

WALNE ZGROMADZENIE 2021
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W GRUDZIĄDZU
ul. Moniuszki 13
86-300 GRUDZIĄDZ

UCHWAŁA

Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu
z dnia 22 czerwca 2021 r.

w sprawie **zatwierdzenia sprawozdania z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej
w Grudziądzu z działalności Spółdzielni za rok 2020**

Zgodnie z § 19 pkt. 2 Statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie

u c h w a ł a :

1. zatwierdzić sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu z działalności Spółdzielni za rok 2020.
2. Sprawozdanie, o którym mowa w ust.1 stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

Łącznie na wszystkich pięciu częściach za uchwałą głosowało 168 członków, głosów przeciwnych nie było.

Podpisy na oryginale



**Spółdzielnia Mieszkaniowa
w Grudziądzu**

KRS 0000100422

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
W GRUDZIĄDZU
ZA ROK 2020**

26.02.2021 r.

SPIS TREŚCI

	strona
I. Wstęp	3
II. Charakterystyka Spółdzielni	4
2.1. Zasoby zarządzane przez Spółdzielnię Mieszkaniową na dzień 31.12.2020 r.	4
2.2. Ilość członków w Spółdzielni Mieszkaniowej	5
2.3. Realizacja postanowień Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie ustanawiania odrębnej własności lokali oraz działania dotyczące przekształcania prawa wieczystego użytkowania gruntów w prawo własności	5
III. Koszty i przychody Spółdzielni	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	20
V. Podział nadwyżki bilansowej Spółdzielni za rok 2019 oraz planowany podział nadwyżki bilansowej za rok 2020	20
VI. Media – koszty i przychody	20
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 cieplna w lokalach mieszkalnych i użytkowych	22
6.4. Gospodarowanie odpadami komunalnymi i wywóz nieczystości stałych w lokalach mieszkalnych, użytkowych i garażach	23
6.5. Energia elektryczna w garażach	24
VII. Remonty zasobów Spółdzielni	24
7.1. Remonty bieżące budynków mieszkalnych i budynków mieszkalno-usługowych	25
7.2. Remonty bieżące dźwigów	27
7.3. Remonty bieżące lokali użytkowych (pawilonów)	27
7.4. Fundusz celowy	27
VIII. Zatrudnienie i fundusz płac	28
IX. Wykonawstwo własne	28
X. Zadłużenia z tytułu nie wnoszenia opłat za lokale, reklamy, tereny i usługi telekomunikacyjne	29
XI. Kontynuacja szczegółowej analizy rozliczeń kosztów eksploatacji i remontów na nieruchomościach	34
XII. Działania zarządu w zakresie pozyskiwania dodatkowych przychodów dla Spółdzielni w 2020 roku	34
XIII. Plan zadań Zarządu na 2021 rok	34

I. WSTĘP

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Grudziądzu działa na podstawie Statutu Spółdzielni uchwalonego w dniu 12.06.2018 r. przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu, który następnie został wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 14.09.2018 r. Spółdzielnia funkcjonuje zgodnie z ustawą z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r., poz. 1465 z późn. zmianami) oraz ustawą z dnia 16.09.1982 r. prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1560 z późn. zmianami).

Przedkładamy sprawozdanie gospodarczo-finansowe z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu za rok 2020 oraz plan na rok 2021.

Zadania realizowane przez Zarząd Spółdzielni w 2020 roku to przede wszystkim:

- Bieżąca obsługa eksploatacyjna zasobów Spółdzielni.
- Kontynuacja prac remontowych zasobów Spółdzielni oraz dalsza realizacja wykonania instalacji p.poż tzw. pionów nawodnionych i wymiany dźwigów osobowych.
- Realizacja zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą planu inwestycyjnego w zakresie rozwoju TVK.
- Kontynuacja szczegółowej analizy rozliczeń kosztów eksploatacji i remontów na nieruchomości oraz urealnianie stawek do rzeczywistych kosztów. Doskonalenie zasad rozliczania kosztów.
- Kontynuacja działań windykacyjnych dotyczących zadłużenia za lokale mieszkalne, użytkowe oraz usługi telekomunikacyjne.
- Działania w zakresie pozyskiwania dodatkowych przychodów dla Spółdzielni.
- Kontynuacja działań zmierzających do cyfryzacji dokumentacji w Spółdzielni.

Na początku 2020 roku wystąpiła konieczność dostosowania funkcjonowania Spółdzielni do szczególnych warunków jakie pojawiły się w związku z pandemią COVID-19. Od połowy marca ograniczono dostęp do biur obsługi w poszczególnych jednostkach Spółdzielni. Wstrzymano przyjmowanie wpłat w kasie budynku TVK SM wraz z jednoczesnym zamknięciem sali BOA. Bezpośredni kontakt z abonentami ograniczony został jedynie do obsługi poprzez okienko kasowe. Pomimo wprowadzonych ograniczeń wszelkie sprawy zgłaszane przez naszych klientów załatwiane były na bieżąco.

Podjęto też niezbędne środki ostrożności w zakresie higieny i bezpieczeństwa pracy pracowników i obsługi dla mieszkańców i abonentów. Po wyposażeniu biur obsługi, jak również administracji w szklane lub plastikowe ekrany w miejscach bezpośredniej obsługi, pracę biura wznowiono w normalnym trybie na początku czerwca. Kolejnym etapem było wznowienie pracy kasy w dziale TVK. Podjęto również kroki w kierunku ułatwienia mieszkańcom i abonentom dopełniania formalności w czasie ograniczonego dostępu do biura obsługi.

Druga fala pandemii na przełomie jesieni i zimy wymusiła reorganizację pracy i delegowanie części pracowników na rotacyjną pracę zdalną, co pozwoliło zachować ciągłość działania wszystkich komórek Spółdzielni.

II. CHARAKTERYSTYKA SPÓŁDZIELNI

2.1. ZASOBY ZARZĄDZANE PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ MIESZKANIOWĄ NA DZIEŃ 31.12.2020 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	1190	1189	2379	53 482,46	54 576,60	108 059,06
Administracja Nr 2	1515	1522	3037	66 700,61	70 160,64	136 861,25
Administracja Nr 3	1724	1994	3718	84 012,11	100 633,49	184 645,60
Administracja Nr 4	787	2025	2812	38 949,27	104 316,08	143 265,35
Administracja Nr 5	800	2108	2908	44 532,28	117 921,03	162 453,31
RAZEM	6 016	8 838	14 854	287 676,73	447 607,84	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	149	40	189	2 324,55	628,69	2 953,24
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	574	149	723	9 017,85	2 376,22	11 394,07

Ilość budynków mieszkalnych oraz mieszkalno-usługowych	310
Ilość nieruchomości mieszkalnych	129
Ilość nieruchomości garażowych	30
Pozostałe nieruchomości	77

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

W 2020 roku kontynuowano także obowiązki nałożone na Zarząd SM w zakresie zawierania umów w formie aktów notarialnych dotyczących ustanawiania odrębnych własności lokali i przenoszenia ich własności.

