

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA**  
**ul. Moniuszki 13**  
**86-300 GRUDZIĄDZ**

**UCHWAŁA**

Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu  
odbytego w pięciu częściach w dniach od 21 maja do 25 maja 2012 roku.

w sprawie **zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Grudziądzu z działalności za rok 2011**

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

**uchwala:**

1. Zatwierdzić sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu z działalności Spółdzielni za rok 2011.
2. Sprawozdanie, o którym mowa w ust.1 stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

**SEKRETARZ**  
**Walnego Zgromadzenia**

**PRZEWODNICZĄCY**  
**Walnego Zgromadzenia**



**Spółdzielnia Mieszkaniowa  
w Grudziądzu**

**KRS 0000100422**

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU  
Z DZIAŁALNOŚCI  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
W GRUDZIĄDZU  
ZA 2011 ROK**

**WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW  
21.05.2012-25.05.2012**

**Grudziądz, dnia 04.05.2012 r.**

# SPIS TREŚCI

	<i>strona</i>
<b>I. Wstęp</b>	<b>3</b>
<b>II. Charakterystyka Spółdzielni</b>	<b>4</b>
2.1. Zakres działalności Spółdzielni	4
2.2. Zasady organizacji	4
2.3. Zasoby ogółem	5
2.4. Ilość członków w Spółdzielni Mieszkaniowej	6
2.5. Realizacja postanowień Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie ustanawiania odrębnej własności lokali oraz działania dotyczące przekształcania prawa wieczystego użytkowania gruntów w prawo własności	6
<b>III. Koszty i przychody Spółdzielni za 2011 r.</b>	<b>9</b>
3.1. Utrzymanie nieruchomości - lokale mieszkalne łącznie z wynikiem z tytułu utrzymania dźwigów oraz pożytkami z części wspólnej nieruchomości	10
3.1.1. Utrzymanie nieruchomości - lokale mieszkalne	11
3.1.2. Utrzymanie urządzeń dźwigowych	12
3.2. Utrzymanie nieruchomości - garaże	12
3.3. Utrzymanie nieruchomości - lokale użytkowe na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz odrębnej własności	13
3.3.1. Utrzymanie nieruchomości - lokale użytkowe z własnościowym prawem do lokalu	13
3.3.2. Utrzymanie nieruchomości - lokale użytkowe w odrębnej własności	14
<b>IV. Utrzymanie nieruchomości - najem lokali użytkowych i inne dochody z tytułu najmu</b>	<b>14</b>
4.1. Utrzymanie nieruchomości - najem lokali użytkowych wolnostojących stanowiących własność Spółdzielni oraz inne dochody z tytułu najmu	14
4.2. Utrzymanie nieruchomości - najem lokali użytkowych wydzielonych stanowiących własność Spółdzielni usytuowanych w budynkach mieszkalnych	15
4.3. Pożytki z części wspólnej nieruchomości	15
4.4. Wyniki z działalności telewizji kablowej	16
4.5. Działalność społeczno-kulturalna	19
<b>V. Podział nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2010 r. oraz planowany podział nadwyżki bilansowej za 2011 rok</b>	<b>19</b>
<b>VI. Media – koszty i przychody za 2011 r.</b>	<b>20</b>
6.1. Zużycie wody i odprowadzanie ścieków w lokalach mieszkalnych i użytkowych	20
6.2. Zużycie gazu w budynkach mieszkalnych wyposażonych w zbiorcze gazomierze	21
6.3. Energia ciepła w lokalach mieszkalnych i użytkowych	21
6.4. Wywóz nieczystości stałych w lokalach mieszkalnych, użytkowych i garażach	22
<b>VII. Remonty zasobów Spółdzielni</b>	<b>23</b>
7.1. Remonty bieżące budynków mieszkalnych i budynków mieszkalno-usługowych	24
7.2. Remonty finansowane z funduszu termomodernizacyjnego budynków mieszkalnych i budynków mieszkalno-usługowych	27
7.3. Remonty bieżące dźwigów	30
7.4. Remonty lokali użytkowych	31
7.4.1. Remonty bieżące lokali użytkowych (pawilony)	31
<b>VIII. Zatrudnienie i fundusz płac</b>	<b>31</b>
<b>IX. Wykonawstwo własne</b>	<b>32</b>
<b>X. Kredyty mieszkaniowe</b>	<b>32</b>
<b>XI. Wykonanie zaleceń po przeprowadzonej lustracji</b>	<b>33</b>
<b>XII. Wdrożenie zintegrowanego systemu informatycznego</b>	<b>35</b>
<b>XIII. Zadłużenia z tytułu nie wnoszenia opłat za lokale, reklamy i usługi telekomunikacyjne</b>	<b>36</b>
<b>XIV. Plan zadań Zarządu Spółdzielni na 2012 r.</b>	<b>42</b>

## I. WSTĘP

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

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

Podstawowe zadania realizowane przez Zarząd Spółdzielni w roku 2011 dotyczyły przede wszystkim:

1. Bieżącej obsługi eksploatacyjnej zasobów Spółdzielni.
2. Realizacji postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych art. 42 w zakresie ustanawiania odrębnej własności lokali wraz z przeniesieniem własności lokali.
3. Działań zmierzających do przekształcania prawa wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności.
4. Realizacji planu termomodernizacyjnego 2010-2011.
5. Kontynuacji prac remontowych zasobów mieszkaniowych.
6. Zamierzeń w zakresie telewizji kablowej:
  - zwiększanie przepustowości oferowanej abonentom,
  - dalsza budowa własnej kanalizacji kablowej oraz rozbudowa zasięgu sieci,
  - rozszerzanie oferty telewizji cyfrowej o nowe kanały nadawane w technologii HD,
  - intensyfikacja działań marketingowych związanych ze sprzedażą usług TVK oraz doskonalenie systemu obsługi abonenta
7. Wdrożenia 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. Wykonania zaleceń po przeprowadzonej lustracji.
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. ZAKRES DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI**

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

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

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

### **2.2. ZASADY ORGANIZACJI**

Spółdzielnia realizuje zadania poprzez:

- biura Zarządu Spółdzielni,
- 5 administracji osiedlowych
- wykonawstwo własne (Dział Techniczno-Remontowy),
- Dział Telewizji Kablowej.

Służby organizacyjne Spółdzielni zorganizowane są w formie działów i samodzielnych stanowisk. Do zakresu działania biur Zarządu należy przede wszystkim obsługa Spółdzielni w zakresie spraw ekonomiczno-księgowych, rozliczeń z tytułu opłat za lokale i ich windykacja, gospodarki lokalami użytkowymi, obsługi organizacyjno-prawnej, bieżącej obsługi interesantów oraz kompleksowej realizacji remontów i konserwacji zasobów zarządzanych przez Spółdzielnię.

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

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

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

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

Całością działalności Spółdzielni kieruje Zarząd Spółdzielni w trzyosobowym składzie:

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

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

### 2.3. ZASOBY OGÓŁEM

Zasoby na dzień 31.12.2011 r.

	zasoby ogółem	w tym odrębna własność
<b>Powierzchnia lokali mieszkalnych</b> <b>Ilość mieszkań</b>	727.426,20 m <sup>2</sup> 14.787	391.069,62 m <sup>2</sup> 7.738
<b>Powierzchnia lokali użytkowych</b> <b>Ilość lokali użytkowych</b>	37.349,77 m <sup>2</sup> 339	992,04 m <sup>2</sup> 4
<b>Powierzchnia garaży</b> <b>Ilość garaży</b>	11.488,47 m <sup>2</sup> 729	2.328,49 m <sup>2</sup> 146

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

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

Struktura lokali mieszkalnych według tytułu prawnego stan na 31.12.2011 r.  
(ilość mieszkań w sztukach):

- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	6.124
- spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	923
- odrębna własność lokalu	7.738
- najem	<u>2</u>
Razem	14.787

## 2.4. ILOŚĆ CZŁONKÓW W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Lp.	Ilość członków w Spółdzielni Mieszkaniowej	31.12.2010 r.	31.12.2011 r.
1.	oczekujący z zawartymi umowami określającymi kolejność przydziału lokalu mieszkalnego	359	357
2.	zamieszkali posiadający tytuł prawny do lokalu	13 279	12 930
3.	w związku z członkostwem współmałżonka	666	641
4.	członkostwo z tytułu posiadania spółdz. własn. prawa do garażu	79	78
5.	członkostwo osób fizycznych z tyt. posiadania lokalu użytkowego	3	3
6.	członkostwo osób prawnych z tyt. posiadania lokalu użytkowego	4	4
7.	członkostwo osób prawnych z tyt. posiadania lokalu mieszkalnego	4	4
8.	członkostwo zachowane po zbyciu lokalu mieszkalnego	178	167
<b>RAZEM</b>		<b>14 572</b>	<b>14 184</b>

Fakt zmniejszającej się liczby członków Spółdzielni Mieszkaniowej jest spowodowany tym, iż osoby nabywające: spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub stanowiące odrębną własność lokalu, nie muszą być obecnie członkami Spółdzielni. Kolejną grupę, 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.

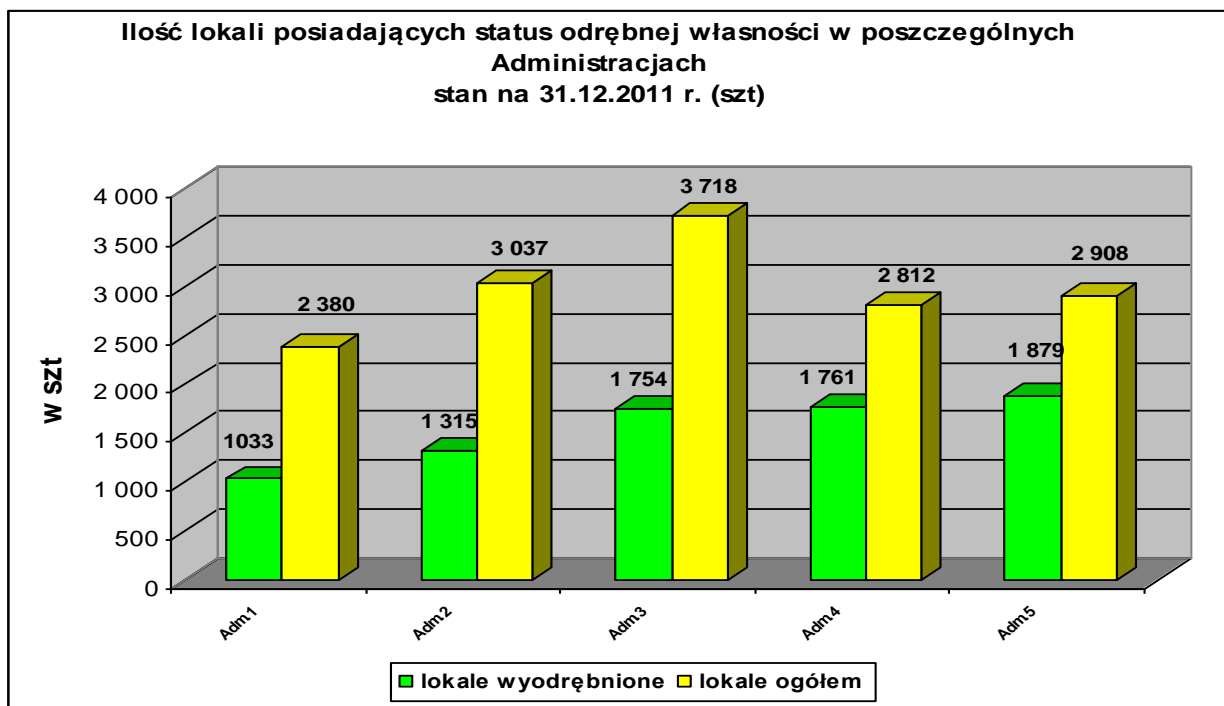
## 2.5. REALIZACJA POSTANOWIEŃ USTAWY O SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH W ZAKRESIE USTANAWIANIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI ORAZ DZIAŁANIA DOTYCZĄCE PRZEKSZTAŁCANIA PRAWA WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA GRUNTÓW W PRAWO WŁASNOŚCI

Na dzień 31.12.2011 r. status odrębnej własności posiadało 7.738 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 391.069,62 m<sup>2</sup>, co stanowi 53,76% ogólnej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w Spółdzielni. Poza tym odrębną własność ustanowiono dla 146 garaży o łącznej powierzchni 2.328,49 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 przedstawia się następująco:

- Administracja nr 1 – 1.033 lokale wyodrębnione (udział do lokali ogółem 43,40%)
- Administracja nr 2 – 1.315 lokali wyodrębnionych (udział do lokali ogółem 43,30%)
- Administracja nr 3 – 1.754 lokale wyodrębnionych (udział do lokali ogółem 47,18%)
- Administracja nr 4 – 1.761 lokali wyodrębnionych (udział do lokali ogółem 62,62%)
- Administracja nr 5 – 1.879 lokali wyodrębnionych (udział do lokali ogółem 64,61%)

Poniższy wykres przedstawia ilość lokali posiadających status odrębnej własności na dzień 31.12.2011 r. w podziale na administracje.



Tempo ustanawiania odrębnej własności lokali znacznie się zmniejszyło, na bieżąco realizowane są aktualnie składane wnioski. 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 31.12.2011 r. wpłynęło do Spółdzielni Mieszkaniowej 8.173 wniosków o przekształcenie w odrębną własność, z czego 5.132 dotyczyło lokali z lokatorskim spółdzielczym prawem do lokalu, a 3.041 lokali z własnościowym spółdzielczym prawem do lokalu, z czego zrealizowano 7.888 wniosków.

