonej przy ulicy Kustronia o pow. 862 m², dz. Nr 21/577 zapisanej w KW TO1U/00016371/7 zabudowanej drogą oraz prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. Piaskowej o pow. 46 m², dz. nr 68/40 zapisanej w KW nr TO1U/00002480 zabudowanej budynkiem nieczynnych toalet.

- w zamian nabyła od gminy – miasto Grudziądz:

prawo własności nieruchomości położonej przy ul. Kustronia o pow. 1770 m², dz. nr 21/749 zapisanej w KW Nr TO1U/00016371/7 zabudowanej pawilonem handlowym.

W wyniku dokonanej zamiany z zasobów zarządzanych przez SM w Grudziądzu ubył jedna nieruchomość zlokalizowana przy ul. Kustronia (nieruchomość nr 05/052).

2.2. ILOŚĆ CZŁONKÓW W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Ilość członków w Spółdzielni Mieszkaniowej	Stan na 31.12.2014 r.	Stan na 31.12.2015 r.
RAZEM	12 879	12 456
w tym członkowie oczekujący z zawartymi umowami określającymi kolejność przydziału lokalu mieszkalnego	319	310

Na obniżenie liczby członków Spółdzielni ma wpływ:

- wykreślenie osób z rejestru członków przez Radę Nadzorczą, z uwagi na długotrwałe nie wykonywanie obowiązku uiszczania opłat na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu,
- brak obowiązku zostania członkiem Spółdzielni dla osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub odrębną własność lokalu.

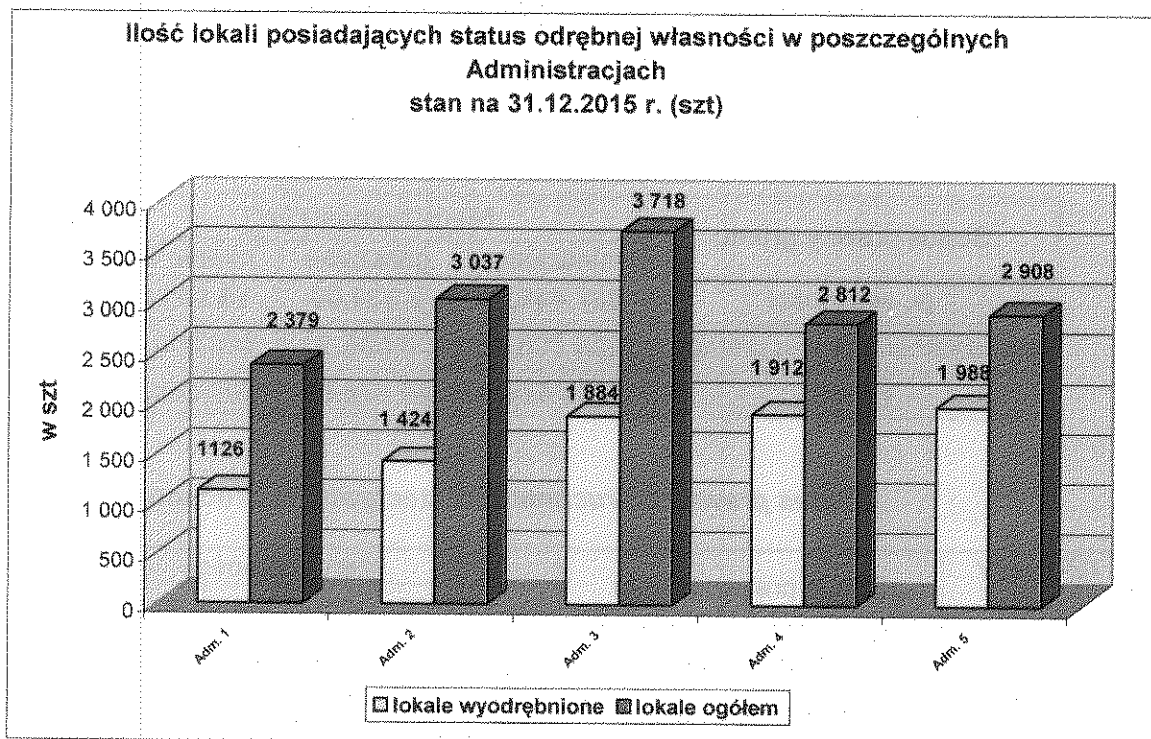
2.3. REALIZACJA POSTANOWIENÍ USTAWY O SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH W ZAKRESIE USTANAWIANIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI ORAZ DZIAŁANIA DOTYCZĄCE PRZEKSZTAŁCANIA PRAWA WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA GRUNTÓW W PRAWO WŁASNOŚCI

Na dzień 31.12.2015 r. status odrębnej własności posiadało 8.331 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 420.890,05 m², co stanowi 57,86% ogólnej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w Spółdzielni. Poza tym odrębną własność ustanowiono dla 149 garaży o łącznej powierzchni 2.376,22 m² i 4 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 992,04 m².

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

- Administracja nr 1 – 1.126 lokali wyodrębnionych (udział do lokali ogółem 47,33%)
- Administracja nr 2 – 1.424 lokale wyodrębnionych (udział do lokali ogółem 46,89%)
- Administracja nr 3 – 1.884 lokale wyodrębnionych (udział do lokali ogółem 50,67%)
- Administracja nr 4 – 1.912 lokali wyodrębnionych (udział do lokali ogółem 67,99%)
- Administracja nr 5 – 1.988 lokali wyodrębnionych (udział do lokali ogółem 68,36%)

Poniższy wykres przedstawia ilość lokali posiadających status odrębnej własności na dzień 31.12.2015 r. w podziale na administracje.



W całym okresie obowiązywania ustawy „uwłaszczeniowej” wg stanu na 31.12.2015 r. wpłynęło do Spółdzielni Mieszkaniowej 8.719 wniosków o przekształcenie w odrębną własność, z czego 5.373 dotyczyło lokali z lokatorskim spółdzielczym prawem do lokalu, a 3.346 lokali z własnościowym spółdzielczym prawem do lokalu. Z

ogólnej liczby złożonych wniosków na dzień 31.12.2015 r. zrealizowanych zostało 8.484 wnioski.

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

W zakresie spraw terenowo-prawnych:

1. W 2015 roku przekształcono grunty z prawa użytkowania wieczystego w prawo własności następujących nieruchomości:

- Administracja nr 3
 - 03/014 - Jackowskiego 48,52,54
 - 03/019 - Korczaka 7-9-11
- Administracja Nr 4
 - 04/005 - Podhalańska 6,8,10; Droga Kujawska 1
- Administracja Nr 5
 - 05/009 - Dywizjonu 303 12,14
 - 05/022 - Warszawska 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	111	7	8
pr. użytkowania wieczystego	18	24	68
razem	129	31	76

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

Status prawny gruntu	Nieruchomości [m ²]		
	mieszkalne	garażowe	mienie SM
pr. własności	807 436,00	2 339,00	13 059,00
pr. użytkowania wieczystego	225 008,00	38 535,00	192 900,00
razem	1 032 444,00	40 874,00	205 959,00

Status prawny nieruchomości [zestawienie procentowe]

GRUNTY [m ²]	Status prawny gruntu	Nieruchomości		
		mieszkalne	garażowe	mienie SM
1 279 277,00	pr. własności	60,74%	0,18%	0,88%
	pr. użytkowania wieczystego	19,90%	3,01%	15,28%

Zestawienie powierzchni gruntów

Status prawny gruntu	SM [m ²]	Odrębna własność [m ²]	Podsumowanie
pr. własności	351 921,42	470 912,58	822 834,00
pr. użytkowania wieczystego	320 434,65	136 008,35	456 443,00
razem	672 356,07	606 920,93	1 279 277,00

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

III. KOSZTY I PRZYCHODY SPÓŁDZIELNI ZA ROK 2015

Koszty poniesione za rok 2015 łącznie z wynikiem roku poprzedniego wyniosły 92.733.060,07 złotych, natomiast pozycja przychodów zamknęła się kwotą 99.887.885,92 złotych.

	Wykonanie za 2015 r. w złotych
<i>Koszty danego roku</i>	92.668.262,80
<i>Wynik z roku poprzedniego niedobór</i>	64.797,27
<i>Koszty z wynikiem</i>	92.733.060,07
<i>Przychody danego roku</i>	97.968.645,86
<i>Wynik z roku poprzedniego nadwyżka</i>	1.919.240,06
<i>Przychody z wynikiem</i>	99.887.885,92
<i>Wynik brutto</i>	7.154.825,85
-wynik do przeniesienia (lok. mieszk., garaże, lok. użytk. własn. i odr. własn.)	1.714.183,66
- wynik z pozostałej działalności	5.439.331,62
- koszty zakupu rozliczone w czasie	1.310,57

Spółdzielnia Mieszkaniowa z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych za 2015 r. zobowiązana jest wpłacić do urzędu skarbowego 1.261.759 zł. Dodatkowo wynik finansowy podlega korekcie „in minus” o wartość odroczonego podatku dochodowego od osób prawnych w kwocie: 3.914 zł. Łączne obciążenie wyniku finansowego podatkiem wynosi: **1.265.673 zł**. Łączna nadwyżka przychodów nad kosztami w wysokości: **7.154.825,85 zł** po potrąceniach z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych rozliczona zostaje w następujący sposób:

- kwota: **1.714.183,66 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 (-) **1.310,57 zł** – koszty zakupu rozliczane w czasie (rozliczenia międzyokresowe czynne),
- kwota: **4.176.279,76 zł** – podlega podziałowi przez Walne Zgromadzenie zgodnie z § 92 ust. 7 Statutu Spółdzielni (zysk netto).

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

	Wykonanie za 2015 r. w złotych
<i>Koszty eksploatacji podst. danego roku</i>	32.213.583,46
<i>Wynik z roku poprzedniego niedobór</i>	57.558,07
<i>Koszty z wynikiem</i>	32.271.141,53
<i>Przychody tyt. ekspl. podst. danego roku</i>	31.679.423,45
<i>Wynik z roku poprzedniego nadwyżka</i>	1.844.898,20
<i>Przychody z wynikiem</i>	33.524.321,65
Wynik	1.253.180,12
1. Na wynik składa się:	
- wynik za rok 2014	1.787.340,13
- wynik za rok 2015	-534.160,01
Razem wynik	1.253.180,12
2. Pożytki z części wspóln. nieruch. netto	315.624,07
3. Wynik z tytułu utrzym. dźwigów	69.999,69
4. Ogółem wynik razem z pożytkami części wspólnej nieruchomości i dźwigami, w tym:	1.638.803,88
-niedobory (-)	-199.099,72
-nadwyżki (+)	1.837.903,60

Przychody dotyczące utrzymania nieruchomości w zakresie lokali mieszkalnych za rok 2015 osiągnęły poziom 31.679.423,45 zł. Natomiast wykonanie kosztów stanowiło kwotę 32.213.583,46 zł.