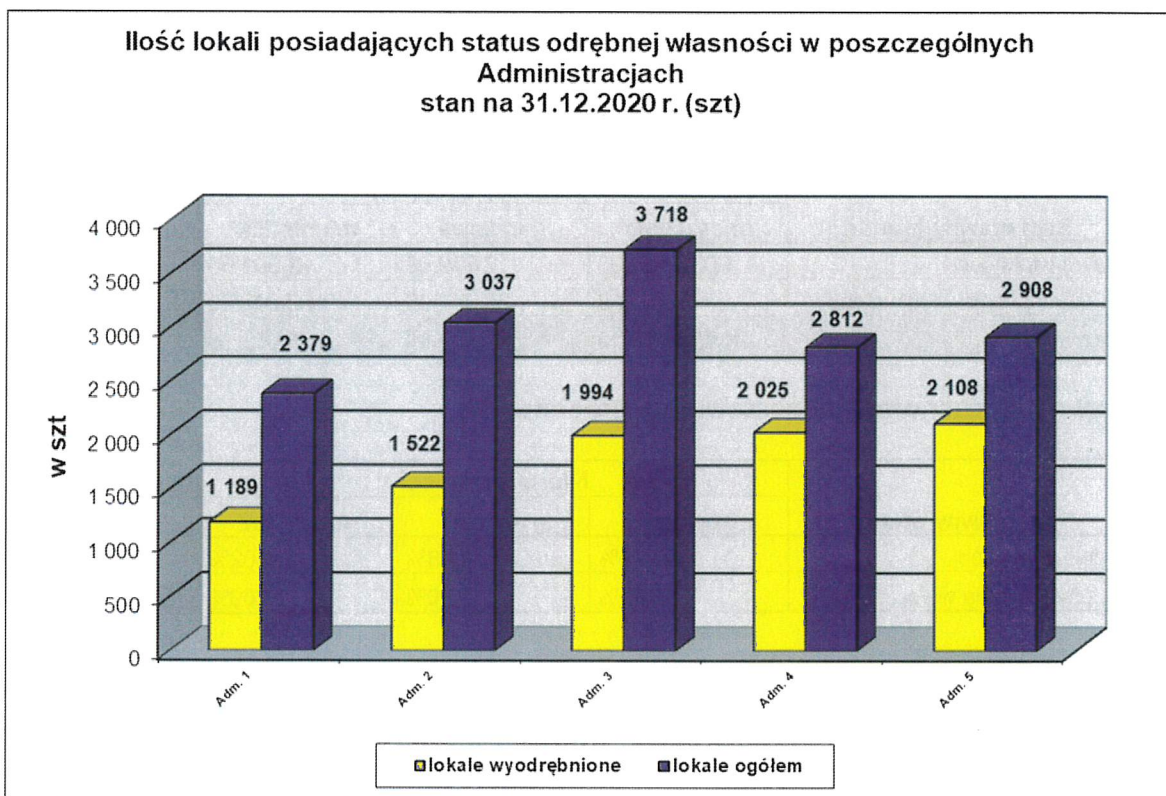
Struktura lokali mieszkalnych według tytułu prawnego stan na 31.12.2020 r. (ilość mieszkań w sztukach):

- odrębna własność lokalu	8.835
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	5.591
- spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	360
- najem	1
razem	14.787

2.2. ILOŚĆ CZŁONKÓW W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Ilość członków w Spółdzielni Mieszkaniowej	Stan na 31.12.2019 r.	Stan na 31.12.2020 r.
RAZEM	14.426	14.145

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



Status odrębnej własności na dzień 31.12.2020 r. posiadało 8.835 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 446.645,94 m², co stanowi 61,40% 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.

Poniższy wykres przedstawia ilość lokali posiadających status odrębnej własności na dzień 31.12.2020 r. w podziale na administracje.

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

- Administracja nr 1 – 1.189 lokali wyodrębnionych (udział do lokali ogółem 49,98%)
- Administracja nr 2 – 1.522 lokale wyodrębnione (udział do lokali ogółem 50,12%)
- Administracja nr 3 – 1.994 lokale wyodrębnione (udział do lokali ogółem 53,63%)
- Administracja nr 4 – 2.025 lokali wyodrębnionych (udział do lokali ogółem 72,01%)
- Administracja nr 5 – 2.108 lokali wyodrębnionych (udział do lokali ogółem 72,49%).

W zakresie spraw terenowo-prawnych:

Stan prawny nieruchomości określają dane zawarte w poniższych tabelach:

Stan prawny nieruchomości (zestawienie ilości nieruchomości)

Stan prawny gruntu	Nieruchomości (szt)		
	mieszkalne	garażowe	mienie SM
prawo własności	129	7	8
pr. użytkowania wieczystego	0	23	69
Razem	129	30	77

Stan prawny nieruchomości

(nieruchomości będące w zarządzaniu SM – zestawienie wg powierzchni)

	Stan prawny gruntu	Nieruchomości (m ²)		
		mieszkalne	garażowe	mienie SM
	prawo własności	1 032 106,00	2 339,00	13 059,00
	pr. użytkowania wieczystego	0,00	38 347,00	192 900,00
SM	Razem	1 032 106,00	40 686,00	205 959,00

Stan prawny nieruchomości (zestawienie procentowe)

	Stan prawny gruntu	Nieruchomości		
		mieszkalne	garażowe	mienie SM
	prawo własności	80,71%	0,18%	1,02%
SM	pr. użytkowania wieczystego	0,00%	3,00%	15,09%

Zestawienie powierzchni gruntów

	Stan prawny gruntu	Powierzchnia (m ²)		
		SM	Odrębna własność	Razem
	prawo własności	411 449,44	636 054,56	1 047 504,00
	pr. użytkowania wieczystego	222 868,23	8 378,77	231 247,00
SM	Razem	634 317,67	644 433,33	1 278 751,00

Spółdzielnia Mieszkaniowa doprowadziła do wykreślenia z ksiąg wieczystych roszczenia o roczną opłatę przekształceniową. Dotyczy przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności 9 nieruchomości mieszkaniowych, objętych ustawą z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2018 r. poz. 1716 z późn. zmianami).

Na podstawie ustawy z dnia 31 stycznia 2019 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, Spółdzielnia Mieszkaniowa w dniu 13.01.2020 r. wystąpiła do Urzędu Miejskiego w Grudziądzu z pismem w sprawie zmiany stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu z 3% na 1% na nieruchomościach położonych w Grudziądzu przy ul. Korczaka (dz. nr 35/14) - nieruchomość nr 03/053 oraz przy ul. Kustronia (dz. nr 21/750) - nieruchomość nr 05/053, na których położone są stanowiska postojowe, niewykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej.

Urząd Miejski przychylił się do wniosku Spółdzielni i począwszy od 2019 r. dokonał zmiany stawki procentowej na 1% na w/w nieruchomościach. Zmniejszenie opłaty za użytkowanie wieczyste za rok 2019 i 2020 wynikające ze zmiany stawki wyniosło **10.415,76 zł**. Kwota ta została zwrócona przez Urząd Miejski na konto Spółdzielni.

W nawiązaniu do powyższej zmiany, Spółdzielnia w dniu 17.06.2020 r. wystąpiła również z wnioskiem o zmniejszenie stawki za użytkowanie wieczyste na nieruchomości nr 03/122 położonej przy ul. Jackowskiego (działka nr 7/24). Na przedmiotowej nieruchomości zlokalizowane są miejsca postojowe przeznaczone dla mieszkańców. Pismem z dnia 06.06.2020 r. Urzędu Miejskiego w Grudziądzu zmieniona została stawka z 3% na 1% opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w w/w nieruchomości począwszy od 01.01.2019 r. Wynikająca z rozliczenia różnica w naliczeniu opłaty rocznej za rok 2019 r. i 2020 w wysokości **26.331,70 zł** została zwrócona na konto SM.