W zakresie spraw terenowo-prawnych:

1. W roku 2011 przekształcono grunty z prawa użytkowania wieczystego w prawo własności następujących nieruchomości:
  - Administracja Nr 1
    - 01/003 – Królewska 7 / Dworcowa 43
    - 01/017 – Nadgórna 47
    - 01/020 – Słowackiego 5-7-9
    - 01/022 – Kościuszki 63
    - 01/024 – 6-go Marca 1-11
    - 01/025 – Piastowska 4, 6
  - Administracja Nr 2
    - 02/006 – Chełmińska 74
    - 02/009 – Bydgoska 27
    - 02/012 – Kalinkowa 31-37, Heweliusza 1, 3
    - 02/015 – Kalinkowa 13
    - 02/027 – Bora – Komorowskiego 7-9-11
    - 02/029 – Bora – Komorowskiego 8
  - Administracja Nr 3
    - 03/016 – Jackowskiego 42
    - 03/017 – Jackowskiego 39, 41, 43, Korczaka 27, 29
    - 03/023 – Konopnickiej 25, 27, 28
  - Administracja Nr 4
    - 04/001 – Droga Mazurska 2
    - 06/004 – Bołtucia 2, Sobieskiego 9
    - 06/017 – Rakowskiego 7, 9



- Administracja Nr 5
  - 05/014 – Stachonia 8, Skarżyńskiego 5
  - 05/015 – Warszawska 15

Stan prawny nieruchomości na dzień 31.12.2011 r. określają dane zawarte w poniższej tabeli:

Administracja	Status prawny gruntu	Nieruchomości			
		budynkowe	garażowe	mienie SM	
nr 1	pr. własności	21	7	3	
	pr. użytkowania wieczystego	6	9	7	
	<b>razem</b>	<b>27</b>	<b>16</b>	<b>10</b>	
nr 2	pr. własności	17	-	1	
	pr. użytkowania wieczystego	14	13	10	
	<b>razem</b>	<b>31</b>	<b>13</b>	<b>11</b>	
nr 3	pr. własności	8	-	1	
	pr. użytkowania wieczystego	15	3	18	
	<b>razem</b>	<b>23</b>	<b>3</b>	<b>19</b>	
nr 4 - Rz	pr. własności	5		-	
	pr. użytkowania wieczystego	13		15	
	<b>razem</b>	<b>18</b>		<b>15</b>	
nr 4 - M	pr. własności	2		-	
	pr. użytkowania wieczystego	3		4	
	<b>razem</b>	<b>5</b>		<b>4</b>	
nr 5	pr. własności	4		-	
	pr. użytkowania wieczystego	21		19	
	<b>razem</b>	<b>25</b>		<b>19</b>	
<b>RAZEM</b>	<b>pr. własności</b>	<b>57</b>		<b>7</b>	<b>5</b>
	<b>pr. użytkowania wieczystego</b>	<b>72</b>		<b>25</b>	<b>73</b>
	<b>razem</b>	<b>129</b>		<b>32</b>	<b>78</b>

**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	
nr 1	pr. własności	78 842,00	2 339,00	4 165,00	
	pr. użytkowania wieczystego	34 862,00	5 023,00	12 529,00	
nr 2	pr. własności	67 525,00	-	606,00	
	pr. użytkowania wieczystego	107 343,00	25 514,00	13 636,00	
nr 3	pr. własności	63 686,00	-	2 858,00	
	pr. użytkowania wieczystego	206 239,00	55 208,00	20 052,00	
nr 4-Rz	pr. własności	37 544,00		-	
	pr. użytkowania wieczystego	156 507,00		31 901,00	
nr 4-M	pr. własności	5 143,00		-	
	pr. użytkowania wieczystego	46 936,00		10 451,00	
nr 5	pr. własności	25 743,00		-	
	pr. użytkowania wieczystego	202 074,00		69 446,00	
<b>CAŁOŚĆ</b>	<b>pr. własności</b>	<b>278 483,00</b>		<b>2 339,00</b>	<b>7 629,00</b>
	<b>pr. użytkowania wieczystego</b>	<b>753 961,00</b>		<b>85 745,00</b>	<b>158 015,00</b>

**Status prawny nieruchomości [zestawienie procentowe]**

GRUNTY [m <sup>2</sup> ]	Status prawny gruntu	Nieruchomości		
		mieszkalne	garażowe	mienie SM
<b>1 286 172,00</b>	<b>pr. własności</b>	<b>21,65%</b>	<b>0,18%</b>	<b>0,59%</b>
	<b>pr. użytkowania wieczystego</b>	<b>58,62%</b>	<b>6,67%</b>	<b>12,29%</b>

### **Zestawienie powierzchni gruntów**

Status prawny gruntu	SM [m <sup>2</sup> ]	Odrębna własność [m <sup>2</sup> ]	Podumowanie
<b>pr. własności</b>	<b>172 485,83</b>	<b>115 965,17</b>	<b>288 451,00</b>
<b>pr. użytkowania wieczystego</b>	<b>549 658,77</b>	<b>448 062,23</b>	<b>997 721,00</b>
<b>razem</b>	<b>722 144,60</b>	<b>564 027,40</b>	<b>1 286 172,00</b>

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

2. W związku ze wzrostem wartości nieruchomości gruntowych będących własnością Gminy – Miasto Grudziądz Urząd Miejski w Grudziądzu rozpoczął postępowanie administracyjne w sprawie aktualizacji opłat rocznych z tytułu prawa użytkowania wieczystego. Spowoduje to wzrost kosztów z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntów. Poprzednia aktualizacja opłat z tytułu prawa użytkowania wieczystego została przeprowadzona w latach 2004 – 2006.

### **III. KOSZTY I PRZYCHODY SPÓŁDZIELNI ZA 2011 R.**

Koszty poniesione za 2011 r. łącznie z wynikiem roku poprzedniego wyniosły 88.847.477,38 złotych, natomiast pozycja przychodów zamknęła się kwotą 99.101.691,63 złotych.

	<b>Wykonanie za 2011 r. w złotych</b>
<b>Koszty danego roku</b>	88.779.013,13
<b>Wynik z roku poprzedniego niedobór</b>	68.464,25
<b>Koszty z wynikiem</b>	88.847.477,38
<b>Przychody danego roku</b>	96.052.867,56
<b>Wynik z roku poprzedniego nadwyżka</b>	3.048.824,07
<b>Przychody z wynikiem</b>	99.101.691,63
<b>Wynik brutto</b>	10.254.214,25
<b>-wynik do przeniesienia na rok następny</b>	2.730.978,01
<b>- rozl. międzyokr. kosztów zakupu mat.</b>	- 1.859,80
<b>- wynik z pozostałej działalności</b>	7.525.096,04

Spółdzielnia Mieszkaniowa z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych za 2011 r. zobowiązana jest wpłacić do urzędu skarbowego 1.406.872 zł. Dodatkowo wynik finansowy ulega zmniejszeniu o wartość odroczonego podatku dochodowego od osób prawnych w kwocie: 45.561,00 zł. Łączne obciążenie wyniku finansowego podatkiem wynosi: 1.452.433,00 zł. Wynik finansowy netto wypracowany przez Spółdzielnię w roku

2011 stanowi kwotę: 6.072.663,04 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 2011 rok zamknął się kwotą 2.609.531,81 zł, która uwzględnia pożytki z części wspólnej nieruchomości w kwocie 361.422,42 zł oraz wynik z eksploatacji dźwigów osobowych -38.148,41 zł. Niedobór w wysokości 29.747,66 zł dotyczy 12 nieruchomości (0,05 zł/m<sup>2</sup>/12m-cy), natomiast nadwyżka w kwocie 2.639.279,47 zł dotyczy 117 nieruchomości (0,32 zł/m<sup>2</sup>/12m-cy). Wyniki te podlegają rozliczeniu w następujących okresach.

Przychody dotyczące eksploatacji podstawowej za 2011 r. w stosunku do założeń rocznych osiągnęły poziom 101,17%. Natomiast wykonanie kosztów w stosunku do planu 2011 r. jest niższe i stanowi 98,08% planu rocznego, z uwagi na oszczędności w niektórych pozycjach kosztów.

	<b>Wykonanie za 2011 r. w złotych</b>
<b>Koszty eksploatacji podst. danego roku</b>	29.807.934,81
<b>Wynik z roku poprzedniego niedobór</b>	53.731,68
<b>Koszty z wynikiem</b>	29.861.666,49
<b>Przychody tyt. ekspl. podst. danego roku</b>	29.255.368,39
<b>Wynik z roku poprzedniego nadwyżka</b>	2.892.555,90
<b>Przychody z wynikiem</b>	32.147.924,29
<b>Wynik</b>	2.286.257,80
<b>1. Na wynik składa się:</b>	
- wynik z roku 2010	2.838.824,22
- wynik za 2011	-552.566,42
<b>Razem wynik</b>	2.286.257,80
<b>2. Pożytki z części wspóln. nieruch. netto</b>	361.422,42
<b>3. Wynik z tytułu utrzym. dźwigów</b>	-38.148,41
<b>4. Ogółem wynik razem z pożytkami części wspólnej nieruchomości i dźwigami, w tym:</b>	2.609.531,81
-niedobory (-)	-29.747,66
-nadwyżki (+)	2.639.279,47

**Wyniki za 2011 r. dotyczące utrzymania nieruchomości - lokali mieszkalnych i dźwigów  
łącznie z pożytkami części nieruchomości wspólnej oraz z wynikami z roku 2010,  
w podziale na Administracje**

Osiedle	Wynik z roku 2010	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>	384.029,01	-35.116,32	67.113,65	-318,40	415.707,94	0,33
<b>Kopernik</b>	515.981,80	-135.154,82	14.362,89	-642,41	394.547,46	0,24
<b>Strzemięcín</b>	945.778,00	-238.816,52	163.763,63	-2.190,83	868.534,28	0,40
<b>Rządź – Mniszek</b>	630.292,88	-56.369,64	46.072,47	14.390,79	634.386,50	0,37
<b>Lotnisko</b>	362.742,53	-87.109,12	70.109,78	-49.387,56	296.355,63	0,15
<b>Razem</b>	<b>2.838.824,22</b>	<b>-552.566,42</b>	<b>361.422,42</b>	<b>-38.148,41</b>	<b>2.609.531,81</b>	<b>0,30</b>

Kwota ze znakiem (-) oznacza niedobór

### 3.1.1. Utrzymanie nieruchomości - lokale mieszkalne

Poniższa tabela zawiera porównanie faktycznie poniesionych kosztów eksploatacji podstawowej z kosztami planowanymi na rok 2011 dla lokali mieszkalnych (bez kosztów: utrzymania dźwigów i części nieruchomości wspólnej) liczone jako średnia ze wszystkich nieruchomości.

**Koszty utrzymania nieruchomości 2011 r. w porównaniu do średniorocznych planowanych na 2011 r. w zł/m<sup>2</sup> oraz planowane koszty na 2012 r. w zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych**

Lp.	Wyszczególnienie	Średnioroczny plan kosztów na 2011 r. w zł/m <sup>2</sup>	Koszty za 2011 r. w zł/m <sup>2</sup>	Średnioroczny plan kosztów na 2012 r. w zł/m <sup>2</sup>
<b>I.</b>	<b>EKSPLLOATACJA</b>			
1.	Koszty utrzymania nieruchomości	<b>0,92</b>	<b>0,87</b>	<b>0,90</b>
	Ubezpieczenie majątku	0,01	0,01	0,01
	Energia elektryczna	0,06	0,06	0,07
	Utrzym. czystości i porządku na nieruch.	0,24	0,24	0,25
	Konserwacja zasobów	0,23	0,22	0,22
	Pogotowie Techniczne	0,07	0,07	0,07
	Utrzymanie zieleni	0,10	0,10	0,10
	Przeglądy techniczne	0,07	0,06	0,06
	Rozliczenie niedoboru zużycia wody	0,07	0,05	0,06
	Pozostałe koszty utrzymania nieruchom.	0,07	0,06	0,06
2.	Obsługa rozliczenia kosztów c.o.	0,07	0,07	0,07
3.	Koszty zarządzania	0,63	0,60	0,63
4.	Koszty utrzymania mienia do wspóln. korzyst.	0,03	0,03	0,03
	<b>RAZEM (1+2+3+4)</b>	<b>1,65</b>	<b>1,57</b>	<b>1,63</b>
<b>II.</b>	<b>FUNDUSZ REMONTOWY</b>	<b>1,77</b>	<b>1,78</b>	<b>1,82</b>
<b>III.</b>	<b>PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI</b>	<b>0,09</b>	<b>0,09</b>	<b>0,09</b>
<b>IV.</b>	<b>UŻYTKOWANIE WIECZYSTE</b>	<b>0,04</b>	<b>0,03</b>	<b>0,04</b>
<b>V.</b>	<b>OGÓŁEM (I+II+III+IV)</b>	<b>3,55</b>	<b>3,47</b>	<b>3,58</b>

Średnie koszty utrzymania nieruchomości w zakresie lokali mieszkalnych za 2011 roku wyniosły 3,47 zł/m<sup>2</sup> i są niższe w stosunku do planowanych o 0,08 zł/m<sup>2</sup>.

Niższe koszty od planowanych dotyczą:

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

### 3.1.2. Utrzymanie urządzeń dźwigowych

Niedobór z tytułu utrzymania urządzeń dźwigowych osiągnął poziom 38.161,83 zł, który 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.

W kwietniu 2011 r. dokonaliśmy aktualizacji opłat, która spowodowała zmniejszenie opłaty zmiennej z 8,80 zł/osobę do 8,40 zł/osobę. Natomiast w kosztach stałych zawierających odpis na fundusz remontowy zwiększono opłatę o 1,00 zł/mieszkanie, co wpływa na zwiększenie środków finansowych przeznaczanych na wymianę dźwigów.

W 2011 r. w ramach konserwacji odnowiono wewnątrz 3 kabin w budynku przy ul. Batorego 10-12-14. Ponadto sukcesywnie wymieniamy żarówki żarowe na oświetlenie energooszczędne zgodnie z wymogami Unii Europejskiej. Znaczne środki finansowe pochłania bieżąca konserwacja, w związku z systematycznymi dewastacjami urządzeń dźwigowych.

	<b>Wykonanie za 2011 r. w złotych</b>
<b>Koszty</b>	1.156.813,33
<b>Przychody</b>	1.118.651,50
<b>Wynik</b>	-38.161,83

### 3.2. UTRZYMANIE NIERUCHOMOŚCI - GARAŻE

Wynik z tytułu utrzymania nieruchomości garażowych za 2011 r. osiągnął poziom 32.582,97 zł, który uwzględnia pożytki z części wspólnej nieruchomości w kwocie 7.113,41 zł. Niedobór w wysokości 5.826,55 zł dotyczy 4 nieruchomości (0,13 zł/m<sup>2</sup>/12m-cy), natomiast nadwyżka w kwocie 38.409,52 zł dotyczy 28 nieruchomości (0,41 zł/m<sup>2</sup>/12m-cy).

Niższe koszty od planowanych w zakresie utrzymania nieruchomości garażowych dotyczą przede wszystkim kosztów zarządzania oraz pozostałych kosztów utrzymania nieruchomości.

Od 2012 r. Zarząd Spółdzielni podjął decyzję o wydzieleniu ze stawki eksploatacyjnej garaży opłat dotyczących energii elektrycznej, w związku z powyższym koszty z tego tytułu będą prezentowane w oddzielnej tabeli dotyczącej energii elektrycznej w garażach.

	<b>Wykonanie za 2011 r. w złotych</b>
<b>Koszty danego roku</b>	216.081,07
<b>Wynik z roku poprzedniego niedobór</b>	14.732,57
<b>Koszty z wynikiem</b>	230.813,64
<b>Przychody danego roku</b>	203.474,33
<b>Wynik z roku poprzedniego nadwyżka</b>	52.808,87
<b>Przychody z wynikiem</b>	256.283,20
<b>Wynik</b>	25.469,56
<b>1. Na wynik składa się:</b>	
- wynik z roku 2010	38.076,30
- wynik za 2011	-12.606,74
<b>Razem wynik</b>	25.469,56
<b>2. Pożytki netto</b>	7.113,41
<b>3. Ogółem wynik razem z pożytkami części wspólnej nieruchomości, w tym:</b>	
- niedobory (-)	32.582,97
- nadwyżki (+)	-5.826,55
	38.409,52

### 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 2011 r. w złotych</b>
<b>Koszty danego roku</b>	77.161,02
<b>Przychody danego roku</b>	65.148,41
<b>Wynik z roku poprzedniego nadwyżka</b>	34.304,43
<b>Przychody z wynikiem</b>	99.452,84
<b>Wynik</b>	22.291,82
<b>1. Na wynik składa się:</b>	
- wynik z roku 2010	34.304,43
- wynik za 2011	-12.012,61
<b>Razem wynik</b>	22.291,82
<b>2. Pożytki netto</b>	31,94
<b>3. Ogółem wynik razem z pożytkami części wspólnej nieruchomości</b>	22.323,76

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

	<b>Wykonanie za 2011 r. w złotych</b>
<b>Koszty danego roku</b>	35.323,52
<b>Przychody danego roku</b>	32.291,69
<b>Wynik z roku poprzedniego nadwyżka</b>	69.154,87
<b>Przychody z wynikiem</b>	101.446,56
<b>Wynik</b>	66.123,04
<b>1. Na wynik składa się:</b>	
- wynik z roku 2010	69.154,87
- wynik za 2011	-3.031,83
<b>Razem wynik</b>	66.123,04
<b>2. Pożytki netto</b>	416,43
<b>3. Ogółem wynik razem z pożytkami części wspólnej nieruchomości</b>	66.539,47

Analizując poziom przychodów i kosztów dotyczących lokali użytkowych będących w odrębnej własności, stwierdza się, że przychody za 2011 r. pokrywają bieżące koszty, natomiast nadwyżka z lat ubiegłych ulega minimalnemu zmniejszeniu.