Wynik z tytułu utrzymania nieruchomości w zakresie lokali mieszkalnych za rok 2015 zamknął się kwotą 1.638.803,88 zł, która uwzględnia pożytki z części wspólnej nieruchomości w wysokości 315.624,07 zł oraz wynik z eksploatacji dźwigów osobowych 69.999,69 zł. Niedobór w wysokości 199.099,72 zł dotyczył 32 nieruchomości (0,09 zł/m²/12m-cy), natomiast nadwyżka w kwocie 1.837.903,60 zł dotyczyła 97 nieruchomości (0,28 zł/m²/12m-cy).

Zarząd SM w grudniu 2015 r. podjął uchwały w zakresie nowych stawek opłat dla poszczególnych nieruchomości mieszkaniowych, które zostały wprowadzone od 01.04.2016 r. z uwagi na obowiązek zawiadomienia użytkowników lokali o zmianie wysokości opłat z co najmniej 3 miesięcznym wyprzedzeniem.

Wyniki za 2015 rok dotyczące utrzymania nieruchomości - lokali mieszkalnych i dźwigów łącznie z pożytkami części nieruchomości wspólnej oraz z wynikami z roku 2014, w podziale na Administracje

Osiedle	Wynik z roku 2014	Wynik na eksploatacji lokali mieszkalnych	Pożytki z części nieruchom. wspólnej	Wynik na eksploatacji dźwigów	Ogółem wynik	Wynik na 1m ² /12m-cy
Śródmieście	338.845,71	-45.233,00	53.186,44	14.859,81	361.658,96	0,29
Kopernik	165.775,43	-83.604,99	29.593,70	11.067,71	122.831,85	0,08
Strzemięcín	272.762,90	-343.336,01	103.986,58	34.411,63	67.825,10	0,03
Rządź – Mniszek	595.913,64	-52.205,95	65.302,55	20.638,08	629.648,32	0,37
Lotnisko	414.042,45	-9.780,06	63.554,80	-10.977,54	456.839,65	0,23
Razem	1.787.340,13	-534.160,01	315.624,07	69.999,69	1.638.803,88	0,19

Kwota ze znakiem (-) oznacza niedobór

3.1.1. Utrzymanie nieruchomości - lokale mieszkalne

Lp.	Wyszczególnienie	Średnioroczne koszty za 2015 r. w zł/m ²
I.	EKSPLOATACJA	
1.	Koszty utrzymania nieruchomości	0,86
	Ubezpieczenie majątku	0,02
	Energia elektryczna	0,05
	Utrzym. czystości i porządku na nieruch.	0,25
	Konserwacja zasobów	0,21
	Pogotowie Techniczne	0,07
	Utrzymanie zieleni	0,11
	Przeglądy techniczne	0,04
	Rozliczenie niedoboru zużycia wody	0,05
	Pozostałe koszty utrzymania nieruchom.	0,06
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)	1,63
II.	FUNDUSZ REMONTOWY	1,93
III.	PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI	0,10
IV.	UŻYTKOWANIE WIECZYSTE	0,03
V.	OGÓLEM (I+II+III+IV)	3,69

Powyższa tabela zawiera porównanie faktycznie poniesionych kosztów utrzymania nieruchomości w zakresie lokali mieszkalnych za rok 2015 z kosztami planowanymi na rok 2015 oraz planowane koszty na rok 2016 (bez kosztów: utrzymania dźwigów i wynajmowanej części nieruchomości wspólnej) liczone jako średnia ze wszystkich nieruchomości.

Średnie koszty utrzymania nieruchomości w zakresie lokali mieszkalnych za 2015 rok wyniosły 3,69 zł/m². Niższe koszty od planowanych dotyczyły:

- energii elektrycznej,
- utrzymania czystości i porządku na nieruchomości,
- konserwacji zasobów,
- przeglądów technicznych,
- pozostałych kosztów utrzymania nieruchomości,
- kosztów zarządzania.

3.1.2. Utrzymanie urządzeń dźwigowych

Na dzień 31.12.2015 roku nadwyżka z tytułu utrzymania urządzeń dźwigowych osiągnęła poziom 70.103,81 zł. Wynik w każdej nieruchomości rozliczono na lokale mieszkalne oraz na położone w tych nieruchomościach lokale użytkowe wydzielone.

	Wykonanie za 2015 r. w złotych
Koszty	1.099.386,04
Przychody	1.169.489,85
Wynik	70.103,81

3.2. UTRZYMANIE NIERUCHOMOŚCI – GARAŻE

	Wykonanie za 2015 r. w złotych
Koszty danego roku	228.529,46
Wynik z roku poprzedniego niedobór	1.646,07
Koszty z wynikiem	230.175,53
Przychody danego roku	243.488,40
Wynik z roku poprzedniego nadwyżka	26.372,18
Przychody z wynikiem	269.860,58
Wynik	39.685,05
1. Na wynik składa się:	
- wynik za rok 2014	24.726,11
- wynik za rok 2015	14.958,94
Razem wynik	39.685,05
2. Pożytki z części wsp. nieruch. netto	4.253,29
3. Ogółem wynik razem z pożytkami części wspólnej nieruchom., w tym:	43.938,34
- niedobory (-)	-348,46
- nadwyżki (+)	44.286,80

Wynik z tytułu utrzymania nieruchomości garażowych za rok 2015 osiągnął poziom 43.938,34 zł, który uwzględnia pożytki z części wspólnej nieruchomości w kwocie 4.253,29 zł. Niedobór w wysokości 348,46 zł dotyczył 2 nieruchomości (0,11 zł/m²/12m-cy), natomiast nadwyżka w kwocie 44.286,80 zł dotyczyła 29 nieruchomości (0,33 zł/m²/12m-cy).

Nowe stawki opłat w zespołach garażowych podobnie jak w lokalach mieszkalnych zostały wprowadzone od 01.04.2016 r.

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

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

	Wykonanie za 2015 r. w złotych
<i>Koszty danego roku</i>	83.248,92
<i>Wynik z roku poprzedniego niedobór</i>	5.570,48
<i>Koszty z wynikiem</i>	88.819,40
<i>Przychody danego roku</i>	76.664,37
<i>Wynik z roku poprzedniego nadwyżka</i>	0
<i>Przychody z wynikiem</i>	76.664,37
<i>Wynik</i>	-12.155,03
<i>1. Na wynik składa się:</i>	
<i>- wynik za rok 2014</i>	-5.570,48
<i>- wynik za rok 2015</i>	-6.584,55
<i>Razem wynik</i>	-12.155,03
<i>2. Pożytki z części wspól. nieruch. netto</i>	49,84
<i>3. Ogółem wynik razem z pożytkami części wspólnej nieruchomości</i>	-12.105,19

3.3.2. Utrzymanie nieruchomości - lokale użytkowe w odrębnej własności

	Wykonanie za 2015 r. w złotych
<i>Koszty danego roku</i>	39.003,55
<i>Wynik z roku poprzedniego niedobór</i>	22,65
<i>Koszty z wynikiem</i>	39.026,20
<i>Przychody danego roku</i>	33.822,75
<i>Wynik z roku poprzedniego nadwyżka</i>	47.969,68
<i>Przychody z wynikiem</i>	81.792,43
<i>Wynik</i>	42.766,23
<i>1. Na wynik składa się:</i>	
<i>- wynik za rok 2014</i>	47.947,03
<i>- wynik za rok 2015</i>	-5.180,80
<i>Razem wynik</i>	42.766,23
<i>2. Pożytki z części wspól. nieruch. netto</i>	780,40
<i>3. Ogółem wynik razem z pożytkami części wspólnej nieruchomości, w tym:</i>	43.546,63
<i>- niedobory (-)</i>	-126,71
<i>- nadwyżki (+)</i>	43.673,34

Od 01.04.2016 r. została dokonana aktualizacja opłat dla lokali użytkowych o statusie własnościowego prawa do lokalu i odrębnej własności.

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 2015 wyniosły 519.160,75 zł. Dla tych obiektów nalicza się odpisy amortyzacyjne w ciężar kosztów eksploatacji, natomiast nie dokonuje się odpisów na fundusz remontowy.

	<i>Wykonanie za 2015 r. w złotych</i>
<i>Koszty</i>	2.474.113,65
<i>Przychody</i>	3.660.798,79
<i>Wynik brutto</i>	1.186.685,14

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

	<i>Wykonanie za 2015 r. w złotych</i>
<i>Koszty</i>	482.588,54
<i>Przychody</i>	682.285,58
<i>Wynik brutto</i>	199.697,04
<i>Pożytki netto</i>	1.138,02
<i>Udział w wyniku na dźwigach</i>	104,12
<i>Wynik brutto</i>	200.939,18

4.3. POŻYTKI Z CZĘŚCI WSPÓLNEJ NIERUCHOMOŚCI

	<i>Wykonanie za 2015 r. w złotych</i>
<i>Koszty</i>	151.456,20
<i>Przychody</i>	548.928,22
<i>Wynik brutto</i>	397.472,02

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

- lokale mieszkalne	315.624,07 zł
- lokale użytkowe wydzielone wynajmowane	1.138,02 zł
- lokale użytkowe wydzielone na potrzeby własne SM	106,76 zł
- lokale użytkowe własnościowe i odrębna własność	830,24 zł
- garaże	4.253,29 zł
razem pożytki netto	321.952,38 zł.

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

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

4.4. DZIAŁALNOŚĆ TELEWIZJI KABLOWEJ

	Wykonanie za 2015 r. w złotych
Koszty	13.440.292,19
Przychody ogółem	16.078.773,14
z tego:	
- telewizja analogowa	2.706.005,17
- program lokalny	141.784,00
- telewizja cyfrowa	7.034.160,32
- Internet	5.336.090,00
- program planszowy	225.526,32
- telefonia	635.207,33
Wynik brutto	2.638.480,95

Działalnością dodatkową przynoszącą znaczący dochód dla Spółdzielni jest Telewizja Kablowa. Nadwyżka brutto za rok 2015 osiągnęła poziom 2.638.480,95 zł.