W listopadzie oraz grudniu 2020 r. SM otrzymała pisma z Urzędu Miejskiego w sprawie wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych oraz ofertę przyjęcia nowej wysokości opłaty począwszy od 01.01.2021 r. Wypowiedzenia opłaty rocznej oraz oferty przyjęcia nowej wysokości opłaty dotyczyły n/w nieruchomości położonych w zasobach SM:

Nieruchomości garażowe:

- Nieruchomość 02/500 – zespół garażowy przy ul. Kalinkowej. Dotychczasowa opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego dotycząca udziału SM - 52898/91539 części wynosiła 729,33 zł. Nowa wysokość opłaty rocznej z tyt. użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej będzie wynosić – **3.582,82 zł**.
- Nieruchomość 03/300 – zespół garażowy przy ul. M. Konopnickiej. Dotychczasowa opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego dotycząca udziału SM – 67036/84020

części wynosiła 1.013,28 zł. Nowa wysokość opłaty rocznej z tyt. użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej będzie wynosić – **2.999,94 zł.**

- Nieruchomość 03/400 – zespół garażowy przy ul. Śniadeckich. Dotychczasowa opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego dotycząca udziału SM – 278070/315750 części wynosiła 4.707,24 zł. Nowa wysokość opłaty rocznej z tyt. użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej będzie wynosić – **13.104,30 zł.**

Nieruchomości Mienia SM

- Nieruchomość 04/051 – mienie do wspólnego korzystania przy ul. Podhalańskiej. Dotychczasowa opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego wynosiła 160,00 zł. Nowa wysokość opłaty rocznej z tyt. użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej będzie wynosić – **840,00 zł.**

- Nieruchomość 06/061 - kort tenisowy przy ul. Rakowskiego. Dotychczasowa opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego wynosiła 1.100,00 zł. Nowa wysokość opłaty rocznej z tyt. użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej będzie wynosić – **5.750,00 zł.**

- Nieruchomość 06/101 – pawilon Administracji nr 4. Dotychczasowa opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego wynosiła 4.440,00 zł. Nowa wysokość opłaty rocznej z tyt. użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej będzie wynosić – **20.160,00 zł.**

- Nieruchomość 06/121 – parking przy ul. Mastalerza. Dotychczasowa opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego wynosiła 2.080,00 zł. Nowa wysokość opłaty rocznej z tyt. użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej będzie wynosić – **8.480,00 zł.**

Z uwagi na ograniczenia ustawowe proces dochodzenia do pełnej wartości opłaty rocznej na wszystkich w/w nieruchomościach został rozłożony na okres 3 lat (2021, 2022 oraz 2023) i został zaprezentowany w poniższej tabeli:

L.p.	Nieruchomość	Opłata z tytułu użytkowania wieczystego gruntu w zł			
		2020	2021	2022	2023
Nieruchomości garażowe					
1.	02/500	729,33	1.458,66	2.520,74	3.582,92
2.	03/300	1.013,28	2.026,56	2.513,25	2.999,94
3.	03/400	4.707,24	9.414,48	11.259,39	13.104,30
RAZEM GARAŻE		6.449,85	12.899,70	16.293,38	19.687,16
Nieruchomości mienia SM					
1.	04/051	160,00	320,00	580,00	840,00
2.	06/061	1.100,00	2.200,00	3.975,00	5.750,00
3.	06/101	4.440,00	8.880,00	14.520,00	20.160,00
4.	06/121	2.080,00	4.160,00	6.320,00	8.480,00
RAZEM MIENIE		7.780,00	15.560,00	25.395,00	35.230,00
OGÓLEM		14.229,85	28.459,70	41.688,38	54.917,16

III. KOSZTY I PRZYCHODY SPÓŁDZIELNI

Koszty poniesione za rok 2020 roku łącznie z wynikiem roku poprzedniego wyniosły 105.419.893,74 złotych, natomiast pozycja przychodów zamknęła się kwotą 111.904.030,49 złotych.

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2020 r. (w zł)
	Koszty danego roku	105 386 001,12
	Wynik z roku poprzedniego niedobór	33 892,62
1.	Koszty z wynikiem	105 419 893,74
	Przychody danego roku	109 666 681,87
	Wynik z roku poprzedniego nadwyżka	2 237 348,62
2.	Przychody z wynikiem	111 904 030,49
3.	Wynik brutto	6 484 136,75
	- wynik do przeniesienia (lok. mieszk., garaże, lok. użytk. własn. i odr. własn.)	2 589 385,08
	- wynik z pozostałej działalności	3 894 751,67

Spółdzielnia Mieszkaniowa z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych za 2020 r. zobowiązana jest wpłacić do urzędu skarbowego 1.093.596 zł.

Dodatkowo wynik finansowy podlega korekcie „in minus” o wartość odroczonego podatku dochodowego od osób prawnych w kwocie 19.402 zł. Łączne obciążenie wyniku finansowego podatkiem wynosi: 1.074.194 zł.

Łączna nadwyżka przychodów nad kosztami w wysokości: **6.484.136,75 zł** po potrąceniach z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych rozliczona zostaje w następujący sposób:

- kwota: **2.589.385,08 zł** – zgodnie art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 z późn. zm.),
- kwota: **405,73 zł** – koszty zakupu rozliczane w czasie,
- kwota: **2.820.151,94 zł** – podlega podziałowi przez Walne Zgromadzenie zgodnie z § 49 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

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2020 r. (w zł)
	Koszty z tyt. ekspl. danego roku	37 135 357,71
	Wynik z roku poprzedniego niedobór	33 688,00
1.	Koszty z wynikiem	37 169 045,71
	Przychody z tyt. ekspl. danego roku	37 168 210,62
	Wynik z roku poprzedniego nadwyżka	2 196 804,00
2.	Przychody z wynikiem	39 365 014,62
	- wynik za rok 2019	2 163 116,00
	- wynik za rok 2020	32 852,91
3.	Wynik	2 195 968,91
4.	Pożytki z części wspólnej nieruchomości netto	303 548,35
5.	Wynik z tyt. utrzymania urządzeń dźwigowych	48 951,66
6.	Wynik ogółem (3+4+5)	2 548 468,92
	- niedobory	-9 605,56
	- nadwyżki	2 558 074,48

Przychody dotyczące utrzymania nieruchomości w zakresie lokali mieszkalnych za rok 2020 (bez wyniku) w stosunku do założeń rocznych osiągnęły poziom 37.168.210,62 zł, tj. 98,14%. Natomiast wykonanie kosztów w stosunku do planu za rok 2020 stanowiło kwotę 37.135.357,71 zł, tj. 95,60%.

Wynik z tytułu utrzymania nieruchomości w zakresie lokali mieszkalnych za rok 2020 zamknął się kwotą 2.548.468,92 zł, która uwzględnia pożytki z części wspólnej nieruchomości w wysokości 303.548,35 zł oraz wynik z eksploatacji dźwigów osobowych 48.951,66 zł. Niedobór w wysokości 9.605,56 zł dotyczył 6 nieruchomości, natomiast nadwyżka w kwocie 2.558.074,48 zł dotyczyła 123 nieruchomości.