Należy pamiętać, że wynik finansowy ustalony na koniec danego roku (różnica między przychodami a kosztami utrzymania danej nieruchomości) dotyczący lokali mieszkalnych, lokali użytkowych na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i stanowiących odrębną własność oraz garaży, rozlicza się zgodnie z art. 6 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Rozliczenie to polega na tym, że w przypadku występowania w danej nieruchomości nadwyżki przychodów nad kosztami, wartość tej nadwyżki podwyższa wartość przychodów w roku następnym. Analogicznie – w przypadku występowania nadwyżki kosztów nad przychodami, wartość ta odpowiednio zwiększa koszty roku następnego.

## 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

	<b>Wykonanie za 2011 r. w złotych</b>
<b>Koszty</b>	1.963.951,45
<b>Przychody</b>	3.210.243,60
<b>Wynik brutto</b>	1.246.292,15

W kosztach utrzymania nieruchomości w zakresie lokali użytkowych wolnostojących (pawilonach) bez części administracyjnej ewidencjonowane są wydatki na remonty, które za 2011 r. wyniosły 301.222,51 zł. Dla tych obiektów nalicza się odpisy amortyzacyjne w ciężar kosztów eksploatacji, natomiast nie dokonuje się odpisów na fundusz remontowy.

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

	<b>Wykonanie za 2011 r. w złotych</b>
<b>Koszty</b>	457.042,54
<b>Przychody</b>	734.937,62
<b>Wynik brutto</b>	277.895,08
<b>Pożytki netto</b>	6.816,21
<b>Udział w wyniku na dźwigach</b>	-13,42
<b>Wynik brutto</b>	284.697,87

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

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

	<b>Wykonanie za 2011 r. w złotych</b>
<b>Koszty</b>	150.880,88
<b>Przychody</b>	614.832,01
<b>Wynik brutto</b>	463.951,13

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

- lokale mieszkalne	361.422,42 zł
- lokale użytkowe wydzielone w budynkach	6.816,21 zł
- lokale użytkowe własnościowe i odrębna własność	448,37 zł
- garaże	7.113,41 zł.

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



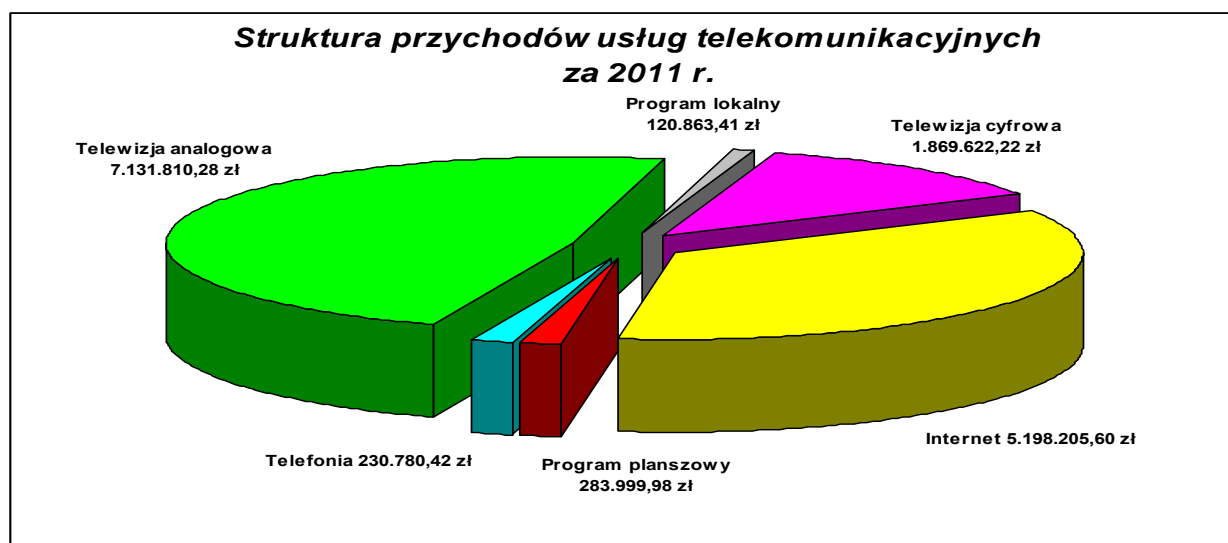
#### 4.4. WYNIKI Z DZIAŁALNOŚCI TELEWIZJI KABLOWEJ

	<b>Wykonanie za 2011 r. w złotych</b>
<b>Koszty</b>	11.001.611,97
<b>Przychody ogółem</b>	14.835.281,91
<b>z tego:</b>	
- telewizja analogowa	7.131.810,28
- program lokalny	120.863,41
- telewizja cyfrowa	1.869.622,22
- odpłatność za korzystanie z Internetu	5.198.205,60
- program planszowy	283.999,98
- telefonia	230.780,42
<b>Wynik brutto</b>	3.833.669,94

Dodatkową działalnością przynoszącą znaczący dochód dla Spółdzielni jest świadczenie usług telekomunikacyjnych. Usługi swym zakresem obejmują: telewizję analogową, telewizję cyfrową, Internet, telefonię oraz program lokalny i program planszowy. Nadwyżka brutto na eksploatacji telewizji kablowej za 2011 r. osiągnęła poziom 3.833.669,94 zł, co stanowi 115,50% planu na 2011 r. Na łączną nadwyżkę składa się:

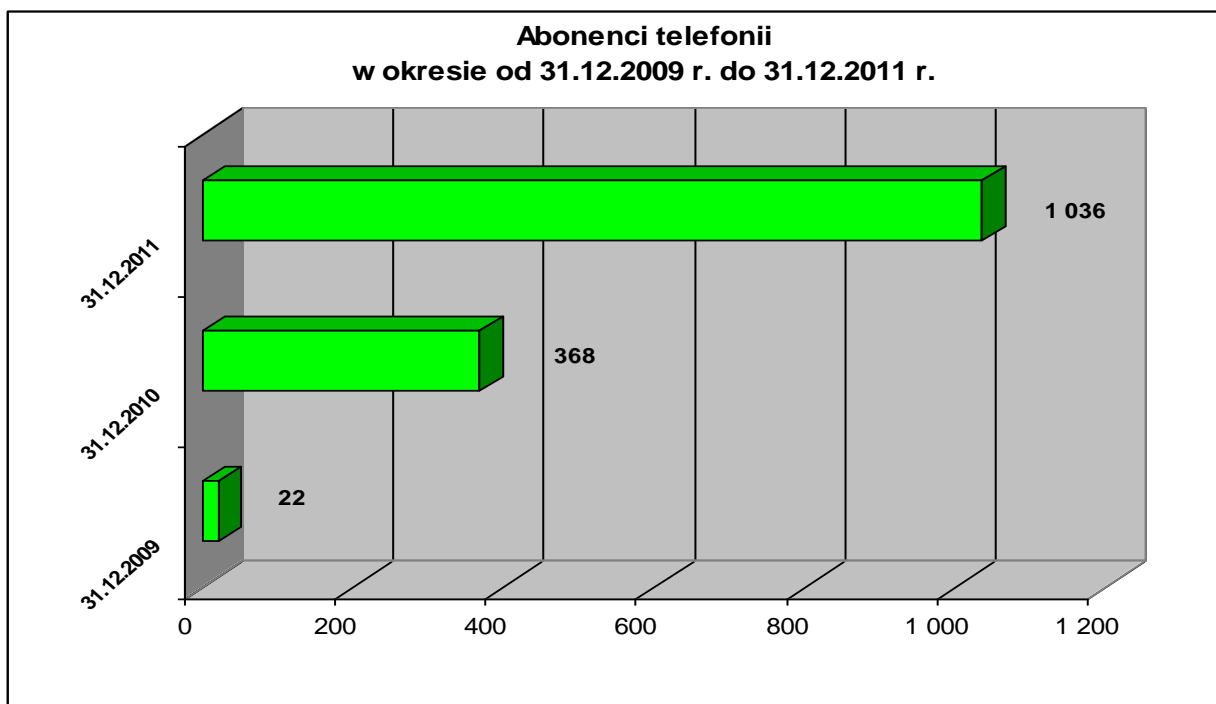
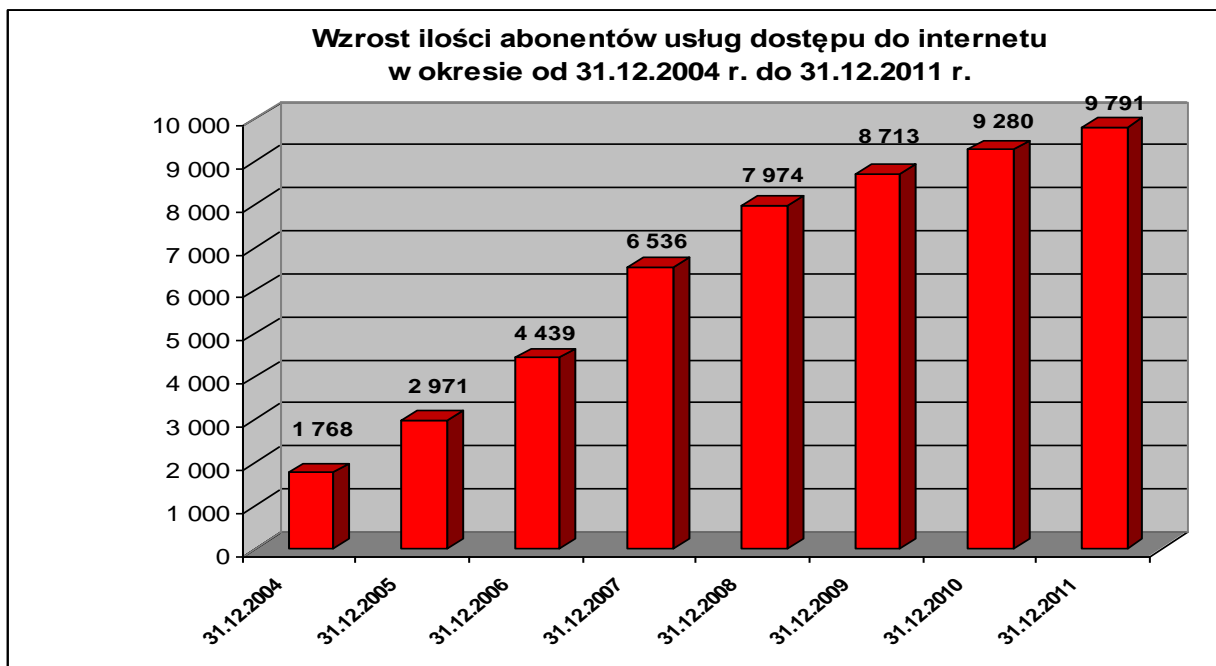
	Przychody	Koszty	Wynik brutto
- telewizja analogowa	7.131.810,28 zł	5.294.328,01 zł	1.837.482,27 zł
- program lokalny	120.863,41 zł	844.837,12 zł	- 723.973,71 zł
- telewizja cyfrowa	1.869.622,22 zł	1.888.147,23 zł	- 18.525,01 zł
- Internet	5.198.205,60 zł	2.603.525,37 zł	2.594.680,23 zł
- program planszowy	283.999,98 zł	124.775,35 zł	159.224,63 zł
- telefonia	230.780,42 zł	245.998,89 zł	-15.218,47 zł

Strukturę przychodów w zakresie usług telekomunikacyjnych za 2011 rok przedstawiono na poniższym wykresie.



Przychody z tytułu usług telekomunikacyjnych za 2011 r. osiągnęły poziom 14.835.281,91 zł i stanowiły 103,28% planu, natomiast koszty kształtowały się na poziomie 11.001.611,97 i osiągnęły 99,61% zaplanowanych kosztów na 2011 r.

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



W ramach prowadzonej przez Spółdzielnię działalności telekomunikacyjnej oferowane są usługi telewizji kablowej, transmisji danych z dostępem do Internetu oraz telefonii głosowej. Ponadto emitowany jest własny program lokalny oraz program planszowy. W 2011 roku główne działania Spółdzielni jako operatora telekomunikacyjnego skupiły się na przeprowadzeniu procesu pakietyzacji telewizji cyfrowej, wzroście sprzedaży oferowanych usług oraz dalszej rozbudowie sieci kablowej.

W zakresie usługi transmisji danych z dostępem do Internetu notowany jest ciągły wzrost ruchu w sieci. Skuteczne zarządzanie tym ruchem wymagało kolejnego zwiększenia przepustowości kupowanej od dostawców łącz oraz uruchomienia nowego routera brzegowego. Ponadto prowadzone są prace polegające na przebudowie i segmentacji sieci zmierzające do zapewnienia naszym abonentom dostępu do większych prędkości transmisji. Pod koniec roku 2011 stworzono już taką możliwość (prędkość do 16 Mb/s) osobom przystępującym do aktualnej promocji. W ciągu roku ilość abonentów internetowych wzrosła o 511 osób i wyniosła wg stanu na dzień 31.12.2011 r. – 9 791. Ponadto zanotowano dynamiczny rozwój oferowanej od grudnia 2009 r. usługi telefonii głosowej. Liczba abonentów tej usługi przekroczyła pod koniec 2011 r. 1 000 osób.

Zakończono rozpoczęty we wrześniu 2010 r. proces pakietyzacji oferty cyfrowej. W połowie roku oferta cyfrowa została rozszerzona o dwa nowe pakiety: Największy oraz HD. Następnie od października 2011 r. wprowadzono kolejne pakiety cyfrowe: Mniejszy (zawierający kanały cyfrowej TV naziemnej), Pakiet Największy HD oraz Pakiet Max. Dodatkowo w grudniu wprowadzono sprzedaż tzw. „paczek” czyli zestawu trzech usług (telewizja cyfrowa, Internet oraz telefon) dostępnych w niższej cenie niż przy osobnym zakupie. Abonenci telewizji cyfrowej stanowią obecnie ponad 30 % ogółu abonentów telewizyjnych.

W 2011 roku prowadzono szereg prac związanych z projektowaniem oraz budową sieci. Działania te zmierzają do dalszego rozszerzenia zasięgu sieci TVK SM, a co za tym idzie umożliwienia przyłączenia do sieci kolejnych grudziądzkich firm i instytucji oraz nowych abonentów indywidualnych. Ponadto kontynuowany jest proces opuszczania kanalizacji dotychczas dzierżawionej od Netii S.A. i TP S.A.