Przychody z działalności telewizji kablowej za rok 2015 osiągnęły poziom 16.078.773,14 zł, natomiast koszty kształtowały się na poziomie 13.440.292,19 zł.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Grudziądzu działając jako operator telekomunikacyjny świadczy następujące usługi: telewizji kablowej, telefonii stacjonarnej oraz transmisji danych z dostępem do Internetu. Ponadto Spółdzielnia jest nadawcą własnego programu lokalnego TVSM oraz programu planszowego.

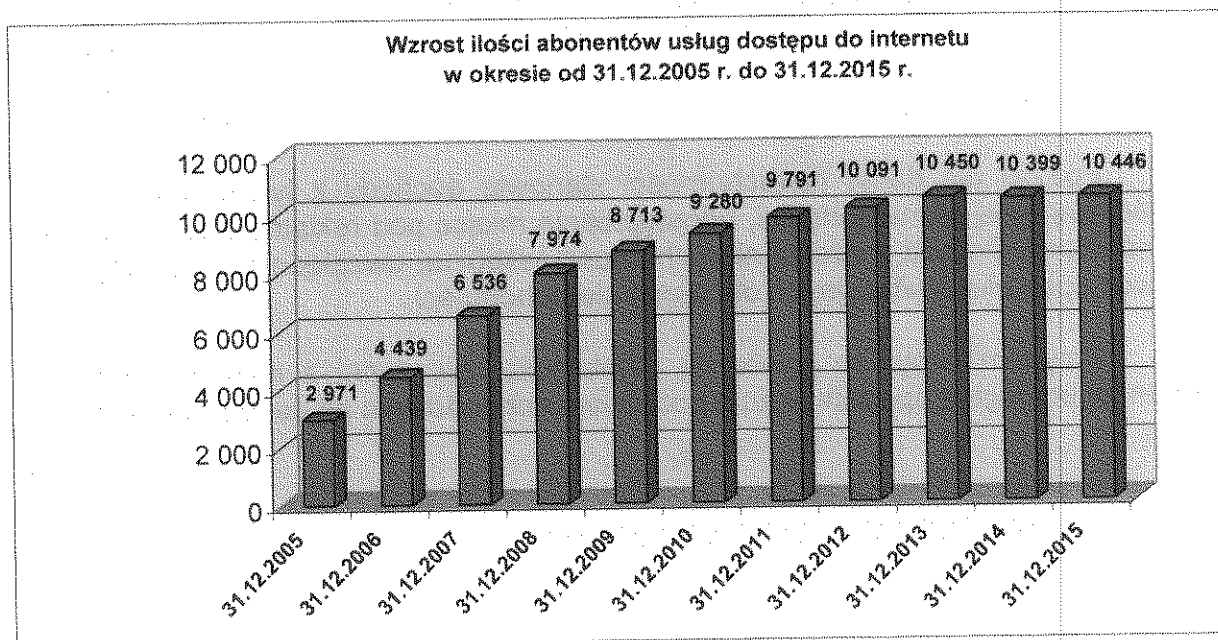
INTERNET

W 2015 roku podjęto szereg działań mających na celu dalszy rozwój usługi dostępu do Internetu, między innymi rozbudowano kontroler modemów kablowych oraz zakupiono nowy router brzegowy.

W marcu 2015 r. zwiększono maksymalną dostępną prędkość transmisji danych ze 150 Mb/s do 200 Mb/s. W Parku Miejskim uruchomiono pierwszy punkt bezpłatnego

dostępu do Internetu w ramach usługi tzw. HOT SPOT. Planuje się uruchomienie kolejnych takich punktów w różnych częściach miasta.

Według stanu na koniec grudnia 2015 r. z usługi internetowej korzystało ogółem 10 446 abonentów.



TELEWIZJA

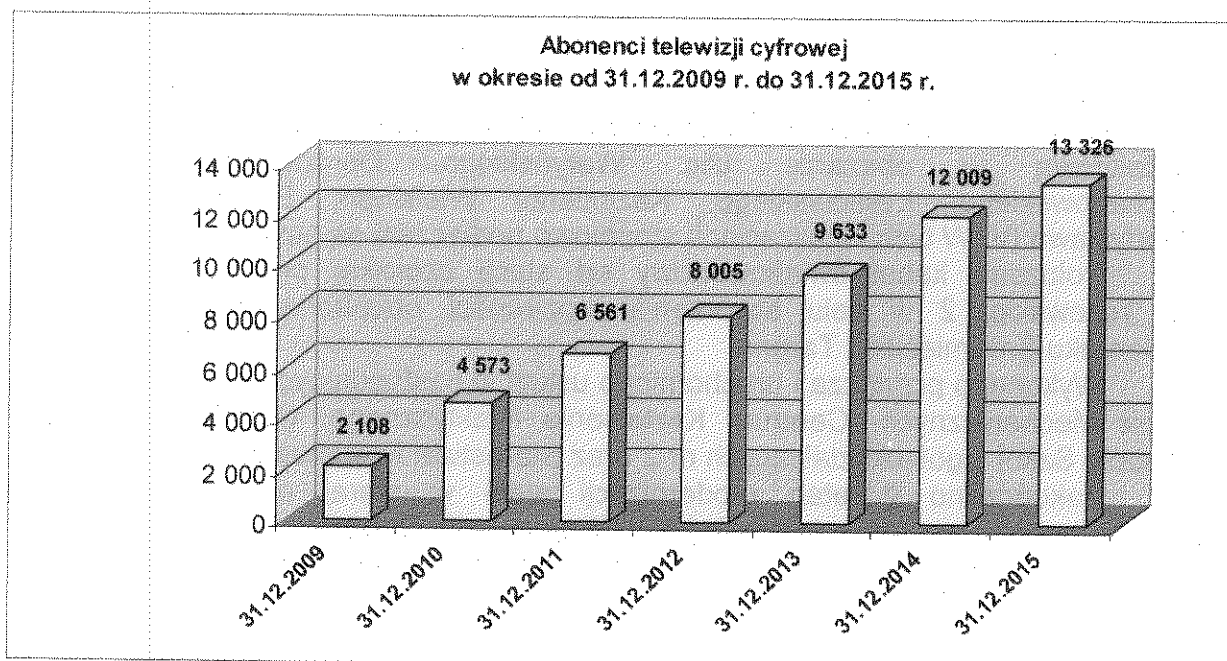
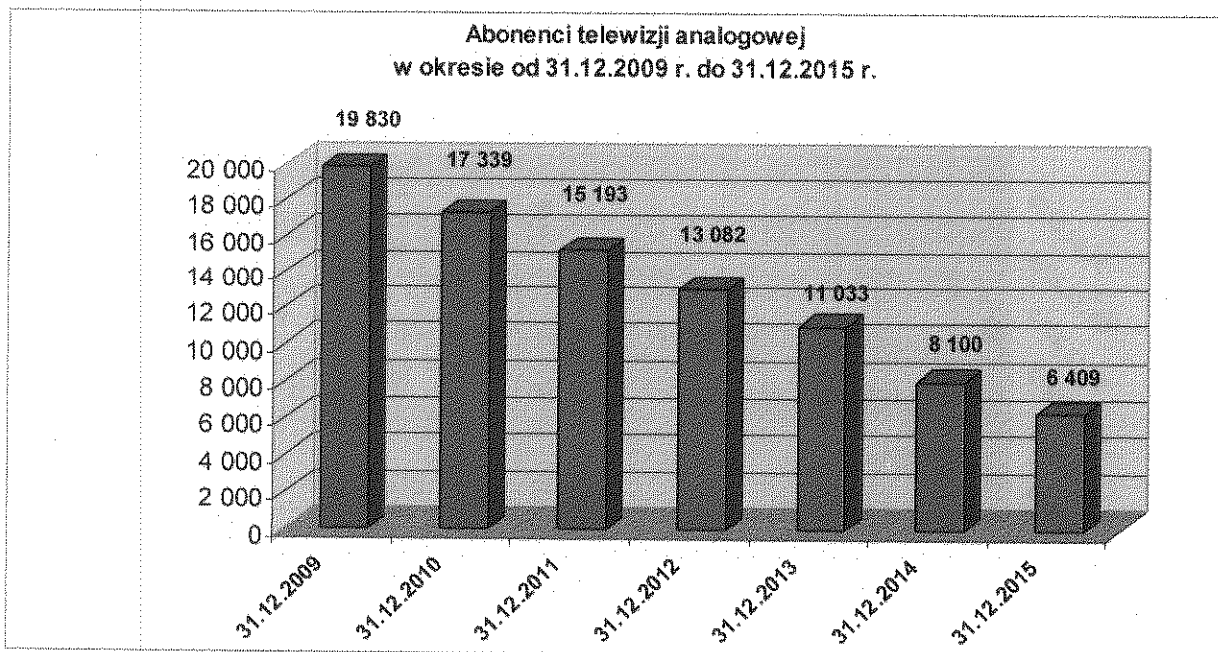
Podobnie, jak w przypadku innych operatorów kablowych, w sferze usług telewizyjnych od kilku lat notowane jest stopniowe zmniejszanie się liczby abonentów przy jednoczesnym wzroście współczynnika udziału odbiorców telewizji cyfrowej w stosunku do ogólnej liczby abonentów TV.

Na spadek liczby abonentów telewizji kablowej mają obecnie wpływ następujące czynniki: silna konkurencja ze strony operatorów o zasięgu ogólnokrajowym, możliwość dostępu do TV naziemnej oraz zmiana zachowań i nawyków odbiorcy związana m.in. z rozwojem telewizji w Internecie. W 2015 roku podejmowano intensywne działania mające na celu zahamowanie tej tendencji, podnoszono atrakcyjność oferty poprzez uruchamianie nowych programów oraz zamianę już istniejących z wersji SD na HD, wprowadzano specjalne akcje promocyjne z możliwością obniżenia opłaty abonamentowej do złotówki nawet do 4 miesięcy. Wprowadzono możliwość korzystania w sieci TVK SM z telewizji hybrydowej realizowanej we współpracy z firmą ZIBRA TECHNOLOGIES Sp. z o.o.

Jesienią rozpoczęto świętowanie 25-lecia TVK SM, które przypada w 2016 r. Zainicjowano szereg akcji promocyjnych, w których nasi abonenci mogą co miesiąc wygrywać atrakcyjne nagrody, między innymi telewizory.