**Wyniki za rok 2020 dotyczące utrzymania nieruchomości - lokali mieszkalnych
i dźwigów łącznie z pożytkami części nieruchomości wspólnej
oraz z wynikami z roku 2019, w podziale na Administracje**

Lp.	Wyszczególnienie	Wynik z roku 2019	Wynik na ekspl. lok. mieszk.	Pożytki z części wspólnej nieruch.	Wynik na ekspl. dźwigów	Wynik ogółem za 2020 r.	Wynik na 1m ² /12 m-cy
1.	Administracja nr 1	214 180,05	-25 697,61	55 562,90	11 653,62	255 698,96	0,20
2.	Administracja nr 2	320 682,35	51 171,77	37 132,65	16 967,22	425 953,99	0,26
3.	Administracja nr 3	379 944,90	53 237,26	85 956,94	16 759,91	535 899,01	0,24
4.	Administracja nr 4	626 762,74	68 895,19	51 524,75	23 803,67	770 986,35	0,45
5.	Administracja nr 5	621 545,96	-114 753,70	73 371,11	-20 232,76	559 930,61	0,29
6.	Razem	2 163 116,00	32 852,91	303 548,35	48 951,66	2 548 468,92	0,29

3.1.1. Utrzymanie nieruchomości - lokale mieszkalne

Lp.	Wyszczególnienie	Średnioroczne koszty za 2020 r. (w zł/m ²)
I.	EKSPLOATACJA (1+2+3+4)	2,00
1.	Koszty utrzymania nieruchomości	1,06
	Ubezpieczenie majątku	0,02
	Energia elektryczna	0,05
	Utrzym. czystości i porządku na nieruch.	0,34
	Konserwacja zasobów	0,26
	Pogotowie techniczne	0,11
	Utrzymanie zieleni	0,12
	Przeglądy techniczne	0,05
	Rozliczenie niedoboru zużycia wody	0,03
	Pozostałe koszty utrzymania nieruchomości	0,08
2.	Obsługa rozliczenia c.o.	0,06
3.	Koszty zarządzania	0,83
4.	Koszty utrzymania mienia do wspóln. korzystania	0,05
II.	FUNDUSZ REMONTOWY	2,00
III.	PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI	0,13
V.	OGÓŁEM (I+II+III)	4,13

Tabela zawiera faktycznie poniesione koszty utrzymania nieruchomości w zakresie lokali mieszkalnych za rok 2020 z kosztami planowanymi na rok 2020 oraz plan na rok 2021 (bez kosztów: utrzymania dźwigów i wynajmowanej części nieruchomości wspólnej) liczone jako średnia ze wszystkich nieruchomości.

Średnie koszty utrzymania nieruchomości w zakresie lokali mieszkalnych za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 roku wyniosły 4,13 zł/m².

Niższe koszty od planowanych dotyczyły:

- energii elektrycznej,
- utrzymania czystości i porządku na nieruchomości,
- utrzymania zieleni,
- przeglądów technicznych,
- rozliczenia niedoboru zużycia wody,
- pozostałych kosztów utrzymania nieruchomości,
- obsługi rozliczenia c.o.,
- kosztów zarządzania.

Przekroczenie w stosunku do planu wystąpiło w zakresie konserwacji zasobów.

3.1.2. Utrzymanie urządzeń dźwigowych

Od 01.04.2020 r. dokonano regulacji opłat w zakresie utrzymania urządzeń dźwigowych, które kształtują się następująco: miesięczna opłata za mieszkanie wynosi 19,00 zł (22,00 zł w przypadku wymienionego dźwigu), natomiast miesięczna opłata za osobę 12,00 zł.

Na dzień 31.12.2020 roku nadwyżka z tytułu utrzymania urządzeń dźwigowych osiągnęła poziom 49.010,24 zł. Wynik w każdej nieruchomości rozliczono na lokale mieszkalne oraz na położone w tych nieruchomościach lokale użytkowe wydzielone.

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2020 r. (w zł)
1.	Koszty	1 312 936,76
2.	Przychody	1 361 947,00
3.	Wynik	49 010,24

3.2. UTRZYMANIE NIERUCHOMOŚCI – GARAŻE

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2020 r. (w zł)
1.	Koszty z tyt. ekspl. danego roku	227 501,18
	Wynik z roku poprzedniego niedobór	204,62
	Koszty z wynikiem	227 705,80
2.	Przychody z tyt. ekspl. danego roku	235 284,81
	Wynik z roku poprzedniego nadwyżka	23 113,47
	Przychody z wynikiem	258 398,28
3.	- wynik za rok 2019	22 908,85
	- wynik za rok 2020	7 783,63
3.	Wynik	30 692,48
4.	Pożytki z części wspólnej nieruch. netto	3 723,46
5.	Wynik ogółem (3+4)	34 415,94
	- niedobory	0,00
	- nadwyżki	34 415,94

Wynik z tytułu utrzymania nieruchomości garażowych za rok 2020 osiągnął poziom 34.415,94 zł, który uwzględnia pożytki z części wspólnej nieruchomości w kwocie 3.723,46 zł.

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

3.3.1. Utrzymanie nieruchomości - lokale użytkowe ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2020 r. (w zł)
1.	Koszty z tyt. ekspl. danego roku	108 889,14
	Wynik z roku poprzedniego niedobór	0,00
	Koszty z wynikiem	108 889,14
2.	Przychody z tyt. ekspl. danego roku	106 865,97
	Wynik z roku poprzedniego nadwyżka	1 854,36
	Przychody z wynikiem	108 720,33
3.	- wynik za rok 2019	1 854,36
	- wynik za rok 2020	-2 023,17
	Wynik	-168,81
4.	Pożytki z części wspólnej nieruch. netto	1,78
5.	Wynik ogółem (3+4)	-167,03
	- niedobory	-429,22
	- nadwyżki	262,19

3.3.2. Utrzymanie nieruchomości - lokale użytkowe w odrębnej własności

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2020 r. (w zł)
1.	Koszty z tyt. ekspl. danego roku	41 656,23
	Wynik z roku poprzedniego niedobór	0,00
	Koszty z wynikiem	41 656,23
2.	Przychody z tyt. ekspl. danego roku	31 821,81
	Wynik z roku poprzedniego nadwyżka	15 576,79
	Przychody z wynikiem	47 398,60
3.	- wynik za rok 2019	15 576,79
	- wynik za rok 2020	-9 834,42
	Wynik	5 742,37
4.	Pożytki z części wspólnej nieruch. netto	924,88
5.	Wynik ogółem (3+4)	6 667,25
	- niedobory	0,00
	- nadwyżki	6 667,25

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

Ograniczenia spowodowane pandemią koronawirusa COVID-19 częściowo lub całkowicie ograniczyły prowadzenie działalności gospodarczej najemcom lokali użytkowych. Zarząd mając na uwadze trudną sytuację gospodarczą dokonał obniżenia stawek czynszu najmu dla części branż, których najbardziej dotknęła ta sytuacja.

Obniżenie czynszu najmu wynosiło 50% za okres 3 miesięcy, a w niektórych przypadkach były to okresy dłuższe, stąd przychody naszych lokali użytkowych są niższe niż zaplanowano na początku 2020 r.

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 2020 wyniosły 1.330.559,28 zł. Wydatki te zawierają między innymi szeroki zakres remontu pawilonu przy ul. Chełmińskiej 68 w zakresie instalacji wod.-kan., c.w., c.o.

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

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2020 r. (w zł)
1.	Koszty	3 605 252,86
2.	Przychody	3 707 093,24
3.	Wynik brutto	101 840,38

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

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2020 r. (w zł)
1.	Koszty	535 634,29
2.	Przychody	751 054,94
3.	Wynik	215 420,65
4.	Pożytki netto	991,61
5.	Udział w wyniku na dźwigach	28,32
6.	Wynik brutto	216 440,58

4.3. POŻYTKI Z CZĘŚCI WSPÓLNEJ NIERUCHOMOŚCI

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2020 r. (w zł)
1.	Koszty	144 785,88
2.	Przychody	526 596,73
3.	Wynik brutto	381 810,85

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

- lokale mieszkalne	303.548,35 zł
- lokale użytkowe wydzielone wynajmowane	991,61 zł
- lokale użytkowe wydzielone na potrzeby własne SM	76,72 zł
- lokale użytkowe spół. własnościowe i odrębna własność	926,66 zł
- garaże	3.723,46 zł
razem pożytki netto	309.266,80 zł.