W redakcji programu lokalnego uruchomiono nowe stanowisko obróbki graficznej, nowe stanowisko dziennikarskie, a w grudniu 2011 r. zakupiono 4 nowe kamery wraz z osprzętem. Zakończono również I etap budowy nowej scenografii studia, efekty tych prac są już widoczne na antenie programu lokalnego.

W 2011 roku Telewizja Kablowa Spółdzielni Mieszkaniowej obchodziła 20-lecie swojego istnienia. W związku z tym cały ubiegły rok przebiegał pod znakiem wydarzeń akcentujących okrągły jubileusz. Ponadto Telewizja Kablowa SM jako operator telekomunikacyjny zyskała nowe logo, które zostało wybrane w drodze konkursu.

W drugiej połowie roku dokonano remontu i adaptacji lokalu Pruszyńskiego 1/15 na potrzeby telewizji kablowej oraz połączono go z główną siedzibą TVK. Prace zakończono jesienią, a pozyskane w ten sposób pomieszczenia przeznaczono między innymi na salkę konferencyjną, magazyn podręczny oraz biura. W ramach tego samego zadania przetargowego rozbudowano również pole antenowe znajdujące się na dachu TVK SM.

W Biurze Obsługi Abonenta TVK prowadzone są prace związane z digitalizacją umów i innych dokumentów abonenckich w formie elektronicznej oraz zaprzestaniem ich obiegu w formie papierowej.

#### 4.5. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNA

	<i>Wykonanie za 2011 r. w złotych</i>
<i>Koszty</i>	350.134,84
<i>Przychody</i>	325.282,28
<i>Wynik</i>	-24.852,56

Z tytułu działalności społeczno-kulturalnej za 2011 r. osiągnęliśmy niedobór w wysokości 24.852,56 zł. Z uwagi na rosnące koszty z tytułu prowadzenia działalności społeczno-kulturalnej przy zmniejszających się przychodach (systematyczny spadek ilości członków), utrzymanie w/w działalności na dotychczasowym poziomie, wymagać będzie podjęcia decyzji o podwyżce opłat na ten cel.

### V. PODZIAŁ NADWYŻKI BILANSOWEJ SPÓŁDZIELNI ZA 2010 ROK ORAZ PLANOWANY PODZIAŁ NADWYŻKI BILANSOWEJ ZA 2011 ROK

Na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia w czerwcu 2011 r. dokonano podziału nadwyżki bilansowej (zysku netto) za 2010 r. w kwocie **5.974.684,64 zł**. Część nadwyżki w kwocie **1.668.405,58 zł** (50% wyniku z usług świadczonych w ramach działu Telewizji Kablowej) przeznaczono na fundusz zasobowy jako częściowy zwrot wydatków poniesionych na inwestycje telewizji kablowej. Natomiast pozostałą nadwyżkę w kwocie **4.306.279,06 zł** (50% wyniku z usług świadczonych w ramach działu Telewizji Kablowej oraz wyniki z pozostałej działalności) zakwalifikowano na cele termomodernizacyjne, aby zapewnić realizację planu dociepleń na 2011 r.

Podział środków na cele termomodernizacyjne dokonano proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, w związku z czym poszczególne Administracje otrzymały dodatkowe środki w następującej wysokości:

- Administracja nr 1 – 619.160,30 zł
- Administracja nr 2 – 798.494,49 zł
- Administracja nr 3 – 1.080.974,95 zł
- Administracja nr 4 – 846.639,38 zł
- Administracja nr 5 – 961.009,94 zł.

Środki pochodzące z nadwyżki bilansowej przeznaczone na prace dociepleniowe w przeliczeniu na każdy metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowią kwotę 5,92 zł/m<sup>2</sup>, natomiast w zeszłym roku była to kwota 6,30 zł/m<sup>2</sup>.

Zarząd w związku z wypracowaną nadwyżką bilansową za 2011 r. w kwocie **6.072.663,04 zł** zwróci się do Walnego Zgromadzenia z wnioskiem o przeznaczenie całej nadwyżki na cele termomodernizacyjne, aby zapewnić realizację planu dociepleń na 2012 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 nam przeznaczyć środki finansowe pochodzące z nadwyżki bilansowej na realizację innych zadań.

## VI. MEDIA – KOSZTY I PRZYCHODY ZA 2011 R.

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

	<b>Wykonanie za 2011 r. w złotych</b>
<b>Koszty</b>	6.975.587,06
<b>Przychody, w tym:</b>	6.607.297,47
- lokale mieszkalne	6.541.340,39
- lokale użytk. część wspólna	5.735,66
- lokale użytk. własn. i odręb. wł.	3.306,00
- lokale użytk. wydzielone	13.993,28
- lokale użytk. wolnostojące	42.922,14
<b>Wynik</b>	-368.289,59

Globalny niedobór w wysokości 368.289,59 zostanie pokryty: wpłatami z tytułu eksploatacji w kwocie 473.877,05 zł jako różnica w odczytach wodomierzy, nadwyżką przychodów do rozliczenia z mieszkańcami w kwocie 106.343,82 zł w miesiącu lutym 2012 z tytułu półrocznego indywidualnego zużycia wody i ścieków w lokalach mieszkalnych oraz zwiększony o niedobór w kwocie 756,36 zł w związku z rozliczeniem wody i ścieków w lokalach użytkowych.

Niedobór w wysokości 473.877,05 zł (tj. 76.928 m<sup>3</sup>) wynikający z rozbieżności między wskazaniami wodomierzy głównych w budynkach a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych za rok 2011 w porównaniu do 2010 r. – 499.312,64 zł, (tj. 85.645 m<sup>3</sup>) kształtuje się na zbliżonym poziomie.

#### **W skład pozycji koszty wchodzi:**

Koszty pokryte wpłatami mieszkańców	6.434.996,57 zł
Koszty pokryte wpłatami najemców	66.713,44 zł
Koszty pokryte z eksploatacji z tyt. różnic w odczytach wodomierzy	473.877,05 zł

#### **W skład pozycji przychody wchodzi:**

Przychody z wpłat mieszkańców	6.434.996,57 zł
Przychody z wpłat najemców	65.957,08 zł
nadwyżka przychodów do rozliczenia z mieszkańcami	106.343,82 zł
w tym: nadpłaty do zwrotu mieszkańcom	634.544,12 zł
niedopłaty	528.200,30 zł

Od 2012 roku uwzględniono w opłatach czynszowych nową taryfę zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków.

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

	<b>Wykonanie za 2011 r. w złotych</b>
<b>Koszty</b>	2.161.375,44
<b>Przychody</b>	2.254.620,85
<b>Wynik</b>	93.245,41

W styczniu 2011 r. wprowadzono nową „Taryfę dla paliw gazowych PGNiG S.A.” zatwierdzoną decyzją Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki z dnia 16 grudnia 2010 r., na podstawie której dokonano urealnienia zaliczek na poczet zużycia gazu w opłatach za miesiąc luty 2011 r.

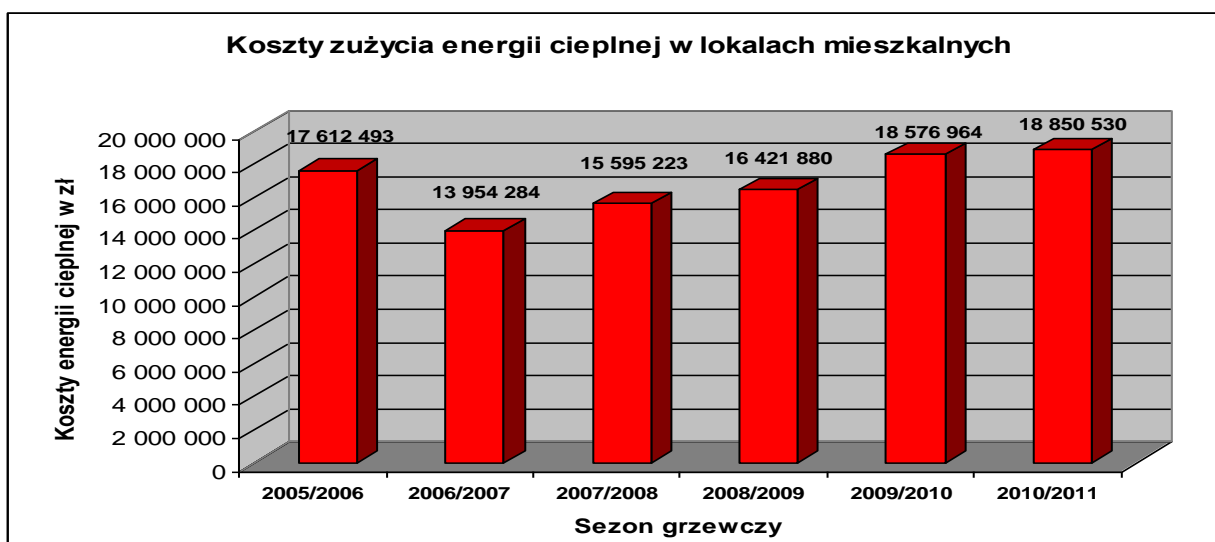
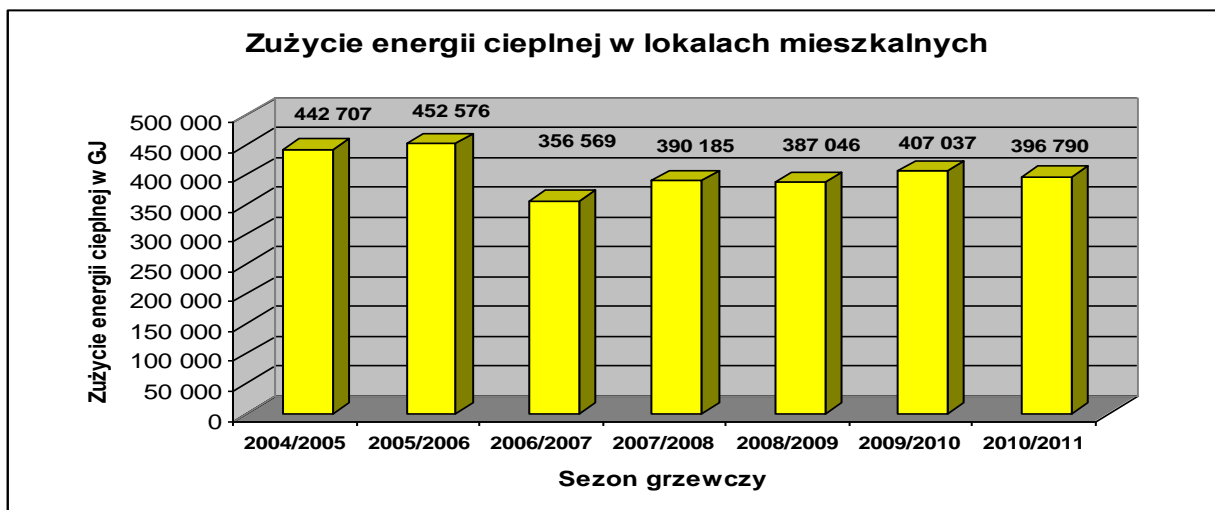
## 6.3. ENERGIA CIEPLNA W LOKALACH MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH

	<b>Wykonanie za 2011 r. w złotych</b>
<b>Koszty zakupu energii cieplnej</b>	24.934.118,84
<b>Przychody z 2011 r.</b>	28.176.677,05
<b>Wynik ogółem, z tego:</b>	3.242.558,21
<b>- w lokalach mieszkalnych za II półrocze 2011</b>	3.177.772,61
<b>- w lokalach użytkowych za II półrocze 2011</b>	64.785,60

W lokalach mieszkalnych rozliczenie energii cieplnej za okres od 01.07.2010 r. do 30.06.2011 r. miało miejsce w opłatach czynszowych za miesiąc październik 2011 r. W przypadku lokali użytkowych rozliczenie kosztów energii cieplnej odbywa się dwa razy w roku. Rozliczenie za II półrocze 2011 r. wykazane zostało w fakturach za miesiąc luty 2012 roku.

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



Sezon ciepły 2010/2011 zakończył się niższym zużyciem GJ w porównaniu do sezonu poprzedniego o 10.247 GJ, co stanowi 2,52%. Natomiast koszty energii ciepłej za sezon 2010/2011 osiągnęły poziom 18.850.530 zł i były wyższe od ubiegłorocznych o 273.566 zł (tj. 1,47%). Powodem wzrostu kosztów są wprowadzane przez dostawcę podwyżki cen. Między innymi w miesiącu kwietniu 2011 roku wprowadzono nową Taryfę dla ciepła zatwierdzoną decyzją Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki.

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

W maju 2011 r. Zarząd Spółdzielni wynegocjował z firmą PUM Sp. z o.o. niższe stawki opłat z tytułu wywozu nieczystości stałych, które w oparciu o podpisany aneks obowiązywały od czerwca 2011 r. W ślad za tym dokonano urealnienia ryczałtów dla garaży, lokali użytkowych oraz terenów, natomiast od lipca 2011 r. wprowadzono nowe zaliczki dla lokali mieszkalnych. W lutym 2012 roku zgodnie z obowiązującym Regulaminem dokonano rozliczenia kosztów i wniesionych zaliczek za rok 2011.

	<b>Wykonanie za 2011 r. w złotych</b>
<b>Koszty, w tym:</b>	4.220.904,32
- lokale mieszkalne	3.954.150,93
- lokale użytkowe	238.869,46
- garaże	27.883,93
<b>Przychody, w tym:</b>	4.324.722,18
- lokale mieszkalne	4.062.418,63
- lokale użytkowe	234.226,77
- garaże	28.076,78
<b>Wynik</b>	103.817,86

## VII. REMONTY ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI

	<b>Wykonanie za 2011 r. w złotych</b>
<b>Stan na początek okresu</b>	4.775.871,65
<b>Nakłady na remonty</b>	23.817.719,27
<b>Przychody ogółem</b>	20.558.600,60
<b>z tego:</b>	
- przeniesienie nadwyżki z działaln. SM w 2010 r.	4.306.279,06
- odpisy na rem. bież. bud. miesz.	8.040.416,99
- odpisy na fund. termom. bud. miesz.	7.703.183,53
- odpisy od lokali użytkowych rem. bież.	84.766,16
- odpisy od dźwigów	323.802,00
- inne zwiększenia (odpłatność za okna)	-
- nadwyżka na wykonawstwie własnym	-
- inne wpływy (sprzedaż złomu, odszkodowania)	100.152,86
<b>Pozostałość funduszu na koniec okresu</b>	1.516.752,98

Plan na 2011 r. w związku z uchwałą Walnego Zgromadzenia został skorygowany o kwotę 4.306.279,06 zł, pochodzącą z wyniku w zakresie usług telekomunikacyjnych świadczonych przez dział Telewizji Kablowej oraz wyniki z pozostałej działalności, z przeznaczeniem na prace termomodernizacyjne poszczególnych nieruchomości mieszkalnych.



Ogółem w 2011 r. nakłady na remonty wyniosły 23.817.719,27 zł, z tego:

- nakłady na remonty bieżące ze środków pozostających w gestii administracji osiedlowych – budynki mieszkalne	9.171.251,47 zł
- nakłady na remonty bieżące - lokale użytkowe	333.139,78 zł
- nakłady na termomodernizację – budynki mieszkalne	13.936.843,52 zł
- nakłady na remonty dźwigów	376.484,50 zł.