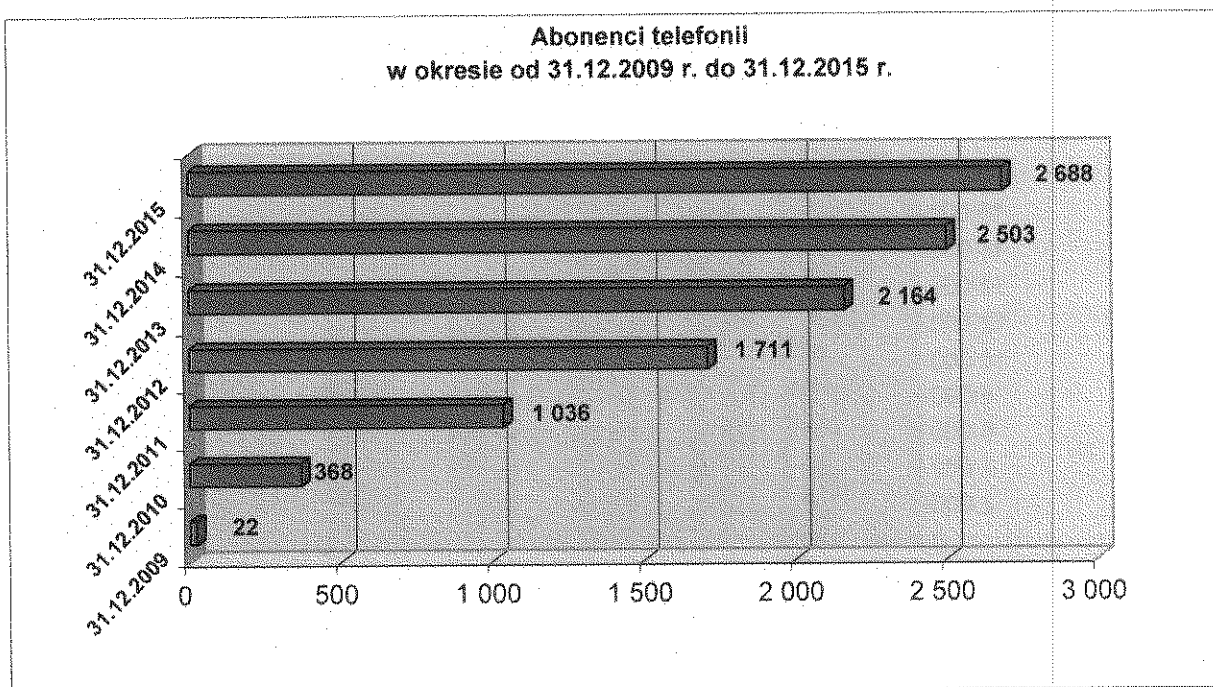
W 2015 r. kontynuowano również działania zachęcające abonentów telewizji analogowej do przejścia na pakiety telewizji cyfrowej, w rezultacie liczba abonentów TV cyfrowej zwiększyła się do 13 326 osób, co stanowi 67,5 % ogólnej liczby abonentów telewizyjnych (19 735).

Należy podkreślić, że w roku 2015 udało się spowolnić proces odpływu abonentów telewizyjnych. W kolejnych latach należy jednak liczyć się z dalszym zmniejszaniem się tego grona ze względu na prognozowany spadek popularności telewizji linearnej na rzecz coraz popularniejszego dostępu do treści video w Internecie.



TELEFONIA

Z usługi telefonii głosowej według stanu na koniec 2015 roku korzystało 2 688 abonentów. W kwietniu 2015 r. zmieniono cennik i wprowadzono nowe wyższe limity minut do wykorzystania w ramach abonamentu (nawet do 300 minut) oraz obniżono ceny połączeń na numery komórkowe. Rozszerzono system taryfikacyjny, który w chwili obecnej może obsłużyć do 5 000 numerów.



SIEĆ KABLOWA

W 2015 roku Spółdzielnia kontynuowała proces rozbudowy oraz modernizacji sieci kablowej. Wybudowano kanalizację teletechniczną wraz z optyczną siecią szkieletową w obszarze ulic: Waryńskiego, Derdowskiego, Tysiąclecia, Kochanowskiego, Łyskowskiego, Kazimierza Wielkiego, Bolesława Chrobrego, Władysława IV. W tych lokalizacjach stopniowo podłączani są nowi abonenci.

Położono kabel światłowodowy od stacji czołowej przy ul. Kalinkowej 24 do Tczewskiej 2 w celu stworzenia możliwości obustronnego podania sygnału w kierunku Śródmieścia i Tarpna.

Wykonano przyłącza i uruchomiono usługi w następujących instytucjach: Zespole Szkół Mechanicznych, Centrum Kształcenia Praktycznego, Galerii Handlowej Alfa, Zespole Szkół Ogólnokształcących nr 2 oraz Starostwie Powiatowym.

Zakończono II etap modernizacji sieci w starej części osiedla Rządź oraz rozbudowano sieć w technologii PON na osiedlu Dębowe Wzgórze i w rejonie ulic Zachodniej i Północnej. W tych rejonach również podłączani są nowi abonenci.

Własna kanalizacja teletechniczna – stan na 31.12.2015 r.

Lokalizacja	Długość kanalizacji (mb)
Rządź	26 888
Strzemięcín	9 442
Lotnisko	10 318
Kopernik	13 541
Śródmieście	30 260
Razem	90 449

Kanalizacja dzierzawiona od innych operatorów:

- od Netii S.A. 1 871 mb
- od Orange Polska S.A. 3 045 mb.

We wrześniu 2015 r. Gmina-Miasto Grudziądz drastycznie, w niektórych przypadkach prawie dwustukrotnie podniosła stawki dotyczące opłat z tytułu umieszczenia infrastruktury i urządzeń technicznych w pasie drogowym. W związku z tym budowa kolejnych odcinków kanalizacji może okazać się dyskusyjna z ekonomicznego punktu widzenia. Plany dotyczące rozbudowy sieci będą musiały być weryfikowane pod kątem finansowych konsekwencji umieszczenia urządzeń w danej lokalizacji.

PROGRAM LOKALNY I PLANSZOWY

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Grudziądzu jest również nadawcą programu lokalnego TVSM oraz programu planszowego. W październiku 2015 r. zmieniono cennik ogłoszeń i reklam w programie planszowym, w celu uatrakcyjnienia oferty wprowadzono możliwość umieszczenia ogłoszenia na pół strony ze zdjęciem.

W 2015 roku redakcja programu lokalnego TVSM rozpoczęła współpracę z redakcjami Twojej Telewizji Morskiej z Wejherowa oraz Telewizją Kablową Toruń w zakresie wzajemnej wymiany audycji. Zakupiono dwie nowe kamery reporterskie wraz z osprzętem oraz częściowo zmieniono aranżację studia.

ZAMIERZENIA NA ROK 2016

- kontynuowanie procesu rozbudowy i modernizacji sieci w technologii Fiber Deep
- dalsze pogłębianie segmentacji sieci na potrzeby rozwoju usługi internetowej
- podnoszenie konkurencyjności oferty telewizyjnej i internetowej oraz jakości obsługi
- wspieranie sprzedaży poprzez akcje marketingowe i wizerunkowe oraz powiązanie tych działań z obchodami 25-lecia TVK SM
- wspomaganie i przyspieszenie procesu migracji abonentów analogowych do telewizji cyfrowej
- rozwój działań związanych z tzw. sprzedażą bezpośrednią
- uruchomienie na terenie miasta kolejnych punktów HOT-SPOT
- wprowadzenie dalszych zmian w aranżacji studia oraz zakup nowoczesnego sprzętu podnoszącego jakość i atrakcyjność produkowanych materiałów.

4.5. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA

	Wykonanie za 2015 r. w złotych
Koszty	330.385,48
Przychody	363.577,35
Wynik	33.191,87

Z tytułu działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej za rok 2015 osiągnęliśmy nadwyżkę w wysokości 33.191,87 zł.

V. PODZIAŁ NADWYŻKI BILANSOWEJ SPÓŁDZIELNI ZA ROK 2014 ORAZ PLANOWANY PODZIAŁ NADWYŻKI BILANSOWEJ ZA ROK 2015

W maju 2015 roku zgodnie z § 60 pkt 4 Statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie uchwaliło, że nadwyżkę bilansową za rok 2014 w kwocie **4.904.459,61 zł** netto należy przeznaczyć w całości na fundusz remontowy o charakterze centralnym. Fundusz remontowy skierowany jest na pomoc w realizacji ściśle określonych celów. Na najbliższe lata zaplanowano likwidację indywidualnych gazowych podgrzewaczy wody wraz z doposażeniem tych budynków w instalację centralnej ciepłej wody oraz wymianę dźwigów.

Zarząd Spółdzielni w związku z wypracowaną nadwyżką bilansową za rok 2015 w kwocie **4.176.279,76 zł** netto zwróci się do Walnego Zgromadzenia z wnioskiem o przeznaczenie całej nadwyżki na fundusz zasobowy.

VI. MEDIA – KOSZTY I PRZYCHODY ZA ROK 2015

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

	<i>Wykonanie za 2015 r. w złotych</i>
Koszty	7.860.203,69
Przychody, w tym:	8.060.458,47
- lokale mieszkalne	7.986.241,86
- lokale użytk. część wspólna	3.138,84
- lokale użytk. własn. i odręb. wł.	5.082,12
- lokale użytk. wydzielone	14.752,56
- lokale użytk. wolnostojące	51.243,09
Wynik	200.254,78

W skład pozycji koszty wchodzi:

Koszty pokryte wpłatami mieszkańców	7.360.462,14 zł
Koszty pokryte wpłatami najemców	71.614,53 zł
Koszty pokryte z eksploatacji z tyt. różnic w odczytach wodomierzy	428.127,02 zł

Niedobór w wysokości 428.127,02 zł (tj. 58.012 m³) wynikający z rozbieżności między wskazaniem wodomierzy głównych w budynkach a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych za rok 2015 w porównaniu do roku 2014 – 431.482,06 zł (tj. 58.466 m³) kształtuje się na zbliżonym poziomie.

W skład pozycji przychody wchodzi:

Przychody z wpłat mieszkańców	7.360.462,14 zł
Przychody z wpłat najemców	74.216,61zł
nadwyżka przychodów do rozliczenia z mieszkańcami	625.779,72 zł
w tym: nadpłaty do zwrotu mieszkańcom	1.035.022,86 zł
niedopłaty	409.243,14 zł

6.2. ZUŻYCIE GAZU W BUDYNKACH MIESZKALNYCH WYPOSAŻONYCH W ZBIORCZE GAZOMIERZE

	Wykonanie za 2015 r. w złotych
Koszty	2.022.230,97
Przychody	2.120.415,74
Wynik	98.184,77

Rozliczenie kosztów i zaliczek w zakresie zużycia gazu za rok 2015 oraz ustalenia nowych zaliczek na rok 2016 dokonano w lutym bieżącego roku.