Pożytki dla danej nieruchomości stanowią dochody z tytułu najmu 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.

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

4.4. DZIAŁALNOŚĆ TELEWIZJI KABLOWEJ

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Grudziądzu jest operatorem telekomunikacyjnym świadczącym usługi dostępu do Internetu, telewizji kablowej oraz telefonii stacjonarnej, nadawcą własnego programu lokalnego TV SM, a także programu planszowego.

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2020 r. (w zł)
1.	Koszty	13 704 509,27
2.	Przychody, w tym:	16 611 269,67
	- program lokalny	96 622,52
	- telewizja analogowa	571 260,14
	- telewizja cyfrowa	9 975 928,66
	- Internet	5 339 706,42
	- telefonia	551 544,78
	- program planszowy	75 065,59
	- inne usługi	1 141,56
3.	Wynik brutto	2 906 760,40

Działalność Telewizji Kablowej za rok 2020 osiągnęła nadwyżkę brutto w kwocie 2.906.760,40 zł. Na łączną nadwyżkę składa się:

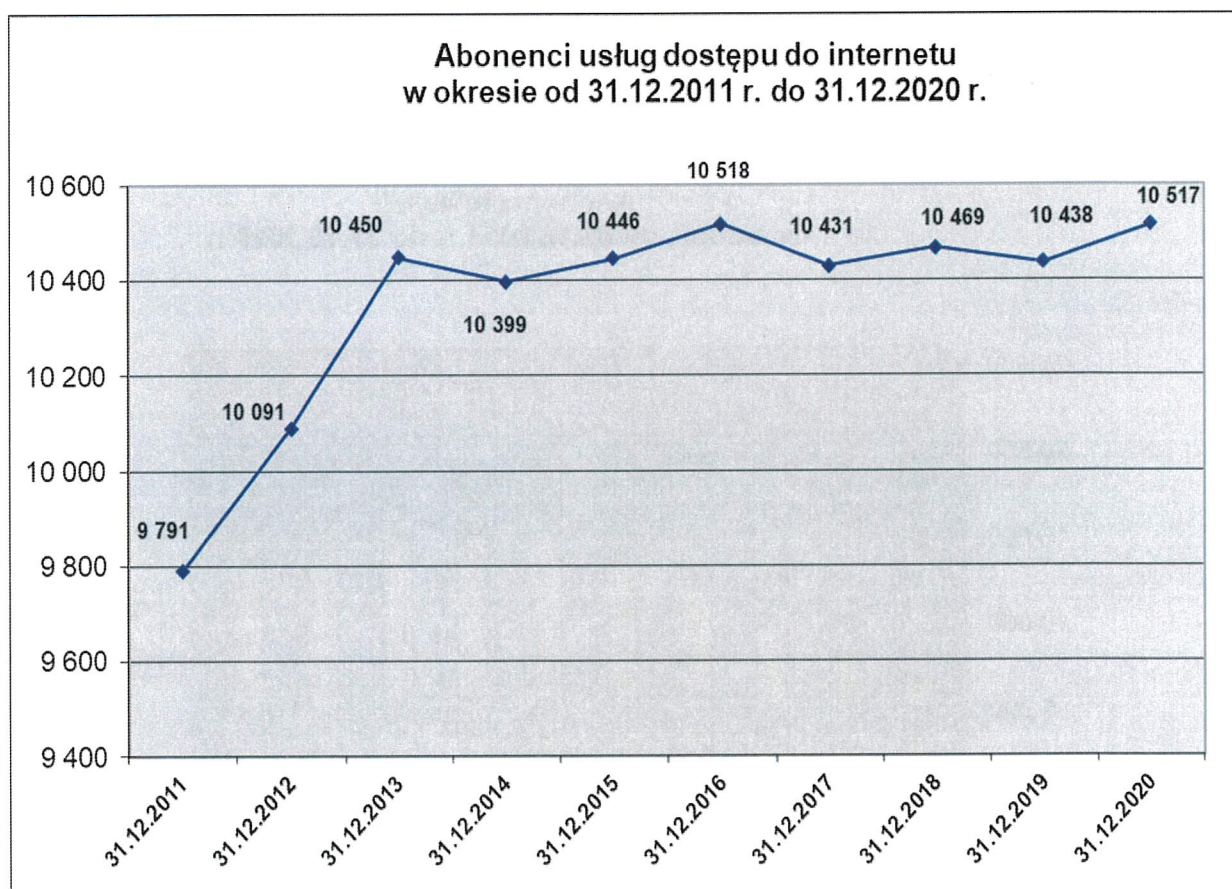
Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Wynik brutto
1.	Program lokalny	96 622,52	1 192 978,42	-1 096 355,90
2.	Telewizja analogowa	571 260,14	313 747,26	257 512,88
3.	Telewizja cyfrowa	9 975 928,66	8 314 554,15	1 661 374,51
4.	Internet	5 339 706,42	3 369 261,72	1 970 444,70
5.	Telefonia	551 544,78	433 785,50	117 759,28
6.	Program planszowy	75 065,59	79 165,85	-4 100,26
7.	Inne usługi	1 141,56	1 016,37	125,19
Wynik brutto		16 611 269,67	13 704 509,27	2 906 760,40

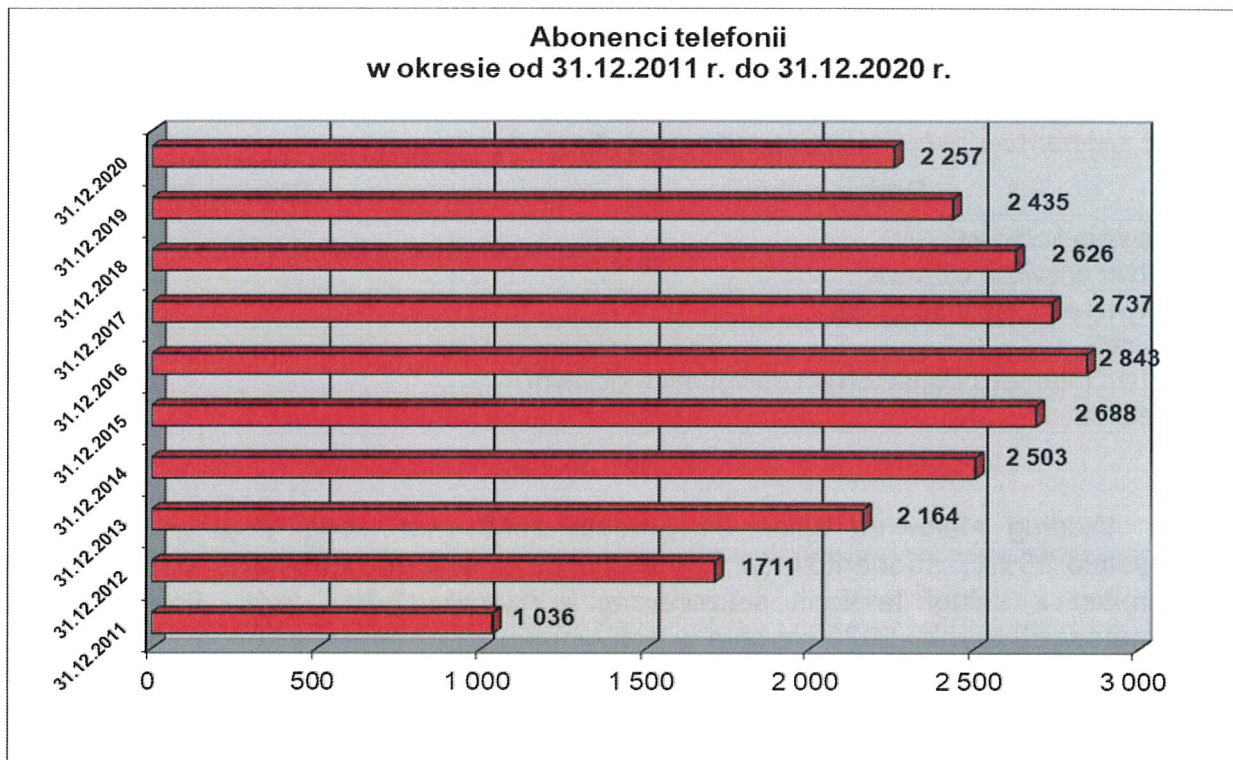
Przychody z działalności telewizji kablowej za rok 2020 roku osiągnęły poziom 16.611.269,67 zł i stanowiły 99,80% planu, natomiast koszty kształtowały się na poziomie 13.704.509,27 zł i osiągnęły 92,53% zaplanowanych kosztów na rok 2020.