Ponadto w kosztach eksploatacji lokali użytkowych wolnostojących (pawilonach) bez części administracyjnej zostały zaewidencjonowane wydatki na remonty, które za 2011 wyniosły 301.222,51 zł. Poniżej przedstawiono strukturę przychodów i wydatków funduszu remontowego w poszczególnych grupach zasobów. Roczne plany remontowe uwzględniają przychody na fundusz remontowy w wartościach naliczeniowych, realną wielkość środków do dyspozycji obniżają zadłużenia czynszowe.

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

W 2011 r. na bazie opracowanych przez administrację szczegółowych planów remontowych kontynuowano prace remontowe w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni. Ogółem nakłady na remonty bieżące budynków mieszkalnych wyniosły 9.171.251,47zł.

	<b>Wykonanie za 2011 r. w złotych</b>
<b>Stan na początek okresu</b>	2.404.983,52
<b>Nakłady ogółem</b>	9.171.251,47
<b>Przychody ogółem, z tego:</b>	8.132.388,94
- odpisy na fundusz od lokali mieszk.	7.954.047,14
- odpisy od lokali użytk. własn. i odr. własności	14.460,12
- odpisy od lokali użytk. wydzielonych	71.909,73
- inne zwiększenia (odpłatność za okna)	-
- inne wpływy (sprzedaż złomu, odszkodowania)	91.971,95
<b>Pozostałość funduszu na koniec okresu</b>	1.366.120,99

Wykonanie remontów bieżących w budynkach mieszkalnych.

Lp.	Rodzaj robót	Ogółem
		Wyk. za 2011
1.	roboty dekarско-blacharskie	1 095 076,47
2.	remonty stropodachu	72 170,57
3.	roboty brukarskie (roboty drogowe)	753 469,37
4.	remonty instal. c.o.	332 880,17
5.	roboty elektryczne + odgromowe	530 583,20
6.	remonty instal. wod-kan.	1 100 084,96
7.	remonty instal. gazowej	19 337,88
8.	remonty instalacji domofon.	243 465,61
9.	roboty malarskie	833 206,92
10.	roboty murarskie, tynkarskie, ślus.	407 013,32
11.	wymiana stolarki okiennej	851 065,35
12.	wymiana stolarki drzwiowej	259 721,76
13.	remonty balkonów	1 957 254,89
14.	roboty kanalizacyjne	122 760,13
15.	opaski wokół budynków	318 677,19
16.	przewody kominowe	38 890,47
17.	pozostałe remonty	235 593,21
18.	rezerwa na pozostałe roboty	rozlicz. w powyższych pozycjach
	<b>Razem</b>	<b>9 171 251,47</b>

Podział remontów bieżących dotyczących części nieruchomości wspólnej na typy lokali, tj. lokale mieszkalne i użytkowe za 2011 r. przedstawiono w poniższej tabeli.

Lp.	Rodzaj robót	Lokale mieszkalne	Lokale użyt. własn. i odr. własn.	Lokale użytkowe wydzielone
		Wyk. za 2011	Wyk. za 2011	Wyk. za 2011
1.	roboty dekarско-blacharskie	1 076 228,60	1 952,16	16 895,71
2.	remonty stropodachu	70 706,61	281,41	1 182,55
3.	roboty brukarskie (roboty drogowe)	747 727,09	1 444,01	4 298,27
4.	remonty instal. c.o.	273 160,44	133,09	59 586,64
5.	roboty elektryczne + odgromowe	526 813,39	38,26	3 731,55
6.	remonty instal. wod-kan.	1 095 383,01	979,65	3 722,30
7.	remonty instal. gazowej	19 260,94	22,70	54,24
8.	remonty instalacji domofon.	243 465,61	0,00	0,00
9.	roboty malarskie	832 198,14	0,00	1 008,78
10.	roboty murarskie, tynkarskie, ślus.	402 611,71	68,00	4 333,61
11.	wymiana stolarki okiennej	797 814,59	0,00	53 250,76
12.	wymiana stolarki drzwiowej	219 920,76	0,00	39 801,00
13.	remonty balkonów	1 957 254,89	0,00	0,00
14.	roboty kanalizacyjne	122 481,53	0,00	278,60
15.	opaski wokół budynków	317 799,61	0,00	877,58
16.	przewody kominowe	38 834,77	0,00	55,70
17.	pozostałe remonty	229 543,08	147,38	5 902,75
18.	rezerwa na pozostałe roboty	-	-	-
	<b>Razem</b>	<b>8 971 204,77</b>	<b>5 066,66</b>	<b>194 980,04</b>

Realizacja planu remontów dotycząca części wspólnej nieruchomości budynków mieszkalnych za 2011 r. ukształtowała się na poziomie 92,89%. Przekroczenie wydatków na remonty instalacji centralnego ogrzewania było spowodowane usuwaniem awarii, wymianą grzejników oraz zamontowaniem zaworów podpionowych. Niestety z powodu kradzieży przewodów elektrycznych byliśmy zmuszeni do natychmiastowej naprawy tej instalacji, w związku z czym wymagało to przeznaczenia większych środków finansowych na roboty elektryczne niż ujęto w planach, jak również wzrost wydatków był związany ze zwiększeniem zakresu robót wynikających z zaleceń pokontrolnych. Natomiast przekroczenie zaplanowanych środków na instalacje domofonowe było związane z koniecznością wymiany centralek domofonowych w docieplanych budynkach oraz prac awaryjnych. Pozostałe przekroczenia w stosunku do zaplanowanych robót były spowodowane licznymi awariami oraz koniecznością utrzymania instalacji w odpowiednim stanie technicznym. Niewykorzystanie zaplanowanych środków w zakresie prac malarskich było spowodowane przeniesieniem do realizacji części prac na 2012 r. natomiast niższe wykonanie w stosunku do planu w zakresie prac murarskich, wymiany drzwi zewnętrznych jak również prac malarskich było związane z korzystnymi rozstrzygnięciami przetargowymi.

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

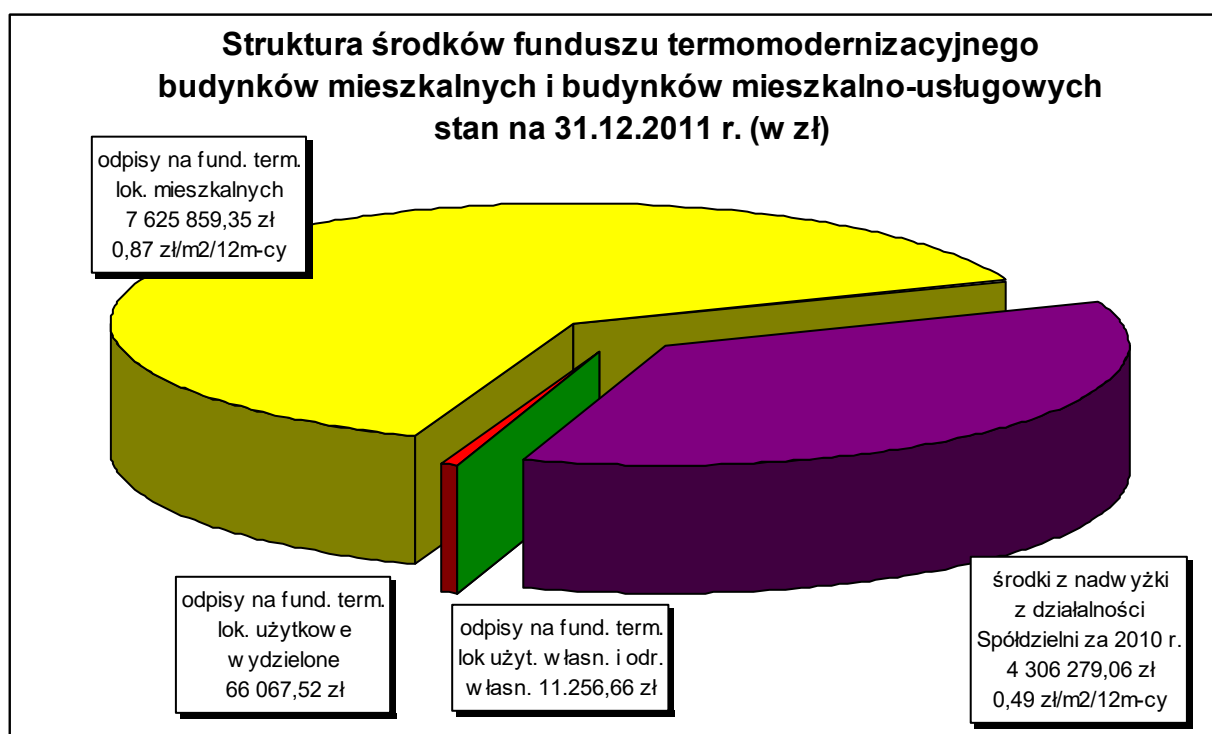
Dla kosztów i przychodów funduszu remontowego prowadzona jest ewidencja księgową indywidualnie dla każdej nieruchomości.

Nakłady na remonty bieżące budynków mieszkalnych oraz przychody w poszczególnych administracjach osiedlowych za 2011 r. przedstawia poniższe zestawienie:

<i>Administracja</i>	<i>Stan środków na 01.01.2011 r.</i>	<i>Koszty</i>	<i>Przychody</i>	<i>Stan środków na 31.12.2011 r.</i>
<b>Śródmieście</b>	718.345,09	1.757.659,66	1.187.337,05	148.022,48
<b>Kopernik</b>	422.939,17	1.725.652,53	1.473.748,24	171.034,88
<b>Strzemięcín</b>	429.052,14	1.982.655,41	2.015.256,91	461.653,64
<b>Rządź/Mniszek</b>	615.336,11	1.832.234,90	1.575.784,63	358.885,84
<b>Lotnisko</b>	219.311,01	1.873.048,97	1.880.262,11	226.524,15
<b>R a z e m</b>	<b>2.404.983,52</b>	<b>9.171.251,47</b>	<b>8.132.388,94</b>	<b>1.366.120,99</b>

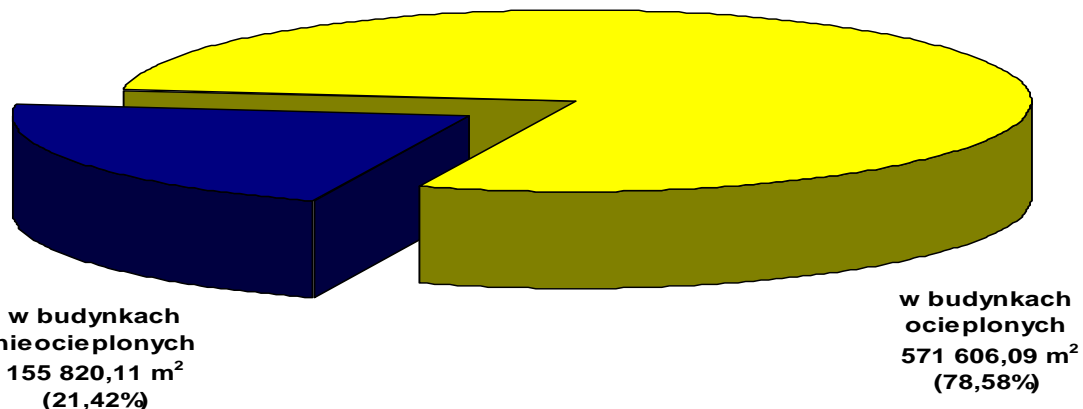
## 7.2. REMONTY FINANSOWANE Z FUNDUSZU TERMOMODERNIZACYJNEGO BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I BUDYNKÓW MIESZKALNO-USŁUGOWYCH

	<b>Wykonanie za 2011 r. w złotych</b>
<b>Stan na początek okresu</b>	1.874.033,25
<b>Nakłady ogółem</b>	13.936.843,52
<b>Przychody ogółem</b>	12.009.462,59
<b>z tego:</b>	
- odpisy od lokali mieszk.	7.625.859,35
- odpisy od lokali użytk. włas. i odr. własności	11.256,66
- odpisy od lokali użytk. wydzielonych	66.067,52
- nadwyżka z dział. SM w 2010 r.	4.306.279,06
<b>Pozostałość środków na koniec okresu</b>	-53.347,68



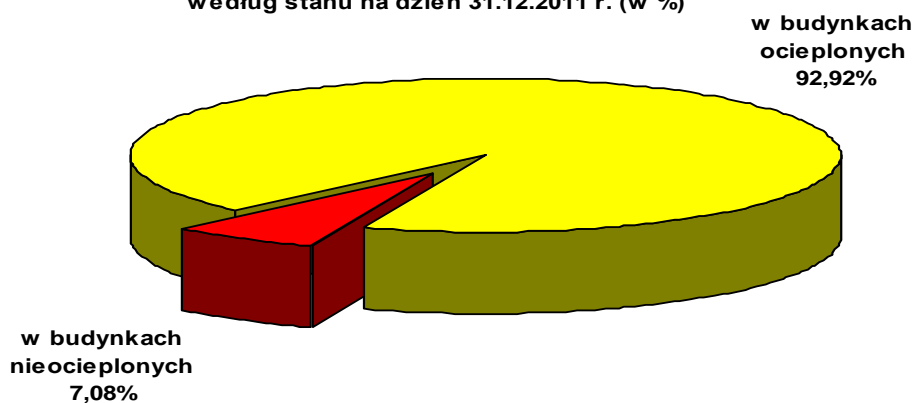
Na koniec 2011 roku powierzchnia użytkowa mieszkań w budynkach całkowicie ocieplonych wynosiła 571.606,09 m<sup>2</sup>, tj. 78,58% powierzchni użytkowej mieszkań w całej Spółdzielni, podczas gdy analogicznie w ubiegłym roku poziom udziału procentowego wynosił 63%.

**Powierzchnia użytkowa mieszkań w budynkach  
ocieplonych i nieocieplonych w Spółdzielni  
według stanu na dzień 31.12.2011 r.**

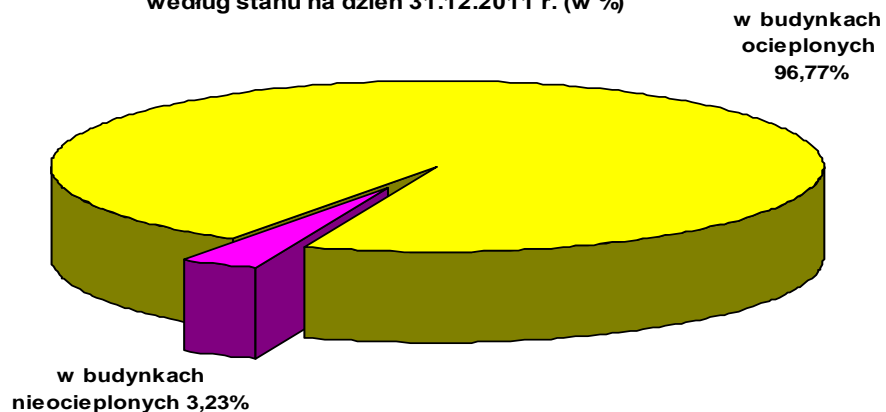


Poniższe wykresy obrazują jaki jest udział powierzchni użytkowej budynków ocieplonych i nieocieplonych w poszczególnych Administracjach.