6.3. ENERGIA CIEPLNA W LOKALACH MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH

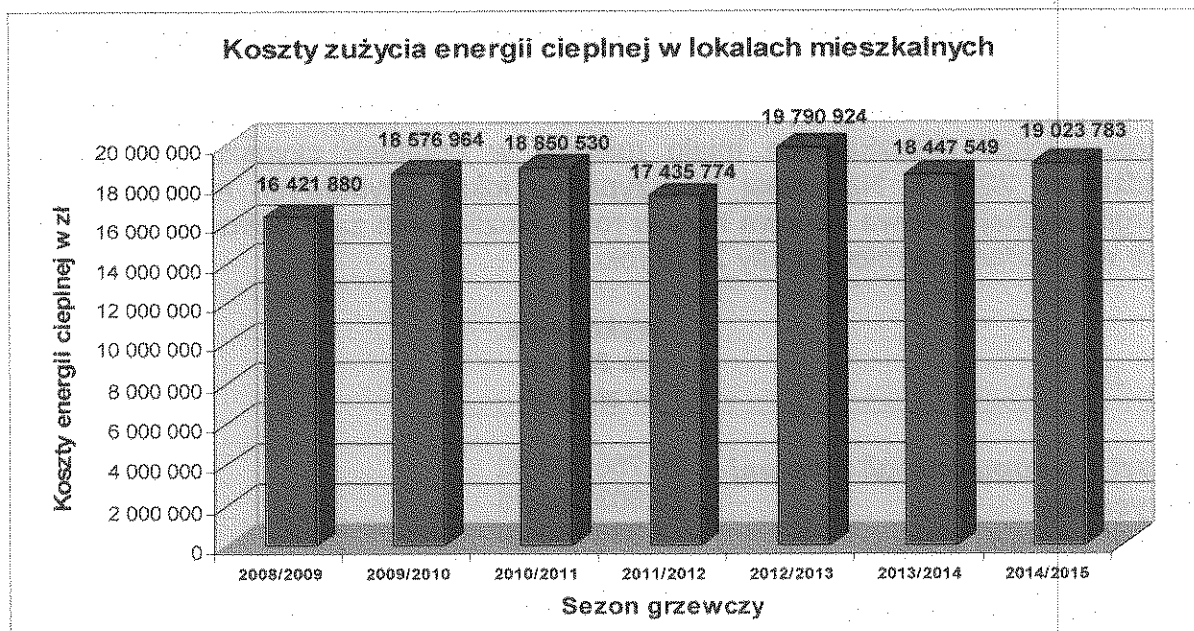
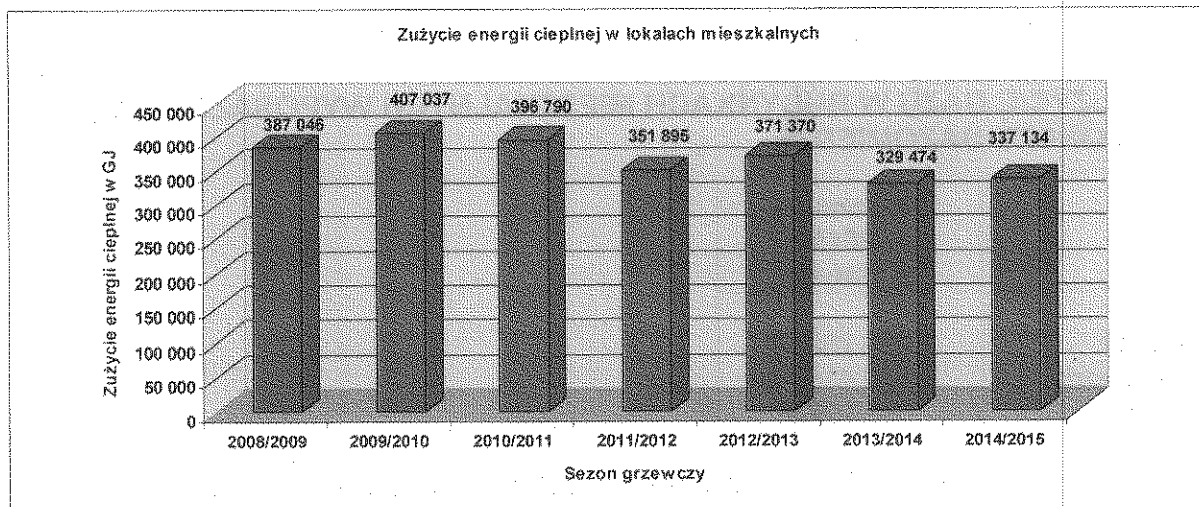
Rozliczenie energii cieplnej za okres od 01.07.2014 r. do 30.06.2015 r. w zakresie lokali mieszkalnych miało miejsce w opłatach czynszowych za miesiąc październik 2015 r. Natomiast w przypadku lokali użytkowych rozliczenie kosztów energii cieplnej odbywa się dwa razy w roku. Rozliczenie za II półrocze 2015 r. zostało ujęte w fakturach za miesiąc luty 2016 roku.

	Wykonanie za 2015 r. w złotych
Koszty zakupu energii cieplnej	26.766.903,96
Przychody	29.603.664,25
Wynik ogółem, z tego:	2.836.760,29
- w lokalach mieszkalnych	2.767.973,05
- w lokalach użytkowych	68.787,24

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

Sezon grzewczy	Zużycie energii cieplnej	Koszty energii cieplnej
2006/2007	356.569 GJ	13.954.284 ZŁ
2007/2008	390.185 GJ	15.595.223 ZŁ
2008/2009	387.046 GJ	16.421.880 ZŁ
2009/2010	407.037 GJ	18.576.964 ZŁ
2010/2011	396.790 GJ	18.850.530 ZŁ
2011/2012	351.895 GJ	17.435.774 ZŁ
2012/2013	371.370 GJ	19.790.924 ZŁ
2013/2014	329.474 GJ	18.447.549 ZŁ
2014/2015	337.134 GJ	19.023.783 ZŁ

Sezon cieplny 2014/2015 zakończył się wyższym zużyciem energii cieplnej w porównaniu do sezonu poprzedniego tj. o 7.660 GJ, co stanowiło 2,32 %. Koszty energii cieplnej za sezon 2014/2015 osiągnęły poziom 19.023.783 zł i były wyższe od ubiegłorocznych o 576.234 zł (tj. 3,12%). Powodem zwiększonych kosztów energii cieplnej jest wyższe zużycie GJ oraz wzrost cen.



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

Zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej Grudziądza (XLV/19/14 z dnia 26.02.2014 r.) stawki opłat w 2015 roku za gospodarowanie odpadami komunalnymi obowiązywały z maja 2014 roku, w następującej wysokości:

- 32 zł miesięcznie od gospodarstwa domowego jednoosobowego,
 - 62 zł miesięcznie od gospodarstwa domowego wieloosobowego,
- jeżeli odpady komunalne są zbierane i odbierane w sposób nieselektywny.

Ponadto obowiązują również niższe stawki opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi w wysokości:

- 16 zł miesięcznie od gospodarstwa domowego jednoosobowego;
 - 31 zł miesięcznie od gospodarstwa domowego wieloosobowego.
- jeżeli odpady komunalne są zbierane i odbierane w sposób selektywny.

Mieszkańcy Spółdzielni Mieszkaniowej segregują odpady komunalne, w związku z tym opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi w 2015 roku wynosiły 16 zł i 31 zł miesięcznie w zależności od ilości osób w gospodarstwie domowym.

	Wykonanie za 2015 r. w złotych
Koszty, w tym:	4.713.371,44
- lokale mieszkalne	4.632.529,00
- lokale użytkowe	73.600,80
- garaże	7.241,64
Przychody, w tym:	4.713.153,96
- lokale mieszkalne	4.632.529,00
- lokale użytkowe	73.383,32
- garaże	7.241,64
Wynik	-217,48

6.5. ENERGIA ELEKTRYCZNA W GARAŻACH

	Wykonanie za 2015 r. w złotych
Koszty	17.395,85
Przychody	21.514,00
Wynik	4.118,15

Rozliczenie zużycia energii elektrycznej w garażach za rok 2015 zostało dokonane w marcu 2016 r.

VII. REMONTY ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI

Środki funduszu remontowego w 2015 roku zostały zwiększone o kwotę 4.904.459,61 zł pochodzącą z nadwyżki bilansowej za rok 2014. Walne Zgromadzenie uchwaliło, aby nadwyżkę przeznaczyć na stworzenie funduszu remontowego celowego.

	Wykonanie za 2015 r. w złotych
<i>Stan na początek okresu</i>	10.449.604,77
<i>Nakłady na remonty</i>	16.151.693,24
<i>Przychody ogółem</i>	23.059.136,16
<i>z tego:</i>	
- odpisy na rem. bież. bud. mieszk.	9.576.758,06
- przeks. śr. z termomod. na rem. bież. A1-A5	13.417.919,01
- przeksięgowanie na fund. celowy	115.000,00
- odpisy na fund. termom. bud. mieszk.	7.450.936,80
- przeks. śr. z termomod. na rem. bież. A1-A5	-13.417.919,01
- odpisy od lokali użytkowych rem. bież.	84.313,68
- odpisy od dźwigów	400.458,00
- przeksięgowanie na fund. celowy	-149.000,00
- przeksięgowanie na fundusz celowy	
- inne zwiększenia (odpłatność za okna)	
- inne wpływy (sprzedaż złomu, odszkodowania)	58.010,01
- przeks. nadwyżki z dział. SM za 2014 r. na fundusz celowy	4.904.459,61
- przeks. śr. na fund. celowy	618.200,00
<i>Stan środków na koniec okresu</i>	17.357.047,69

Nakłady na remonty ogółem za rok 2015 wyniosły 15.567.493,24 zł, z tego:

- nakłady na remonty bieżące - budynki mieszkalne	10.734.956,01 zł
- nakłady na remonty bieżące - lokale użytkowe	251.872,55 zł
- nakłady na termomodernizację - budynki mieszkalne	3.927.030,89 zł
- nakłady na remonty dźwigów	34.398,54 zł
- nakłady funduszu celowego	619.235,25 zł.

Natomiast kwota 584.200 zł stanowiąca różnicę w rzeczywistych nakładach i przychodach funduszu wynika z zapisów księgowych funduszu celowego.

Zarząd Spółdzielni w styczniu 2015 roku w ramach Administracji nr 1 zdecydował o połączeniu funduszu remontowego termomodernizacyjnego z funduszem remontów bieżących. Natomiast w grudniu 2015 roku Zarząd zamknął fundusz termomodernizacyjny w pozostałych czterech Administracjach, a zgromadzone środki finansowe przeniesiono na poczet funduszu remontów bieżących poszczególnych nieruchomości.