Ilość abonentów usług telekomunikacyjnych:

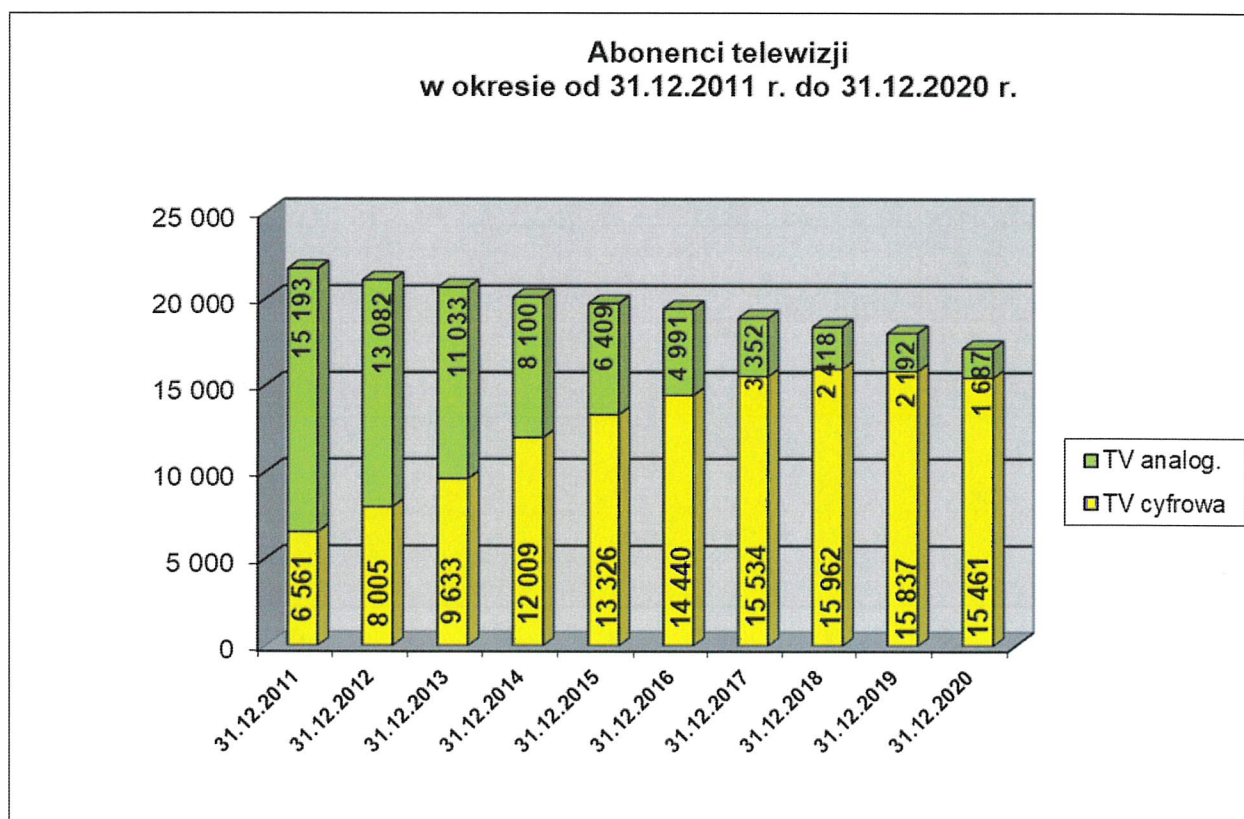
Rodzaj usługi	Stan na 31.12.2020 r.
Telewizja kablowa	17.148
- w tym telewizja cyfrowa	15.461
- w tym telewizja analogowa	1.687
Internet	10.517
- w tym Internet z dodatkowym dostępem mobilnym	516
Telefonia	2.257

Według stanu na dzień 31 grudnia 2020 r. z usługi dostępu do internetu korzystało 10.517 abonentów (w tym 516 osób posiadało dodatkowo dostęp mobilny), natomiast z usługi telefonii stacjonarnej korzystało 2.257 osób. Ilość abonentów internetowych w roku 2020 wzrosła w porównaniu z poziomem z końca 2019 roku (o 79 abonentów), a liczba abonentów telefonicznych spadła w porównaniu z poziomem z końca 2019 roku (o 178 abonentów). Do wzrostu liczby abonentów internetowych przyczyniła się w pewnym stopniu pandemia (przejście szkół i firm na pracę zdalną).





Z usługi telewizyjnej na dzień 31 grudnia 2020r. korzystało 17.148 abonentów, z czego 90 % stanowią odbiorcy telewizji cyfrowej (15 461 abonentów).



Podobnie do lat ubiegłych utrzymuje się tendencja spadku ilości abonentów telewizyjnych, przy jednoczesnym wzroście przychodów z tej usługi. Na spadek liczby abonentów TV wpływ ma rozwój usług świadczonych przez internet m.in. rozwój TV internetowej, platform streamingowych oraz konkurencja innych operatorów w tym platform satelitarnych.

W pierwszym półroczu po długich negocjacjach doszło do zawarcia umowy określającej nowe warunki współpracy z grupą Polsat, a negocjacje podjęto także w sprawie nowych warunków współpracy z grupą TVN Discovery, które ostatecznie w grudniu 2020r. zakończyły się zawarciem umowy na programy z grupy TVN. W obu umowach nadawca znacząco podwyższył opłaty licencyjne za reemitowane kanały.

W zakresie usług telewizyjnych od 1 lutego 2020 miały miejsce niewielkie podwyżki cen w ramach oferty promocyjnej pakietów Bursztynowego, Koralewego, Perłowego, Rubinowego i Brylantowego. Od 1 kwietnia 2020 wprowadzono aktualizację zapisów umowy na usługi telekomunikacyjne, w zakresie okoliczności, które mogą powodować podwyżkę cen usług.