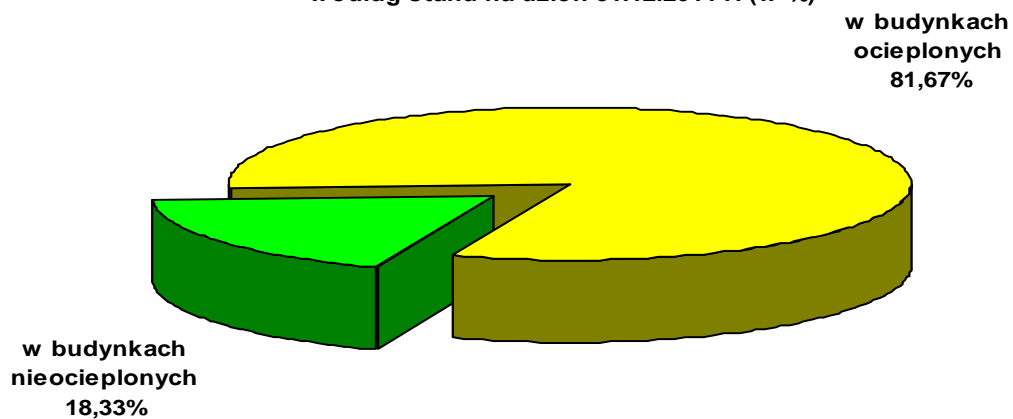
Udział powierzchni użytkowej mieszkań w budynkach ocieplonych i nieocieplonych w Administracji nr 1 według stanu na dzień 31.12.2011 r. (w %)

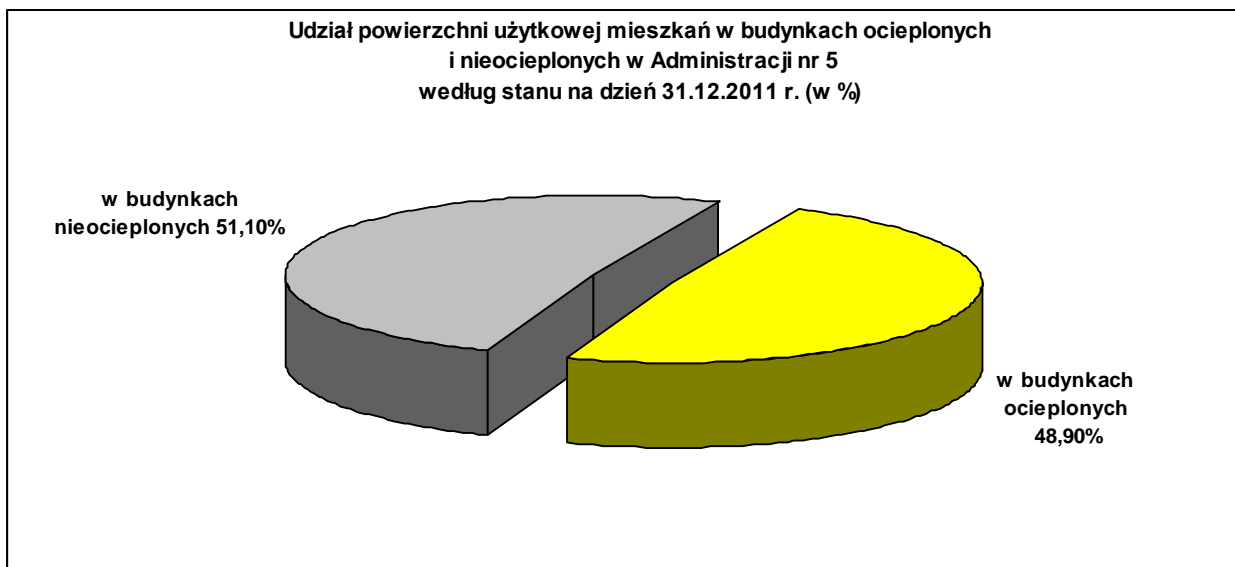
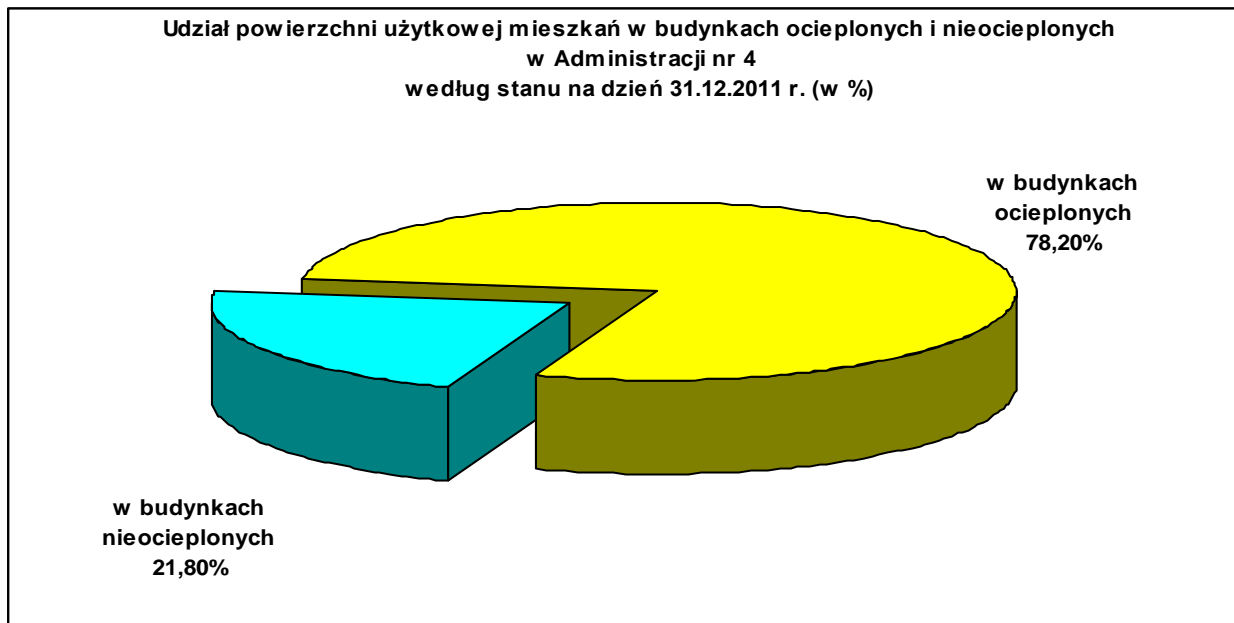


Udział powierzchni użytkowej mieszkań w budynkach ocieplonych i nieocieplonych w Administracji nr 2 według stanu na dzień 31.12.2011 r. (w %)



Udział powierzchni użytkowej mieszkań w budynkach ocieplonych i nieocieplonych w Administracji nr 3 według stanu na dzień 31.12.2011 r. (w %)





W 2011 r. ocieplono następujące budynki:

- Administracja nr 1 – Batorego 10-12-14, Derdowskiego 6, 8, 10
- Administracja nr 2 – Parkowa 25a, Kalinkowa 13, Piostra Skargi 7, 8, Wiślana 9, Chopina 13, 15, 17, 19, Zaciszna 9,
- Administracja nr 3 – Śniadeckich 1, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 58, 60, Korczaka 7,
- Administracja nr 4 – Sobieskiego 14, 16, 18, 20, 38, 42, 44, Łęgi 11, 13, Podhalańska 6, 9, Droga Kujawska 1, Droga Mazurska 2 a-d, Hubala 2
- Administracja nr 5 – Ikara 11, 17, Dywizjonu 303 1, 3, 6, 14, Kustronia 22, 24, 30.

W 2010 roku opracowano nowy dwuletni plan na lata 2010-2011 w zakresie prac dociepleniowych, który przewidywał ocieplenie 49 budynków. W 2010 roku ocieplono 26 budynków, natomiast na rok 2011 pozostały do wykonania 23 budynki.

W związku z przeznaczeniem środków pochodzących z nadwyżki bilansowej za rok 2010 Zarząd dokonał rozszerzenia zakresu rzeczowego prac termomodernizacyjnych w 2011 roku o kolejne 26 budynków. Łącznie w 2011 roku ocieplono 49 budynków (tj. 23

budynki z planu dociepleń na 2010-2011 r. + 26 budynków z rozszerzenia planu). W celu zapewnienia realizacji dwuletniego planu dociepleń 2010-2011 od 01.04.2011 roku wprowadzono podwyżkę odpisu na fundusz termomodernizacyjny o 0,05 zł/m<sup>2</sup>. Stawka opłat na fundusz termomodernizacyjny dla budynków nieocieplonych wynosi 0,65 zł/m<sup>2</sup>, natomiast dla budynków ocieplonych 0,99 zł/m<sup>2</sup>.

FUNDUSZ REMONTOWY	OD: 01.04.2011 r.		
	budynki ociepl.	budynki nieociepl.	budynki*
Fundusz na remonty bieżące	0,88	0,98	1,05
Fundusz termomodernizacyjny	0,99	0,65	0,65
<b>RAZEM</b>	<b>1,87</b>	<b>1,63</b>	<b>1,70</b>

\* dotyczy następujących budynków: Kościuszki 37, 39, Rapackiego 52 a-d, 54 a-c

Biorąc pod uwagę tempo realizacji prac termomodernizacyjnych w zasobach naszej Spółdzielni oraz wysokość nadwyżek bilansowych corocznie przeznaczanych na prace dociepleniowe można by założyć, że w 2014 roku nastąpi zakończenie prac w tym zakresie. Oczywiście, to plan bardzo ambitny. Zarząd Spółdzielni dołoży wszelkich starań, aby został zrealizowany. Obecnie opracowywany jest plan na lata 2012-2013. Planuje się zrealizowanie podobnego zakresu rzeczowo-finansowego jak w latach 2010-2011. Największe nasilenie prac termomodernizacyjnych będzie na osiedlu Lotnisko.

### 7.3. REMONTY BIEŻĄCE DŹWIGÓW

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

W 2011 roku przeprowadzono łącznie 7 remontów urządzeń dźwigowych, w tym 4 duże remonty polegające na wymianie lin, przekładni oraz koła ciernego oraz 3 mniejsze obejmujące wymianę pojedynczych elementów. W 2011 r. ze środków na remonty dokonano wymiany dwóch urządzeń dźwigowych w budynku przy ul. Śniadeckich 80 na kwotę 287.047,01 zł.

	<b>Wykonanie za 2011 r. w złotych</b>
<b>Stan na początek okresu</b>	-312.160,26
<b>Nakłady ogółem</b>	376.484,50
<b>Przychody</b>	323.802,00
<b>- odpisy na fundusz remontowy</b>	323.802,00
<b>- inne wpływy</b>	-
<b>Pozostałość środków na koniec okresu</b>	-364.842,76

### 7.4. REMONTY LOKALI UŻYTKOWYCH



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

	<b>Wykonanie za 2011 r. w złotych</b>
<b>Stan na początek okresu</b>	809.015,14
<b>Nakłady</b>	333.139,78
<b>Przychody</b>	92.947,07
<b>w tym:</b>	
- odpisy na fundusz	84.766,16
- inne wpływy	8.180,91
- nadwyżka na wykonawstwie własnym	-
<b>Pozostałość środków na koniec okresu</b>	568.822,43

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

Ponadto w kosztach eksploatacji lokali użytkowych wolnostojących (pawilonach) bez części administracyjnej zostały zaewidencjonowane wydatki na remonty, które za 2011 wyniosły 301.222,51 zł. W ramach remontów lokali użytkowych dokonano wymiany stolarki okiennej, wykonano m.in. roboty brukarskie, dekarские, wod-kan, murarskie, malarskie, instalacji c.o oraz instalacji elektrycznej.

### VIII. ZATRUDNIENIE I FUNDUSZ PŁAC

	<b>Wykonanie za 2011 r. w złotych</b>
<b>Osobowy fundusz płac</b>	11.342.688,68
<b>Bezosobowy fundusz płac</b>	283.560,15
<b>Ogółem</b>	11.626.248,83

Średnia płaca w Spółdzielni za 2011 r. w porównaniu ze średnią płacą krajową przedstawia się następująco:

	Wyk. za 2011
- średnia płaca w Spółdzielni	3.263,56 zł
- średnia płaca w sektorze przedsiębiorstw w kraju	3.604,68 zł
- wskaźnik średniej płacy w Spółdzielni do krajowej (planowany 95 %)	90,54%

W roku 2011 przeciętne wynagrodzenie w Spółdzielni ukształtowało się na poziomie 90,54 % przeciętne wynagrodzenia w kraju.

Średnie zatrudnienie w Spółdzielni w przeliczeniu na pełne etaty wynosiło za 2011 roku 289,63 etaty, co w stosunku do planowanych etatów na 2011 r. (292,25)

stanowiło 99,10%. Wykonanie łącznego funduszu płać za 2011 rok 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 2011 r. w złotych</b>
<b>Koszty ogółem:</b>	5.284.215,23
<b>Sprzedaż usług</b>	5.284.215,23
<b>z tego:</b>	
- <b>Działu Techniczno-Remontowego</b>	1.705.595,93
- <b>konserwatorów administracji</b>	3.252.984,23
- <b>transportu</b>	317.524,05
- <b>koszty zakupu do materiałów pobranych przez obcych wykon.</b>	8.111,02
<b>Nadwyżka</b>	0

## X. KREDYTY MIESZKANIOWE

Według stanu na 31.12.2011 r. 403 mieszkania obciążone są kredytem i odsetkami spłacanymi do banku. W ciągu 2011 roku dokonano spłaty kredytu i odsetek dla 58 mieszkań.

### Zadłużenie w banku (w zł):

	<b>Stan na 01.01.2011 r.</b>	<b>Spłaty 2011 r.</b>	<b>Per saldo*</b>	<b>Stan na 31.12.2011 r.</b>
<b>kredyt</b>	1.864.242,56	633.791,58	-	1.230.450,98
<b>skapitalizowane odsetki</b>	1.903.653,09	329.178,37	-120.221,67	1.454.253,05
<b>odsetki budżetowe</b>	26.180.451,05	563.199,66	-2.382.677,13	23.234.574,26
<b>razem:</b>	<b>29.948.346,70</b>	<b>1.526.169,61</b>	<b>-2.502.898,80</b>	<b>25.919.278,29</b>

\*na per saldo składają się: naliczone odsetki w kwocie 165.399,84 zł oraz umorzenia odsetek w związku ze spłatą całkowitą w kwocie 2.668.298,64 zł.

### **Spłaty w 2011 r. w kwocie 1.526.169,61 zł obejmują:**

894.602,57 zł – kwota przekazana przez Spółdzielnię, a wynikająca z umów kredytowych zawartych z bankiem

631.567,04 zł - spłaty ponadnormatywne, z tego 58 spłat całkowitych, które wnieśli lokatorzy uzyskując status mieszkania lokatorskiego ze spłaconym kredytem lub odrębną własność lokalu.

Zadłużenie z tytułu nie wnoszenia opłat za kredyt mieszkaniowy według stanu na 31.12.2011 r. wynosiło 47.728,90 zł, co stanowi 5,31% w stosunku do naliczenia raty kredytu i odsetek z ostatnich 12 m-cy.