Zarząd Spółdzielni w 2016 roku będzie kontynuował prace w zakresie doposażenia budynków w instalację centralnej ciepłej wody. Planujemy doposażyć 12 budynków. Niestety część zakwalifikowanych nieruchomości nie posiada wymaganych środków finansowych na pokrycie kosztów w/w inwestycji, w związku z tym konieczne będzie skorzystanie ze środków funduszu celowego.

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

7.1. REMONTY BIEŻĄCE BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I BUDYNKÓW MIESZKALNO-USŁUGOWYCH

W 2015 roku prace remontowe realizowano w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni na bazie opracowanych przez administrację szczegółowych planów remontowych. Ogółem nakłady na remonty bieżące budynków mieszkalnych oraz budynków mieszkalno-usługowych wyniosły 10.734.956,01 zł.

	Wykonanie za 2015 r. w złotych
<i>Stan na początek okresu</i>	353.005,04
<i>Nakłady ogółem</i>	10.734.956,01
<i>Przychody ogółem, z tego:</i>	23.158.801,42
- odpisy na fundusz od lokali mieszk.	9.445.868,37
- przeks. śr. z term. na rem. bież. A1-A5	13.738.291,65
- przeks. śr. na fundusz celowy	115.000,00
- odpisy od lokali użytk. włas. i odr. własności	16.363,19
- przeks. śr. z term. na rem. bież. A1-A5	-127.771,20
- odpisy od lokali użytk. wydzielonych	114.526,50
- przeks. śr. z term. na rem. bież. A1-A5	-192.601,44
- inne zwiększenia (odpłatność za okna)	0,00
- inne wpływy (sprzedaż złomu, odszkodowania)	49.124,35
<i>Stan środków na koniec okresu</i>	12.776.850,45

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

Lp.	Rodzaj robót	Ogółem
		Wyk. za 2015 r.
1.	roboty dekarско-błacharskie	1 019 640,02
2.	remonty stropodachu	1 927,98
3.	roboty brukarskie (roboty drogowe)	1 700 013,01
4.	remonty instal. c.o.	245 978,62
5.	roboty elektryczne + odgromowe	640 299,94
6.	remonty instal. wodn.+przył.	2 249 376,91
7.	remonty instal. gazowej	337 622,88
8.	remonty instalacji domofon.	164 665,70
9.	roboty malarskie	1 645 557,84
10.	roboty murarskie, tynkarskie, ślus.	42 206,15
11.	wymiana stolarki okiennej	789 593,34
12.	wymiana i naprawa stolarki drzw.	10 656,13
13.	remonty balkonów	935 068,98
14.	roboty inst.kanaliz.+przył.	663 508,29
15.	opaski wokół budynków	25 887,60
16.	przewody kominowe	54 636,35
17.	pozostałe remonty	208 316,27
	Razem	10 734 956,01

Nakłady oraz przychody na remonty bieżące budynków mieszkalnych i budynków mieszkalno-usługowych w poszczególnych administracjach osiedlowych za rok 2015 roku przedstawia poniższe zestawienie:

<i>Administracja</i>	<i>Stan środków na 01.01.2015 r.</i>	<i>Koszty</i>	<i>Przychody</i>	<i>Stan środków na 31.12.2015 r.</i>
<i>Śródmieście</i>	166.395,53	3.071.877,71	3.950.330,02	1.044.847,84
<i>Kopernik</i>	167.076,20	1.452.393,62	6.318.906,44	5.033.589,02
<i>Strzeżęcín</i>	-134.429,34	2.031.984,38	6.077.374,44	3.910.960,72
<i>Rządź/Mniszek</i>	147.007,08	2.383.311,30	3.606.362,62	1.370.058,40
<i>Lotnisko</i>	6.955,57	1.795.389,00	3.205.827,90	1.417.394,47
<i>R a z e m</i>	353.005,04	10.734.956,01	23.158.801,42	12.776.850,45

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

W 2015 roku wykonano pogrubienie izolacji termicznej w 27 budynkach mieszkalnych. Powyższe prace dotyczyły przede wszystkim pogrubienia izolacji termicznej na szczytach budynków, które realizowane były w poprzednich latach z wykorzystaniem izolacji o grubości styropianu 5 cm. Celem wykonania powyższych prac było zapewnienie jednakowego standardu ocieplenia budynków w naszych zasobach.

Wydatki na prace w zakresie pogrubienia izolacji termicznej w roku 2015 wyniosły 3.927.030,89 zł.

	<i>Wykonanie za 2015 r. w złotych</i>
<i>Stan na początek okresu</i>	9.894.013,10
<i>Nakłady ogółem</i>	3.927.030,89
<i>Przychody ogółem</i>	-5.966.982,21
<i>z tego:</i>	
<i>- odpisy od lokali mieszk.</i>	7.399.254,96
<i>- przeks. śr. z term. na rem. bież. A1-A5</i>	-13.738.291,65
<i>- odpisy od lokali użytł.</i>	
<i> własń. i odr. własności</i>	12.861,84
<i>- przeks. śr. z term. na rem. bież. A1-A5</i>	127.771,20
<i>- odpisy od lokali użytł.</i>	
<i> wydzielonych</i>	38.820,00
<i>- przeks. śr. z term. na rem. bież. A1-A5</i>	192.601,44
<i>Stan środków na koniec okresu</i>	0,00

7.3. REMONTY BIEŻĄCE DŹWIGÓW

W 2015 roku przeprowadzono cztery remonty dźwigów osobowych w budynkach przy ul.: Stachonia 3, Kustronia 24, Warszawskiej 9 oraz Nauczycielskiej 6. W ramach remontów wymieniono przełożenia, liny oraz koła cierne. Przy pomocy środków

finansowych z funduszu celowego w 2015 roku dokonano wymiany 4 dźwigów osobowych w budynkach przy ul. Sobieskiego 6 i 8. Obecnie posiadamy 55 wymienionych dźwigów.

	Wykonanie za 2015 r. w złotych
<i>Stan na początek okresu</i>	-148.130,55
<i>Nakłady ogółem</i>	34.398,54
<i>Przychody ogółem</i>	252.573,60
- odpisy na fundusz remontowy	400.458,00
- przeks. śr. na fund. celowy	-149.000,00
- spłata funduszu celowego	
- inne wpływy	1.115,60
Stan środków na koniec okresu	70.044,51

Na rok 2016 Zarząd Spółdzielni zaplanował wymianę 20 dźwigów. Nieruchomości, w których zaplanowano wymianę dźwigów nie posiadają środków finansowych na pokrycie kosztów całej inwestycji, w związku z czym będą również korzystały ze środków funduszu celowego.

7.4. REMONTY BIEŻĄCE LOKALI UŻYTKOWYCH (PAWILONÓW)

	Wykonanie za 2015 r. w złotych
<i>Stan na początek okresu</i>	350.717,18
<i>Nakłady ogółem</i>	251.872,55
<i>Przychody ogółem</i>	92.083,74
<i>w tym:</i>	
- odpisy na fundusz	84.313,68
- inne wpływy	7.770,06
Stan środków na koniec okresu	190.928,37

Ponadto w kosztach eksploatacji lokali użytkowych wolnostojących (pawilonów) bez części administracyjnej zostały zaewidencjonowane wydatki na remonty, które za rok 2015 wyniosły 519.160,75 zł. W ramach remontów lokali użytkowych wykonano m.in. roboty drogowe, elektryczne, remont elewacji, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej.

7.5. FUNDUSZ CELOWY

Fundusz celowy to fundusz remontowy o charakterze centralnym, który skierowany jest na pomoc w realizacji ściśle określonych celów. Cele te (rodzaje robót) zostały określone przez Radę Nadzorczą w stosownym regulaminie. Środki z funduszu remontowego celowego stanowią przejściową pomoc finansową dla nieruchomości, które finansują roboty o charakterze remontowo – budowlanym wymagające

znaczących nakładów finansowych. Pomoc z funduszu ma charakter zwrotny, ale bez odsetek i kosztów. W pierwszej kolejności będą finansowane roboty związane z poprawą bezpieczeństwa mieszkańców czyli likwidacją indywidualnych gazowych podgrzewaczy wody wraz doposażeniem tych budynków w instalację centralnej ciepłej wody oraz wymianę dźwigów osobowych. Po zrealizowaniu powyższych celów będzie możliwość realizacji kolejnych. Jednocześnie zakładamy, że z pomocy z funduszu mogą skorzystać tylko te nieruchomości, które mają środki na choćby częściowe sfinansowanie prac, czyli tzw. wkład własny.

	Wykonanie za 2015 r. w złotych
Stan na początek okresu	0,00
Dofinansowanie do nakładów	584.200,00
Przychody ogółem	4.904.459,61
w tym:	
- przezs. nadwyżki z dział. SM za 2014 r.	4.904.459,61
- z wymiany dźwigów osobowych	0,00
- z doposażenia bud. w ccw	0,00
Stan środków na koniec okresu	4.320.259,61

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

	Wykonanie za 2015 r. w złotych
Stan na początek okresu	0,00
Nakłady ogółem	619.235,25
Przychody ogółem	618.200,00
w tym:	
- przezs. dofinans. z f. celowego	584.200,00
- przezs. śr. z f. dźwigów	149.000,00
- przezs. śr. z f. bieżącego	-115.000,00
Stan środków na koniec okresu	-1.035,25

VIII. ZATRUDNIENIE I FUNDUSZ PŁAC

	Wykonanie za 2015 r. w złotych
Osobowy fundusz płac	11.725.400,68
Bezosobowy fundusz płac	316.665,31
Ogółem	12.042.065,99

Średnia płaca w Spółdzielni za rok 2015 w porównaniu ze średnią płacą krajową przedstawia się następująco:

	Wyk. za 2015 r.
- średnia płaca w Spółdzielni	3.475,06 zł
- średnia płaca w sektorze przedsiębiorstw w kraju	4.120,15 zł
- wskaźnik średniej płacy w Spółdzielni do krajowej (planowany 95 %)	84,34%

Przeciętne wynagrodzenie w Spółdzielni za rok 2015 roku ukształtowało się na poziomie 84,34 % przeciętnego wynagrodzenia w kraju.

Średnie zatrudnienie w Spółdzielni w przeliczeniu na pełne etaty za rok 2015 wynosiło 281,18 etatów.