1 sierpnia 2020r. wszedł w życie nowy cennik „starych” pakietów cyfrowych oraz pakietów analogowych. Wprowadzone zmiany wywołały bardzo duży odzew abonentów, szczególnie „starych” pakietów cyfrowych, z których większość skorzystała z preferencyjnej oferty przejścia na „nowe pakiety” cyfrowe. Liczba abonentów „starych” pakietów cyfrowych z 7.743 na dzień 31 grudnia 2019 r. zmniejszyła się na koniec grudnia 2020 r. do 1.891 (spadek o 5.852 osoby). Odpowiednio ilość abonentów „nowych” pakietów wzrosła z 8.094 na koniec 2019 r. do 13.570 osób na dzień 31 grudnia 2020 r. (wzrost o 5.476 osób).

W roku 2020 oferta telewizyjna została wzbogacona o nowe kanały takie jak Eska Rock HD, CBS Reality, Polsat Doku, Polsat Rodzina, TV Regio, TVP Dokument, Red Carpet TV. Niektórzy nadawcy zdecydowali się na wycofanie programów nadawanych w wersji SD np.: Fox Comedy SD, National Geographic SD, National Geographic Wild SD. Z powodu decyzji nadawcy o zakończeniu nadawania, całkowicie wycofany z oferty TVK SM został program Viasat Nature/History HD.

Abonenci mieli okazję zapoznać się z niektórymi programami w ramach tzw. okna otwartego. Czasowo odkodowywano Canal+, FOX, Epic Drama oraz kanały bajkowe.

W okresie kwarantanny ogólnokrajowej od 14 marca do 4 maja większość kanałów z oferty została, za zgodą nadawców, odkodowana dla wszystkich abonentów TV cyfrowej. Przez okres 3 pierwszych miesięcy występowania pandemii Program Lokalny został udostępniony wszystkim naszym abonentom w celu przekazywania ważnych informacji dla społeczności lokalnej. Ponadto w porozumieniu z UM na ten okres został także uruchomiony dedykowany program prezentujący ważne komunikaty i informacje niezbędne do prawidłowego zachowania w nowej sytuacji.

Pod koniec 2020 roku, w związku z faktem, iż w 2021 roku Telewizja Kablowa Spółdzielni Mieszkaniowej będzie obchodziła 30 lecie działalności, rozpoczęto cykl akcji promocyjnych skierowanych do abonentów. Pierwszym z kroków było, uzgodnione z nadawcami, odkodowanie 30 kanałów tv w okresie od 15 grudnia do 15 stycznia 2021 roku.

Aktualnie oferta TVK SM obejmuje dostęp do 158 kanałów, w tym 115 w jakości HD.

20 grudnia 2018 roku weszła w życie dyrektywa unijna – Europejski kodeks łączności elektronicznej, która ustanawia ramy prawne regulujące sieci łączności elektronicznej, usługi łączności elektronicznej, urządzenia i usługi towarzyszące w Unii Europejskiej. Państwa członkowskie były zobowiązane przyjąć, opublikować i stosować przepisy transponujące kodeks od dnia 21 grudnia 2020r. Polska ustawa Prawo komunikacji elektronicznej (PKE), dostosowująca krajowe przepisy do zapisów

dyrektywy, nie została jeszcze uchwalona. W życie weszła jednak 21 grudnia 2020 r. ustawa antycovidowa „Tarcza 3”, która do czasu uchwalenia PKE reguluje niektóre kwestie wskazane w dyrektywie.

Wejście w życie tych przepisów wymusiło na Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu wprowadzenie nowych procedur w zakresie komunikacji z abonentami w sprawie najkorzystniejszej oferty, wypowiedzania umów, a także umożliwienia zachowania ciągłości w usłudze dostępu do internetu, monitorowania limitu usług mobilnych, a także ułatwienia abonentowi powrotu do numeru telefonu stacjonarnego w okresie miesiąca od rezygnacji przez abonenta.

W roku 2020 podłączono do sieci TVK SM nowe budynki przy ulicy Rapackiego 41 i 43, Sybiraków 17, Chełmińskiej 83C, Mieszka I 7H i Mieszka I 4. W budynkach tych usługi TVK SM oferowane są w technologii GPON – światłowód do mieszkania.

W rejonie ul. Warszawskiej 50, Miłoleśnej oraz Sosnkowskiego na nowo powstających osiedlach domów jednorodzinnych, została wybudowana kanalizacja teletechniczna umożliwiająca udostępnienie sygnału TVK SM w technologii światłowodowej nowym mieszkańcom tych osiedli. Ponadto wybudowano kanalizację teletechniczną w rejonie ulicy Magazynowej, wybudowano i uruchomiono przyłącze do CKU przy ulicy Legionów oraz MORIW przy ulicy Portowej.

W budynkach przy ul. Legionów 73, 75 i 77 została wybudowana nowa sieć budynkowa. Wszyscy abonenci TVK SM w tych blokach zostali przełączeni z sieci HFC na GPON. Ponadto nowo wybudowana sieć umożliwi w przyszłości podłączenie kolejnych mieszkańców tych nieruchomości.

W kolejnym etapie dostosowywania sieci TVK SM do najwyższych standardów technicznych i modernizacji sieci w technologii Fiber Deep, po wcześniej przebudowanych osiedlach Rządź, Mniszek, Lotnisko, Strzemięcín, Kopernik oraz ul. Moniuszki, nową siecią optyczną zostało objęte osiedle Tarpno i rejon ulicy Malinowskiego.

Doprowadzenie światłowodu do każdego budynku zwiększa niezawodność oferowanych usług oraz umożliwia nadążanie za aktualnymi trendami technologicznymi na rynku telekomunikacyjnym.

Dynamicznie zwiększające się zapotrzebowanie na pasmo internetowe, szczególnie w nowej erze pracy i nauki w systemie zdalnym, wymusiło rozbudowę traktów łączących sieć TVK SM z punktem wymiany ruchu internetowego zlokalizowanym w Warszawie. Dotychczasowe 2 trakty po 10Gb/s zostały zastąpione połączeniem 2 x 20Gb/s. Także łączy wewnątrz stacji czołowej, spinające urządzenia transmisyjne, systematycznie rozbudowywane są z przepustowości 1 Gb/s do 10 Gb/s.

Na większości grudziądzkich osiedli poprzez rozbudowę platformy CMTS zostało zwiększone pasmo internetowe dostępne dla abonentów TVK SM. W miejsce 16 dotychczas działających strumieni QAM modem kablowy obecnie ma dostęp do 24 kanałów co łącznie daje przepustowość rzędu 1 Gbit/s. Rozbudowa ta zapewnia utrzymanie wysokich standardów jakościowych w sieci internetowej oraz umożliwia zwiększenie oferowanych przepustowości.

Własna kanalizacja – stan na 31.12.2020 r.

Lokalizacja	Długość kanalizacji (mb)
Rządź	30 294
Strzemięcín	9 816
Lotnisko	12 172
Kopernik	14 932
Śródmieście	32 412
Razem	99 626

Kanalizacja dzierżawiona od innych operatorów:

- od Netii – 884 mb
- od Orange – 2895 mb

W 2020 roku w Dziale Telewizji Kablowej został wdrożony elektroniczny system ewidencji czasu pracy oraz zmodernizowano istniejący system dostępu do pomieszczeń.

Dla potrzeb emisji programu lokalnego wymieniony został serwer Vowos wraz z rejestratorem. Zakupiono kamerę z osprzętem oraz monitory podglądowe rozbudowujące stanowiska montażowe w redakcji. Zakupiono 6 zestawów mikroportów, a także statywy do mikrofonów niezbędne w nowych warunkach pracy, spowodowanych przez pandemię COVID-19.

W celu przekazywania mieszkańcom Grudziądza najważniejszych informacji z miasta w okresie pandemii, program lokalny został udostępniony bezpłatnie w internecie za pośrednictwem strony www.tvksm.pl.