## **XI. WYKONANIE ZALECEŃ PO PRZEPROWADZONEJ LUSTRACJI**

Zgodnie z obowiązującymi przepisami Spółdzielnia Mieszkaniowa w Grudziądzu poddała się badaniu lustracyjnemu. Lustracja została przeprowadzona w dniach od 27.07.2009 r. do 25.09.2009 r. przez lustratorów Krajowego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych, którzy zbadali działalność Spółdzielni w okresie 01.07.2006 r. do 30.06.2009 r.

Badanie lustracyjne nie stwierdziło naruszeń prawa w okresie nim objętym, w zakresie legalności, gospodarności i rzetelności działania Spółdzielni.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny listu polustracyjnego Związek przekazał do realizacji następujące wnioski:

1. Podjąć działania zmierzające do zaktualizowania unormowań wewnętrznych stosownie do aktualnie obowiązujących przepisów ustawowych oraz statutu.
2. Kontynuować działania zmierzające do pełnego uregulowania stanu prawnego nieruchomości gruntowych pozostających we władaniu Spółdzielni.
3. Ustalając stawkę opłaty na eksploatację dźwigów w nieruchomościach, w których znajdują się lokale stanowiące odrębną własność, stosować postanowienia określone § 51 ust. 3 i ust. 5 Statutu Spółdzielni, w myśl których właściciele lokali są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnych proporcjonalnie do wielkości posiadanego udziału w tej nieruchomości.
4. Ustalając stawkę opłat dla lokali użytkowych zajmowanych na warunkach własnościowego prawa, oraz lokali użytkowych, dla których ustanowiono odrębną własność należy dostosować jej wysokość do ponoszonych kosztów przypadających na poszczególne lokale w określonych nieruchomościach.

### **Ad.1.**

Zgodnie z wnioskiem dokonano aktualizacji aktów wewnętrznych pod kątem dostosowania do zmieniających się przepisów prawa i Statutu i uchwalono następujące regulaminy:

- „Regulamin rozliczania kosztów i ustalania opłat w Spółdzielni Mieszkaniowej w

Grudziądzu”, uchwalony w dniu 01.09.2009 r. który zastąpił „Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali mieszkalnych i użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu”,

- „Regulamin Zarządu” uchwalony w dniu 19.04.2011 r. który zastąpił dotychczasowy Regulamin Zarządu ,
- „Regulamin rozliczania wkładów mieszkaniowych i budowlanych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu” przedstawiony Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia na posiedzeniu, które odbyło się w dniu 17.05.2011 r. i zastąpił dotychczasowy regulamin.

### **Ad.2.**

W czasie badania lustracyjnego Spółdzielnia znajdowała się w końcowym etapie regulowania stanu prawnego gruntu, na którym posadowiony jest budynek przy ul. Chelmińskiej 38/Brzeźnej 1. Była to ostatnia nieruchomość, której stan prawny nie był uregulowany. Stan taki trwał od wielu lat, a jego ostateczne uregulowanie było niezależne od Spółdzielni a od właściciela jakim był w części Skarb Państwa. W tej chwili zakończono już postępowanie w tej sprawie i wszystkie grunty będące w zarządzaniu Spółdzielni mają uregulowany stan prawny (użytkowanie wieczyste lub własność).

Od 2008 r. jesteśmy także w trakcie realizacji procedury związanej z przekształcaniem prawa użytkowania wieczystego gruntów pod budownictwem mieszkaniowym w prawo własności. Korzystamy przy tym z 90% bonifikaty od opłaty za przekształcenie nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe uchwalonej, na wniosek Spółdzielni, przez Radę Miasta.

### **Ad.3.**

Opłata za eksploatację dźwigów w Spółdzielni jest dwuczłonowa, zależna od ilości osób zamieszkałych w lokalu oraz od sztuki mieszkania. Zasady i wysokość opłaty określają uchwały Zarządu i regulaminy obowiązujące w Spółdzielni. Obowiązują one zarówno osoby posiadające spółdzielcze prawa do lokali jak i właściciele lokali. Takie rozwiązanie jest, zdaniem lustratorów, nieprawidłowe. Lustracja wskazuje, że stawka opłaty na eksploatację dźwigów w nieruchomościach, w których znajdują się lokale stanowiące odrębną własność powinna być ustalona proporcjonalnie do wielkości posiadanego udziału w nieruchomości.

Stanowisko Spółdzielni w tej sprawie jest odmienne od zdania lustratorów.

Analiza § 51 ust.3 i ust.5 Statutu Spółdzielni oraz odpowiednich przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wskazuje, iż do czasu obowiązywania reżimu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zarówno osoby posiadające spółdzielcze prawa do lokali jak i właściciele obowiązują te same zasady ustalania wysokości opłat, w tym również za eksploatację dźwigów. Zasady te określone są w ustawie, Statucie SM oraz właściwych regulaminach. Nie może więc być mowy o obligatoryjnym ustalaniu opłat dla właścicieli lokali proporcjonalnie do wielkości posiadanego udziału w nieruchomości. Nie obowiązują bowiem w tym zakresie zapisy ustawy o własności lokali. W naszej ocenie interpretacja przez lustratorów zapisów Statutu i ustawy w przedmiotowej sprawie jest niewłaściwa. Stanowisko Spółdzielni potwierdzone zostało również przez Ministerstwo Infrastruktury, Departament Strategii Budownictwa i Mieszkalnictwa w piśmie z dnia 14.04.2010r. znak BS-WUZk-053-K-54/10, które było odpowiedzią na zapytanie Spółdzielni.

Wobec powyższego nie ma podstaw prawnych do realizacji przedłożonego wniosku.

#### **Ad.4.**

W 2010 r. dokonano weryfikacji kalkulacji opłat za używanie lokali użytkowych zajmowanych na warunkach własnościowego prawa oraz lokali użytkowych, dla których ustanowiono odrębną własność. Od tego czasu wysokość opłat za używanie lokali użytkowych jest zależna od wysokości ponoszonych kosztów przypadających na poszczególne lokale w nieruchomościach. Stosowana zasada kalkulacji opłat dla lokali użytkowych o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i prawa odrębnej własności jest taka sama jak dla lokali mieszkalnych.

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

W 2011 r., zgodnie z zawartą w dn. 28.10.2010 r. umową, kontynuowano wdrożenie Zintegrowanego Systemu Informatycznego firmy Unisoft. W trakcie roku pracownicy Spółdzielni wraz z pracownikami UNISOFT-u sukcesywnie kończyli wdrożenie kolejnych modułów systemu.

Moduły, których wdrożenie należy uznać za zakończone w poprzednim roku, to: Kadry i Płace, Majątek Trwały, Obrót Towarowo – Materiałowy, Centrum Informacji o Kliencie. Część funkcjonalności nie oddanych jeszcze do użytku modułów wymaga zmian i modyfikacji na potrzeby Spółdzielni. W szczególności dotyczy to modułu Media.

Proces wdrożenia przebiega bez komplikacji. Z racji jednak szerokiego zakresu działalności i specyfiki Spółdzielni dopuszcza się w razie takiej potrzeby możliwość przedłużenia wdrożenia.

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

Zadłużenie lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży oraz usług telekomunikacyjnych na dzień 31.12.2011 r. w porównaniu ze stanem na 31.12.2010 r.:

	<i><b>Na dzień 31.12.2010 r. w złotych</b></i>	<i><b>Na dzień 31.12.2011 r. w złotych</b></i>
<i><b>Zadłużenie ogółem</b></i>	2.799.494,86	2.379.298,97
<i><b>z tego:</b></i>		
<i><b>- lokali mieszkalnych</b></i>	2.336.323,67	1.911.878,73

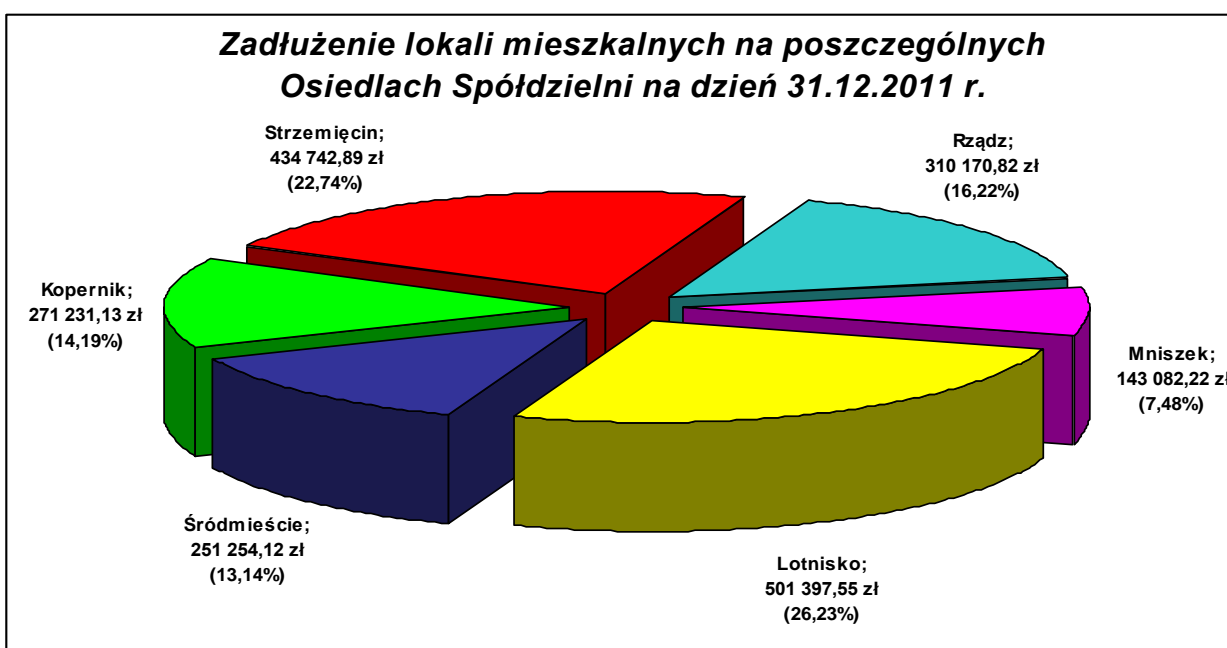
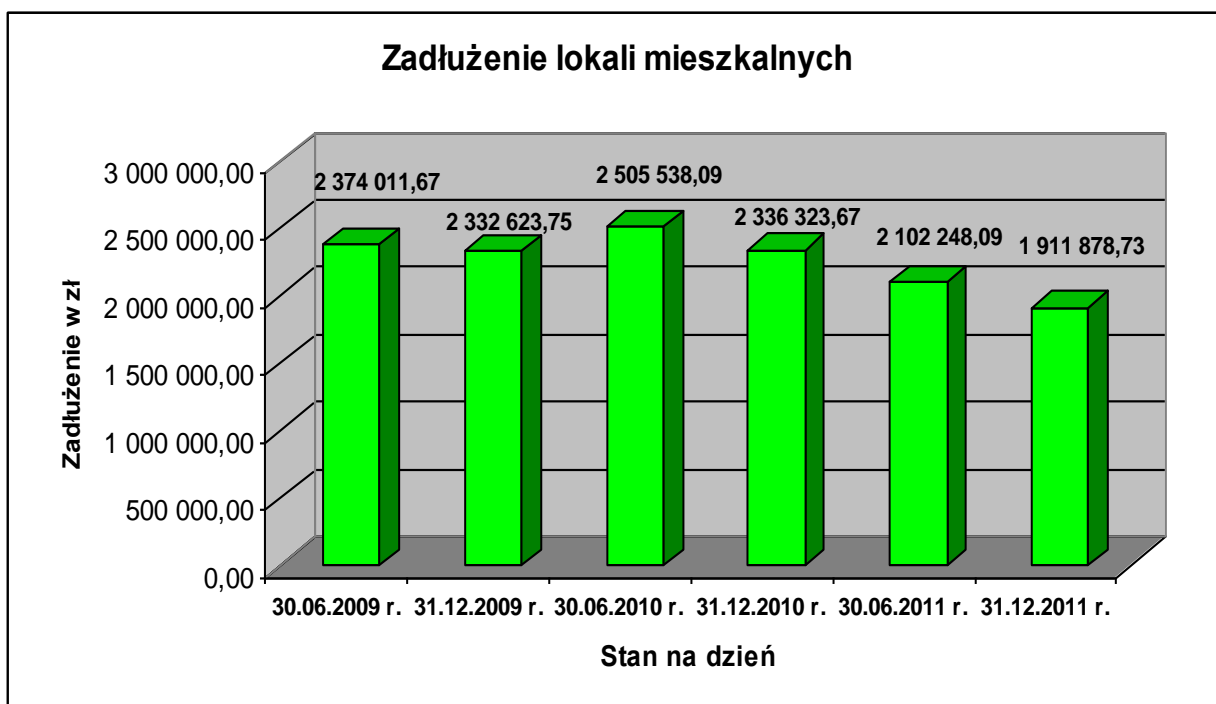
<b>- lokali usługowo handlowych, reklam</b>	209.231,06	207.456,24
<b>- garaży</b>	1.091,84	4.991,59
<b>- usług telekomunikacyjnych</b>	252.848,29	254.972,41

Łączne zadłużenie z tytułu nie wnoszenia opłat zmniejszyło się w ciągu roku o kwotę 420.195,89 zł, co stanowi 15,01%.

Prowadzenie intensywne i systematyczne postępowania windykacyjne oraz innych działań mających doprowadzić do uregulowania należności na rzecz Spółdzielni spowodowało, iż zadłużenie lokali mieszkalnych zmniejszyło się o 424.444,94 zł w roku 2011 r. Powyższe działania realizowane są przez 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. 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.

Zadłużenie w zakresie usług telekomunikacyjnych oraz lokali użytkowych i reklam utrzymuje się na zbliżonym poziomie do roku ubiegłego. Natomiast wzrost zadłużenia wystąpił w zakresie garaży, w związku z nie uregulowaniem przez użytkowników garaży dopłat z tytułu rozliczenia kosztów energii elektrycznej.

Poniższy wykres obrazuje poziom zadłużenia lokali mieszkalnych na przestrzeni od czerwca 2009 r. do grudnia 2011 r.



Jak wynika z poniższego zestawienia zadłużenie na lokalach mieszkalnych (bez kredytu) zmniejszyło się w ciągu roku o kwotę 393.575,35 zł, co stanowi spadek o 17,43 %. Analizując okres zadłużenia można stwierdzić, że największy spadek wystąpił w przypadku zaległości 3-miesięcznych i powyżej, natomiast największy wzrost wystąpił w zadłużeniach 1-miesięcznych. Ogólna liczba zadłużonych mieszkań zwiększyła się z 1.542 na 1.568.