IX. WYKONAWSTWO WŁASNE

	Wykonanie za 2015 r. w złotych
Koszty ogółem:	758.898,20
Sprzedaż usług z tego:	758.898,20
- Działu Techniczno-Remontowego	190.251,58
- konserwatorów administracji	567.305,06
- transportu	369,00
- koszty zakupu do materiałów pobranych przez obcych wykon.	972,56
Nadwyżka	0

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 2015:

Koszty ogółem, z tego:	4.424.779,00
- Dział Techniczno-Remontowy	1.264.106,05
- Konserwatorzy administracji	2.861.479,43
- Transport	298.220,96
- Koszty zakupu do materiałów pobranych przez obcych wykonawców	972,56

X. KREDYTY MIESZKANIOWE

Według stanu na 31.12.2015 roku 247 mieszkań obciążonych jest kredytem i odsetkami spłacanymi do banku. W roku 2015 dokonano spłaty kredytu i odsetek dla 27 mieszkań.

Splaty w 2015 roku w kwocie 856.721,27 zł obejmują:

604.897,07 zł - kwota przekazana przez Spółdzielnię, wynikająca z umów kredytowych zawartych z bankiem

251.824,20 zł - splaty ponadnormatywne 27 mieszkań, które wnieśli lokatorzy uzyskując status mieszkania lokatorskiego ze spłaconym kredytem lub odrębną własność lokalu.

Zadłużenie powstałe w związku z nie wnoszeniem opłat z tytułu kredytu mieszkaniowego według stanu na 31.12.2015 r. wynosiło 10.879,88 zł, co stanowi 1,80% w stosunku do naliczenia raty kredytu i odsetek z ostatnich 12 m-cy.

Zadłużenie w banku (w zł):

	<i>Stan na 01.01.2015 r.</i>	<i>Splaty w 2015 r.</i>	<i>Per saldo*</i>	<i>Stan na 31.12.2015 r.</i>
Kredyt	209.874,75	123.310,57	-	86.564,18
Skapitalizowane odsetki	617.019,45	141.209,05	-20.839,59	454.970,81
Odsetki budżetowe	15.700.101,63	592.201,65	-1.265.232,28	13.842.667,70
Saldo odsetek wykupionych za IV kw. 2014 r.	7.919,26	-	-7.919,26	-
Saldo odsetek przedstawionych do wykupu za IV kw. 2015 r.	-	-	3.641,70	3.641,70
Waloryzacja ods. budżet.	-	-	-	-
Razem	16.534.915,09	856.721,27	-1.290.349,43	14.387.844,39

*na per saldo składają się: naliczone odsetki przedstawione do wykupu w kwocie 23.617,71 zł, umorzenie odsetek skapitalizowanych w kwocie 20.839,59 zł oraz umorzenie odsetek budżetowych kwocie 1.288.849,99 zł w związku ze spłatą indywidualną z 27 mieszkań, wyśięgowanie salda odsetek wykupionych przez budżet za IV kwartał 2014 r. w kwocie 7.919,26 zł oraz salda odsetek przedst. do wykupu za IV kwartał 2015 r. w kwocie 3.641,70zł.

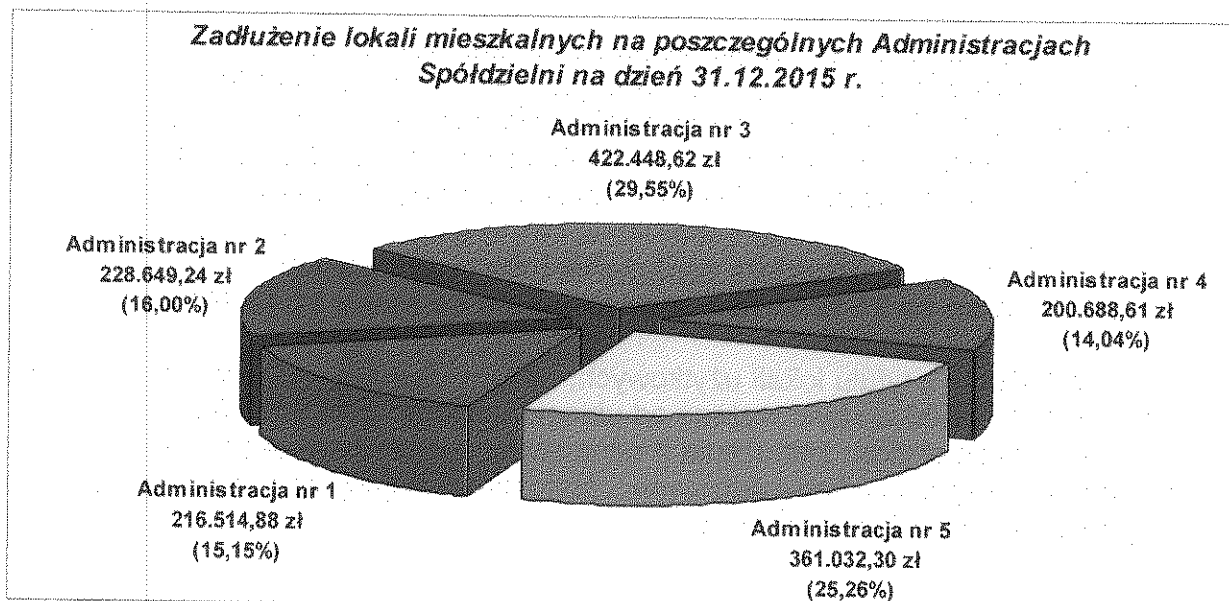
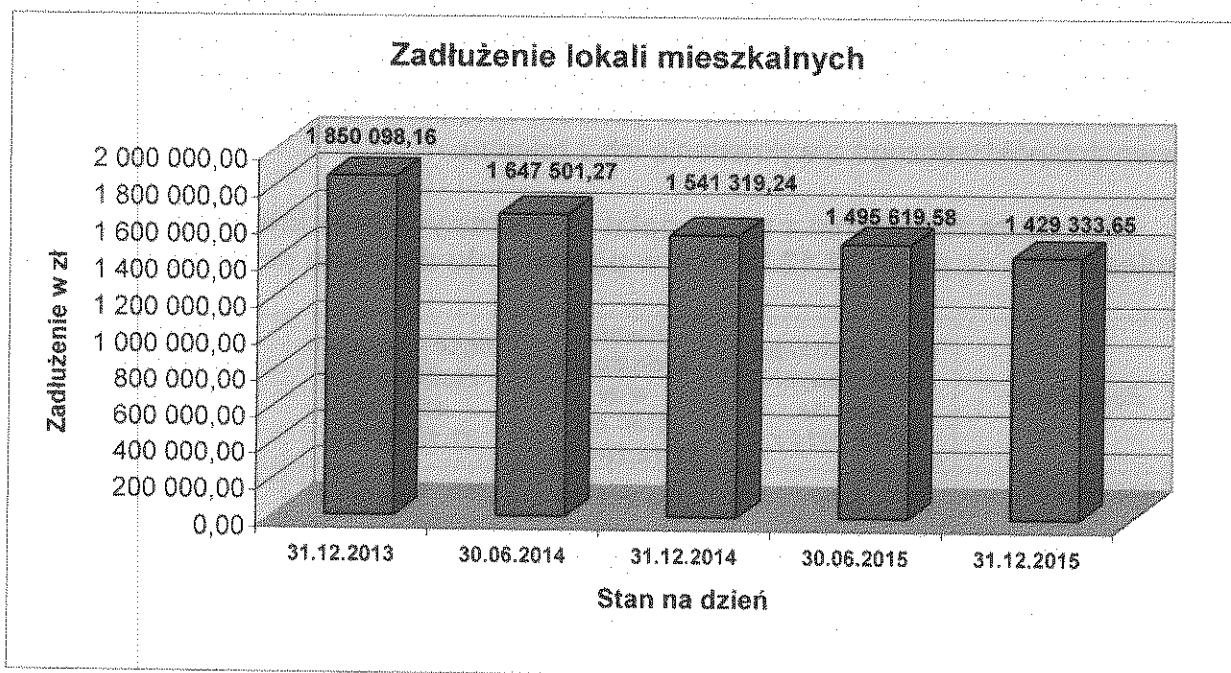
XI. ZADŁUŻENIA Z TYTUŁU NIE WNOSZENIA OPŁAT ZA ZA LOKALE, REKLAMY, TERENY I USŁUGI TELEKOMUNIKACYJNE

Łączne zadłużenie z tytułu nie wnoszenia opłat uległo zmniejszeniu w porównaniu do roku ubiegłego o kwotę 97.781,08 zł, tj. 4,83%. W okresie od 01.01.2015 roku – 31.12.2015 roku zanotowano spadek zadłużenia na lokalach mieszkalnych w kwocie 111.985,59 zł, ponadto spadek zadłużenia wystąpił również w zakresie usług telekomunikacyjnych o kwotę 1.189,87 zł. Natomiast zwiększenie zadłużenia wystąpiło w stosunku do lokali użytkowych, reklam, terenów o kwotę 14.962,93 zł oraz garaży w wysokości 431,45 zł.

Zadłużenie lokali mieszkalnych, użytkowych, reklam, terenów, garaży oraz usług telekomunikacyjnych na dzień 31.12.2015 r. w porównaniu ze stanem na 31.12.2014 r. przedstawia się następująco:

	Na dzień 31.12.2014 r. w złotych	Na dzień 31.12.2015 r. w złotych
Zadłużenie ogółem	2.022.550,92	1.924.769,84
z tego:		
- lokali mieszkalnych	1.541.319,24	1.429.333,65
- lokali usług.-handl., reklam, terenów	225.248,95	240.211,88
- garaże	1.471,68	1.903,13
- usług telekomunikacyjnych	254.511,05	253.321,18

Poniższy wykres obrazuje poziom zadłużenia lokali mieszkalnych na przestrzeni od 31.12.2013 r. do 31.12.2015 r.



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 informacji o wysokości zadłużenia w Biurze Informacji Gospodarczej. Wspomniane wcześniej postępowanie windykacyjne to również prowadzenie rozmów, zarówno w Spółdzielni jak i u dłużników, mających na celu zamianę, sprzedaż czy też zdanie mieszkania, uzyskanie przez dłużnika dodatku mieszkaniowego oraz w przypadku osób o niskich dochodach możliwość okresowego zawieszenia spłaty raty kredytu mieszkaniowego. Istnieje również możliwość zawarcia przez osobę zalegającą w opłatach ugody pozasądowej na spłatę zadłużenia w systemie ratalnym. W sytuacji, gdy powyższe rozwiązania nie przynoszą zamierzonych efektów Spółdzielnia dochodzi swoich należności na drodze postępowania sądowego i w dalszej kolejności poprzez egzekucję komorniczą, czy to z wszelkich dochodów, czy też z prawa do lokalu (własnościowego lub odrębnej własności). Innymi skutecznymi i wymiernymi narzędziami odzyskiwania zadłużeń są: realizacja wyroków eksmisyjnych do lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego, kierowanie osób zalegających z opłatami na rozmowy do Rady Nadzorczej, a ponadto członków Spółdzielni do postępowania wewnątrzspółdzielczego o wykreślenie ich z rejestru.

Struktura zadłużenia z tytułu opłat czynszowych oraz kredytów za lokale mieszkalne na dzień 31.12.2015 r. w porównaniu do stanu na dzień 31.12.2014 r.

Zadłużenie	Ilość mieszkań zadłużonych stan na 31.12.2014 r.	Kwota zadłużenia w zł stan na 31.12.2014 r.	Ilość mieszkań zadłużonych stan na 31.12.2015 r.	Kwota zadłużenia w zł stan na 31.12.2015 r.
1-miesięczne	645	224.216,08	648	222.026,47
2-miesięczne	191	164.460,07	181	152.404,40
3-miesięczne i więcej	252	1.152.643,09	232	1.054.902,78
Razem	1.088	1.541.319,24	1.061	1.429.333,65

Jak wynika z powyższego zestawienia zadłużenie na lokalach mieszkalnych (łącznie z kredytem) zmniejszyło się w ciągu roku o kwotę 111.985,59 zł, co stanowi spadek o 7,27%. Analizując okres zadłużenia można stwierdzić, że w przypadku zaległości 3-miesięcznych i powyżej wystąpił największy spadek, tj. o kwotę 97.740,31 zł. Ogólna liczba zadłużonych mieszkań zmniejszyła się z 1.088 na 1.061.

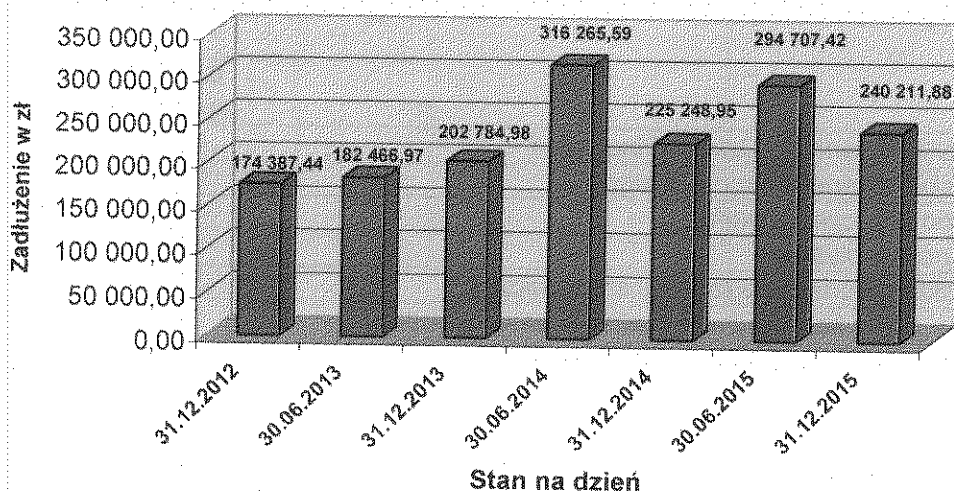
Struktura zadłużenia lokali użytkowych stan na 31.12.2015 r. w porównaniu do stanu 31.12.2014 r.

Zadłużenie z tytułu lokali użytkowych, reklam i terenów na dzień 31.12.2015 roku wynosiło 240.211,88 zł i było wyższe od ubiegłorocznego o 14.962,93 zł, tj. 6,64%.

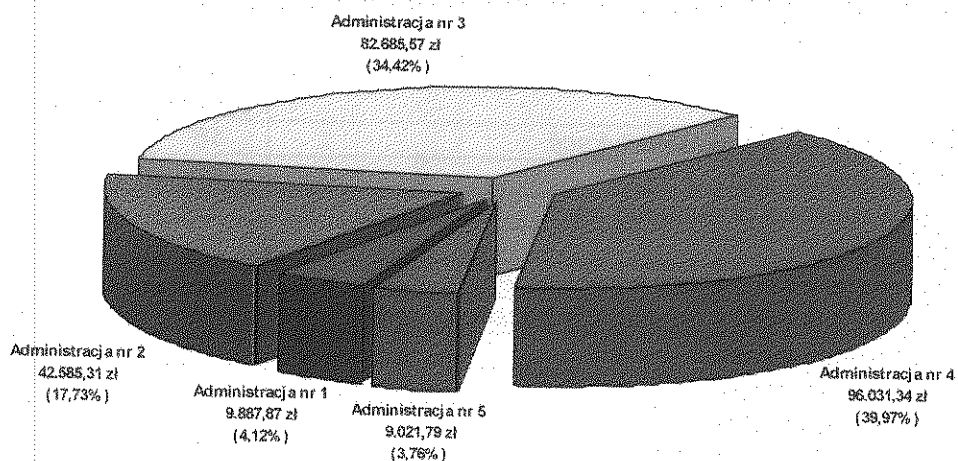
Analizując poziom zadłużenia można stwierdzić, że największy wzrost wystąpił w przypadku zaległości 1-miesięcznych. Natomiast największy spadek wystąpił w przypadku zadłużeń 2-miesięcznych.

Zadłużenie	Ilość lokali użytkowych, reklam, terenów zadłużonych stan na 31.12.2014 r.	Kwota zadłużenia w zł stan na 31.12.2014 r.	Ilość lokali użytkowych, reklam, terenów zadłużonych stan na 31.12.2015 r.	Kwota zadłużenia w zł stan na 31.12.2015 r.
1-miesięczne	63	45.268,60	68	67.266,91
2-miesięczne	16	33.601,49	17	25.877,23
3-miesięczne i więcej	42	146.378,86	29	147.067,74
Razem	121	225.248,95	114	240.211,88

Zadłużenie lokali użytkowych, reklam, terenów



Zadłużenie lokali użytkowych, reklam, terenów na poszczególnych Administracjach Spółdzielni na dzień 31.12.2015 r.



Poniższe tabele przedstawiają szczegóły prowadzonych postępowań windykacyjnych.

Windykacja zaległości w opłatach za mieszkania w 2015 roku

	Ilość spraw	Kwota w złotych (bez kosztów i odsetek)
Sprawy skierowane do Działu Windykacji	269	755.288,99
Sprawy skierowane do sądu, z tego:	239	689.336,25
- uzyskano prawomocne orzeczenia sądu	219	627.609,09
- w toku postępowania sądowego	20	61.727,16
Sprawy skierowane do egzekucji komorniczej	137	658.996,87
Zwrócone przez komornika (egzekucja bezskuteczna)	5	53.688,98
Sprawy zakończone:	287	820.388,53
-sprawy bez orzeczeń sądowych	30	65.952,74
-sprawy skierowane do sądu w 2015 r.	98	243.143,51
-sprawy skierowane do sądu przed 2015 r.	159	511.292,28

Windykacja zaległości w opłatach za usługi telekomunikacyjne w 2015 roku

	Ilość spraw	Kwota w złotych (bez kosztów i odsetek)
Sprawy skierowane do Działu Windykacji	65	28.425,96
Sprawy skierowane do sądu, z tego:	61	28.247,97
- uzyskano orzeczenia sądu	42	18.211,62
- w toku postępowania	19	10.036,35
Sprawy skierowane do egzekucji komorniczej	87	25.350,01
Zwrócone przez komornika (egzekucja bezskuteczna)	22	7.755,44
Sprawy zakończone (abonament), w tym:	34	8.607,87
- bez orzeczeń sądowych	1	177,99
- skierowane do sądu w 2015 r.	7	1.651,68
- skierowane do sądu przed 2015 r.	26	6.778,20
Sprawy zakończone (sprzęt), w tym:	18	3.763,00
- bez orzeczeń sądowych (sprzęt zdany w szt)	3	-
- skierowanie do sądu w 2015 r.	3	491,00
- skierowane do sądu przed 2015 r.	12	3.272,00

Windykacja zaległości w opłatach za lokale użytkowe w 2015 roku

	Ilość spraw	Kwota w złotych (bez kosztów i odsetek)
Sprawy skierowane do Działu Windykacji	16	52.070,26
Sprawy skierowane do sądu, z tego:	16	52.070,26
- uzyskano prawomocne orzeczenia sądu	12	44.020,46
- w toku postępowania	4	8.049,80
Sprawy skierowane do egzekucji komorniczej	22	221.206,46
Zwrócone przez komornicza (egzekucja bezskuteczna)	6	124.235,91
Sprawy zakończone, w tym:	16	33.410,33
- bez orzeczenia sądowego	-	-
- skierowane do sądu w 2015 r.	-	-
- skierowane do sądu przed 2015 r.	16	33.410,33

Sprawy eksmisyjne – działania w 2015 r.

Sprawy skierowane do sądu w 2015 r., z tego:	5
- uzyskano prawomocne wyroki:	4
z lokalem socjalnym	4
bez lokalu socjalnego	0
- w toku postępowania sądowego	1
Wskazanie lokalu socjalnego	5
Dobrowolne zdanie mieszkania	-
Zamiana mieszkania	3
Zdanie mieszkania w wyniku wskazania lokalu socjalnego	2
Przejęcie mieszkania bez wskazania lokalu socjalnego	-

Egzekucje komornicze – licytacje sądowe

Własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego	4
Odrębna własność lokalu mieszkalnego	5

Wykreślenie z członkostwa z uwagi na zaleganie w opłatach w 2015 roku

Zarząd skierował do Rady Nadzorczej	10
Rada Nadzorcza wykreśliła	7

XII. PLAN ZADAŃ ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI NA ROK 2016

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. Kontynuacja prac remontowych zasobów mieszkaniowych.
5. Dalsza realizacja projektu poprawiająca bezpieczeństwo użytkowania mieszkań poprzez doposażenie kolejnych budynków w centralną ciepłą wodę oraz wymianę dźwigów osobowych.
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. Doskonalenie 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. Zwiększenie ilości nieruchomości korzystających z usługi odpłatnego sprzątnia klatek schodowych.
12. Rozwój Biura pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.
13. Podjęcie działań zmierzających do cyfryzacji dokumentacji w Spółdzielni Mieszkaniowej.

CZŁONEK ZARZĄDU

Wojciech Kiciński 34

Z-ca PRZESŁA ZARZĄDU

Krzysztof Włoczorek

PREZESŁA ZARZĄDU

Lucjan Zubrzycki