**Struktura zadłużenia z tytułu opłat czynszowych za lokale mieszkalne  
(bez zadłużenia kredytowego) na dzień 31.12.2011 r. w porównaniu do stanu na  
dzień 31.12.2010 r.**

<b>Zadłużenie</b>	<b>Ilość mieszkań zadłużonych stan na 31.12.2010 r.</b>	<b>Kwota zadłużenia w zł stan na 31.12.2010 r.</b>	<b>Ilość mieszkań zadłużonych stan na 31.12.2011 r.</b>	<b>Kwota zadłużenia w zł stan na 31.12.2011 r.</b>
1-miesięczne	828	255.716,14	925	306.891,51
2-miesięczne	225	150.773,92	217	148.144,10
3-miesięczne i więcej	489	1.851.235,12	426	1.409.114,22
<i>Razem</i>	1.542	2.257.725,18	1.568	1.864.149,83

**Struktura zadłużenia lokali mieszkalnych z tytułu nieterminowego spłacania kredytów – stan na dzień 31.12.2011 r. w porównaniu do stanu na dzień 31.12.2010 r.**

<b>Zadłużenie</b>	<b>Ilość mieszkań zadłużonych stan na 31.12.2010 r.</b>	<b>Kwota zadłużenia w zł stan na 31.12.2010 r.</b>	<b>Ilość mieszkań zadłużonych stan na 31.12.2011 r.</b>	<b>Kwota zadłużenia w zł stan na 31.12.2011 r.</b>
1-miesięczne	36	5.582,62	33	5.445,16
2-miesięczne	8	5.217,25	8	2.111,80
3-miesięczne i więcej	33	67.798,62	28	40.171,94
<i>Razem</i>	77	78.598,49	69	47.728,90

Zadłużenie z tytułu nieterminowego spłacania kredytów na dzień 31.12.2011 r. wynosiło ogółem 47.728,90 i było niższe od ubiegłorocznego o 30.869,59 zł, co stanowiło spadek o 39,28%.

**Struktura zadłużenia lokali użytkowych – stan na 31.12.2011 r. w porównaniu do stanu 31.12.2010 r.**

Zadłużenie z tytułu lokali użytkowych na dzień 31.12.2011 roku wynosiło 207.456,24 zł i było wyższe od ubiegłorocznego o 2.418,93 zł, co stanowi 1,18%.

Od 2011 roku faktury dotyczące zużycia wody i ścieków za miesiąc grudzień w księgach rachunkowych zaewidencjonowano w grudniu 2011 r., natomiast dla najemców lokali wystawiono faktury 11.01.2012 r. z terminem płatności 21.01.2012 r. W związku z tym w zadłużeniach 1-miesięcznych 203 lokale, zawierają 137 lokali, które

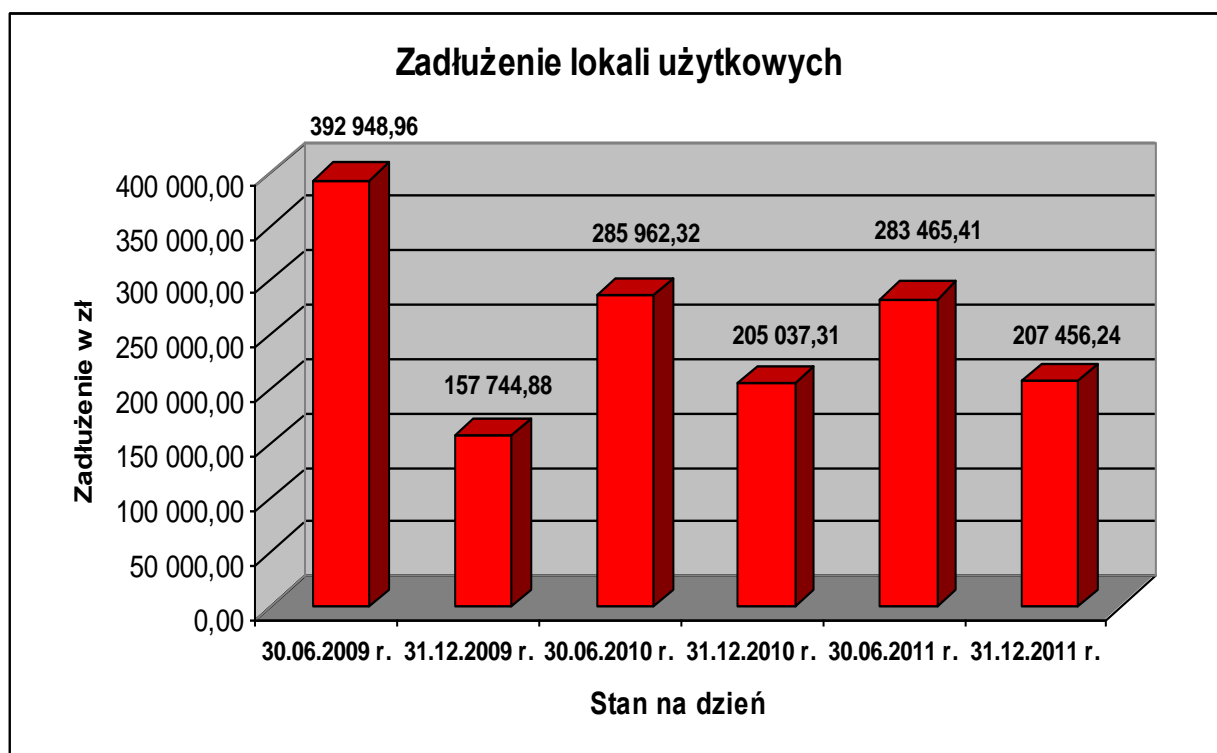


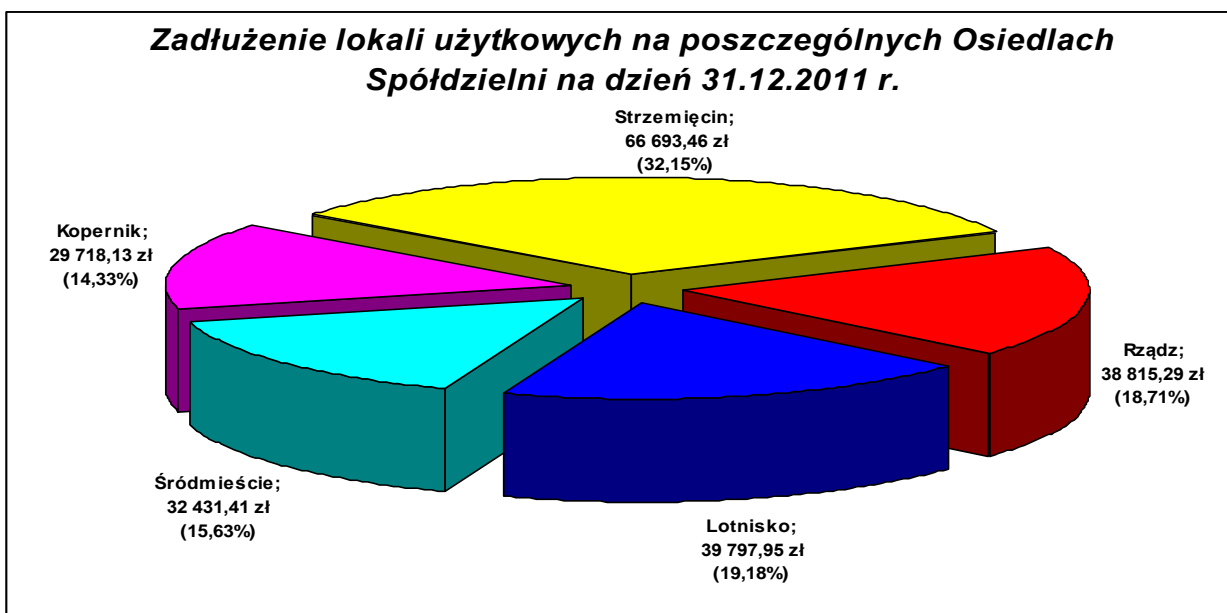
zostały obciążone zużyciem wody i ścieków w kolejnym miesiącu, czyli w styczniu 2012 roku.

Analizując poziom zadłużenia można stwierdzić, że największy spadek wystąpił w przypadku zaległości 2-miesięcznych, tj. o 35.407,42, natomiast największy wzrost w zadłużeniach 1-miesięcznych. Wzrost zadłużeń 1-miesięcznych był spowodowany późniejszą wpłatą czynszu jednej firmy na kwotę 50.062,53 zł, którą dokonano 05.01.2012 r.

<b>Zadłużenie</b>	<b>Ilość lokali użytkowych zadłużonych stan na 31.12.2010 r.</b>	<b>Kwota zadłużenia w zł stan na 31.12.2010 r.</b>	<b>Ilość lokali użytkowych zadłużonych stan na 31.12.2011 r.</b>	<b>Kwota zadłużenia w zł stan na 31.12.2011 r.</b>
<i>1-miesięczne</i>	65	58.254,58	203*	93.525,26
<i>2-miesięczne</i>	31	53.633,88	13	18.226,46
<i>3-miesięczne i więcej</i>	34	93.148,85	28	95.704,52
<i>Razem</i>	130	205.037,31	244*	207.456,24

\*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 w 2011 r.

	<b>Ilość spraw</b>	<b>Kwota w złotych (bez kosztów i odsetek)</b>
<i>Sprawy skierowane do Działu Windykacji</i>	285	854.488,03
<i>Sprawy skierowane do sądu</i>	277	837.016,21
- z tego uzyskano prawomocne orzeczenia sądu	247	730.723,01
- w toku postępowania sądowego	30	106.293,20
<i>Sprawy skierowane do egzekucji komorniczej</i>	185	726.581,40
<i>Zwrócone przez komornika (egzekucja bezskuteczna)</i>	31	202.248,59
<i>W wyniku zakończonych postępowań wyegzekwowano:</i>	428	1.324.188,92
-sprawy bez orzeczeń sądowych	8	17.471,82
-sprawy skierowane do sądu w 2011 r.	120	258.474,16
-sprawy skierowane do sądu przed 2011 r.	300	1.048.242,94

#### Windykacja zaległości w opłatach za usługi telekomunikacyjne w 2011 r.

	<b>Ilość spraw</b>	<b>Kwota w złotych (bez kosztów i odsetek)</b>
<i>Sprawy skierowane do Działu Windykacji</i>	65	22.244,56
<i>Sprawy skierowane do sądu</i>	61	21.725,66
- z tego uzyskano orzeczenia sądu	44	15.779,03
- w toku postępowania	17	5.946,63
<i>Sprawy skierowane do egzekucji komorniczej</i>	66	8.235,92
<i>Zwrócone przez komornika (egzekucja bezskuteczna)</i>	45	11.237,30
<i>Sprawy zakończone (abonament), w tym:</i>	33	6.688,34
- bez orzeczeń sądowych	2	518,90
- skierowane do sądu w 2011 r.	8	1.512,17
- przed rokiem 2011 r.	23	4.657,27
<i>Sprawy zakończone (sprzęt), w tym:</i>	26	3.600,00
- bez orzeczeń sądowych (zdany sprzęt w szt)	2	-
- skierowane do sądu w 2011 r.	9	1.200,00
- przed rokiem 2011 r.	15	2.400,00

## Windykacja zaległości w opłatach za lokale użytkowe w 2011 r.

	<b>Ilość spraw</b>	<b>Kwota w złotych (bez kosztów i odsetek)</b>
<i>Sprawy skierowane do Działu Windykacji</i>	11	32.640,02
<i>Sprawy skierowane do sądu</i>	10	31.021,90
<i>- z tego uzyskano prawomocne orzeczenia sądu</i>	9	26.757,64
<i>- w toku postępowania</i>	2	5.882,38
<i>Sprawy skierowane do egzekucji komorniczej</i>	37	376.300,14
<i>Egzekucja komornicza bezskuteczna</i>	26	20.478,23
<i>Sprawy zakończone, w tym:</i>	20	50.426,24
<i>- bez orzeczenia sądowego</i>	1	26,81
<i>- skierowane do sądu w 2011 r.</i>	1	809,41
<i>- przed rokiem 2011 r.</i>	18	49.590,02

### Sprawy eksmisyjne – działania w 2011 r.

<b>Sprawy skierowane do sądu w 2011 r., z tego:</b>	21
<b>- uzyskano prawomocne wyroki:</b>	23*
<b>z lokalem socjalnym</b>	11**
<b>bez lokalu socjalnego</b>	12***
<b>- w toku postępowania sądowego</b>	5
<b>Dobrowolne zdanie/zamiana z orzeczonym wyrokiem eksmisyjnym</b>	7
<b>Zdanie mieszkania w wyniku wskazania lokalu socjalnego</b>	15
<b>Przejęcie mieszkania bez wskazania lokalu socjalnego</b>	2

\* 16 wyroków ze spraw skierowanych w 2011 r. i 7 wyroków ze spraw skierowanych w 2010 r.

\*\* 7 wyroków ze spraw skierowanych w 2011 r. i 4 wyroki ze spraw skierowanych w 2010 r.

\*\*\* 9 wyroków ze spraw skierowanych w 2011 r. i 3 wyroki ze spraw skierowanych w 2010 r.

W 2011 r. Spółdzielnia skierowała do sądu 21 pozwów o eksmisję. Z tego otrzymaliśmy na dzień 31.12.2011 r. 23 prawomocne wyroki (w tym 16 wyroków ze spraw skierowanych w 2011 r. i 7 wyroków ze spraw skierowanych w 2010 r.)

W związku z nie wywiązaniem się przez Gminę Miasto Grudziądz z obowiązku dostarczenia lokali socjalnych Spółdzielnia w grudniu 2010 r. skierowała przeciwko Gminie pozew o zapłatę odszkodowania z tytułu niedostarczenia lokali socjalnych. Odszkodowanie stanowi szkodę rzeczywistą wyrażającą się w niezyskiwaniu od osób uprawnionych do lokalu opłat za lokal. De facto więc odszkodowanie pomniejszy zobowiązania dłużników (posiadających wyrok z zasądzonym prawem do lokalu socjalnego) wobec Spółdzielni z tytułu opłat.

24 maja 2011 r. Sąd Okręgowy w Toruniu uwzględnił powództwo Spółdzielni, takie stanowisko potwierdził również Sąd Apelacyjny w Gdańsku w wyroku wydanym 29.02.2012 r. Wyrok jest prawomocny.

### Wykreślenie z członkostwa w 2011 r. z uwagi na zaleganie w opłatach

<b>Zarząd skierował do Rady Nadzorczej</b>	23 członków
<b>Rada Nadzorcza wykreśliła</b>	17 członków

#### **XIV. PLAN ZADAŃ ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI NA 2012 R.**

1. Bieżąca obsługa eksploatacyjna zasobów Spółdzielni.
2. Realizacja postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych art. 42 w zakresie ustanawiania odrębnej własności lokali wraz z przeniesieniem własności lokali.
3. Działania zmierzające do przekształcania prawa wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności.
4. Realizacja planu termomodernizacyjnego 2012-2013.
5. Kontynuacja prac remontowych zasobów mieszkaniowych.
6. Realizacja zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą planu inwestycyjnego w zakresie rozwoju TVK.
7. Zakończenie prac wdrożeniowych zintegrowanego systemu informatycznego.
8. Kontynuacja szczegółowej analizy rozliczeń kosztów eksploatacji i remontów na nieruchomości oraz urealnianie stawek do rzeczywistych kosztów. Doskonalenia zasad rozliczania kosztów.
9. Zlecenie przeprowadzenia lustracji całokształtu działalności Spółdzielni.
10. Bieżąca współpraca z Gminą-Miasto Grudziądz w zakresie realizacji wyroków eksmisyjnych do lokali socjalnych.
11. Kontynuacja działań windykacyjnych dotyczących zadłużenia za lokale mieszkalne, użytkowe oraz usługi telekomunikacyjne.
12. Działania w zakresie pozyskiwania dodatkowych przychodów dla Spółdzielni.