Plany na rok 2021:

W roku 2021 planowane jest wprowadzenie nowej strony internetowej TVK SM wraz z nowym elektronicznym Biurem Obsługi Abonenta. W dalszym etapie umożliwienie abonentom zawierania aneksów do umów za pośrednictwem eBOA, bez konieczności wizyty w siedzibie TVK SM. Docelowo planuje się uruchomienie sprzedaży dostępu do programu lokalnego on-line dla wszystkich zainteresowanych osób nie będących w zasięgu sieci TVK SM. Kontynuowane będą rozmowy z potencjalnymi partnerami technologicznymi i biznesowymi w zakresie usługi dostępu telewizji poprzez sieć internetową tzw. OTT.

Planowane jest wprowadzenie do oferty wyższych przepływności internetowych oraz sukcesywne, zgodne z zapotrzebowaniem migrowanie do technologii GPON. Wymusza to dalszą rozbudowę platformy GPON o kolejne porty umożliwiające podłączenie abonentów. Zgodnie z oczekiwaniami abonentów w najbliższych miesiącach planowane jest wprowadzenie atrakcyjnej oferty dostępnej po światłowodzie.

Po uchwaleniu polskiej ustawy Prawa komunikacji elektronicznej, zaistnieje bez wątplenia konieczność dalszego dostosowania działalności do nowych przepisów.

W roku 2021 planowana jest dalsza modernizacja sieci w rejonie Śródmieścia. Przewiduje się dalsze podłączanie nowo powstałych budynków wielorodzinnych, m.in. w rejonie ulicy Mieszka I, ulicy Rapackiego, osiedla Dębowe Wzgórze. W planach jest dalsza rozbudowa sieci teletechnicznej w rejonie ulicy Sosnkowskiego. Zgodnie z zainteresowaniem usługami świadczonymi po światłowodzie wprowadzonym do mieszkania, budowana będzie infrastruktura optyczna w budynkach wielorodzinnych.

Ze względu na wyeksploatowanie routera brzegowego, w 2021 roku konieczna będzie jego wymiana.

W roku 2021 planowana jest wymiana kamer reporterskich wraz z osprzętem na potrzeby Programu Lokalnego.

Rok 2021 to rok obchodów 30 lecia powstania Telewizji Kablowej Spółdzielni Mieszkaniowej. W związku z tym planowane jest organizowanie szeregu konkursów dla abonentów, atrakcyjnych promocji dla obecnych i nowych abonentów, uruchamiania „okien otwartych” kanałów z nadawcami. Niestety z uwagi na pandemię nie można zaplanować atrakcji w plenerze z udziałem większej liczby abonentów takich jak: mecz, bieg, czy piknik, jak to miało miejsce przy okazji obchodów 25 lecia TVK SM.

4.5. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA

Z tytułu działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 roku osiągnęliśmy nadwyżkę w wysokości 94.636,32 zł. Wykonanie w zakresie przychodów kształtowało się na poziomie 98,29%, natomiast koszty w stosunku do planu stanowiły 72,25%. Wpływ na niższe koszty (poza kosztami stałymi) miała sytuacja spowodowana pandemią koronawirusa COVID-19, która w następstwie zmusiła Zarząd Spółdzielni do zawieszenia działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, z uwagi na ograniczenie możliwości rozprzestrzeniania się koronawirusa.

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2020 r. (w zł)
1.	Koszty	277 501,58
2.	Przychody	372 137,90
3.	Wynik	94 636,32

V. PODZIAŁ NADWYŻKI BILANSOWEJ SPÓŁDZIELNI ZA ROK 2019 ORAZ PLANOWANY PODZIAŁ NADWYŻKI BILANSOWEJ ZA ROK 2020

We wrześniu 2020 roku zgodnie z § 19 pkt 4 Statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie uchwaliło, że nadwyżkę bilansową za rok 2019 w kwocie **4.588.258,75 zł netto** należy podzielić w następujący sposób:

- część nadwyżki w kwocie **3.079.891,97 zł** stanowiącą częściowy dochód netto z działalności telekomunikacyjnej oraz z najmu lokali użytkowych na fundusz zasobowy,

- natomiast kwotę **1.508.366,78 zł** przeznaczyć na zasilenie bieżącego funduszu remontowego budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych. Podział środków należy dokonać proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych.

Zarząd Spółdzielni w związku z wypracowaną nadwyżką bilansową za rok 2020 w kwocie **2.820.151,94 zł netto** zwróci się do Walnego Zgromadzenia z wnioskiem o jej podział w następujący sposób:

- część nadwyżki w kwocie **2.220.151,94 zł** przeznaczyć na fundusz remontowy bieżący budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych. Podział środków proponujemy dokonać proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

- pozostałą część nadwyżki w kwocie **600.000 zł** przeznaczyć na fundusz remontowy lokali użytkowych własnych w zasobach Spółdzielni.

VI. MEDIA – KOSZTY I PRZYCHODY

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

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2020 r. (w zł)
1.	Koszty	8 203 057,43
2.	Przychody, w tym:	8 406 752,97
	- lokale mieszkalne	8 336 691,53
	- lokale użyt. część wspólna	2 118,65
	- lokale użyt. własn. i odr. własn.	5 560,10
	- lokale użytkowe wydzielone	16 933,02
	- lokale użyt. wolnostojące	45 449,67
3.	Wynik	203 695,54

W skład pozycji koszty wchodzi:

Koszty pokryte wpłatami mieszkańców	7.841.241,46 zł
Koszty pokryte wpłatami najemców	70.410,71 zł
Koszty pokryte z eksploatacji z tyt. różnic w odczytach wodomierzy	291.405,26 zł

Niedobór w wysokości 291.405,26 zł (tj. 36.199 m³) wynikający z rozbieżności między wskazaniami wodomierzy głównych w budynkach a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych za rok 2020 w porównaniu do roku 2019 – 370.633,58 zł (tj. 46.387 m³) kształtuje się na niższym poziomie.

W skład pozycji przychody wchodzi:

Przychody z wpłat mieszkańców	7.841.241,46 zł
Przychody z wpłat najemców	70.061,44 zł
nadwyżka przychodów do rozliczenia z mieszkańcami	495.450,07 zł
w tym: nadpłaty do zwrotu mieszkańcom	937.547,77 zł
niedopłaty	442.097,70 zł

Miejskie Wodociągi i Oczyszczalnia sp. z o.o. wprowadziły od dnia 11 czerwca 2018 roku nową taryfę za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków, która przez okres 3 lat od 11 czerwca każdego roku wprowadza nową stawkę opłat.

Taryfa została zatwierdzona Decyzją GD.RET.070/144/D/2018.KR z dnia 21.05.2018 r. przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z siedzibą w Gdańsku. Obecna stawka za wodę wynosi 2,82 zł/m³ brutto, natomiast za odprowadzanie ścieków 5,28 zł/m³ brutto. W czerwcu 2021 prawdopodobnie zostanie wprowadzona nowa wysokość opłaty w tym zakresie.

6.2. ZUŻYCIE GAZU W BUDYNKACH MIESZKALNYCH WYPOSAŻONYCH W ZBIORCZE GAZOMIERZE

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2020 r. (w zł)
1.	Koszty	1 650 081,21
2.	Przychody	1 714 862,78
3.	Wynik	64 781,57

W marcu 2021 r. dokonano rozliczenia zużycia gazu za rok 2020 oraz dokonano urealnienia zaliczek w tym zakresie.

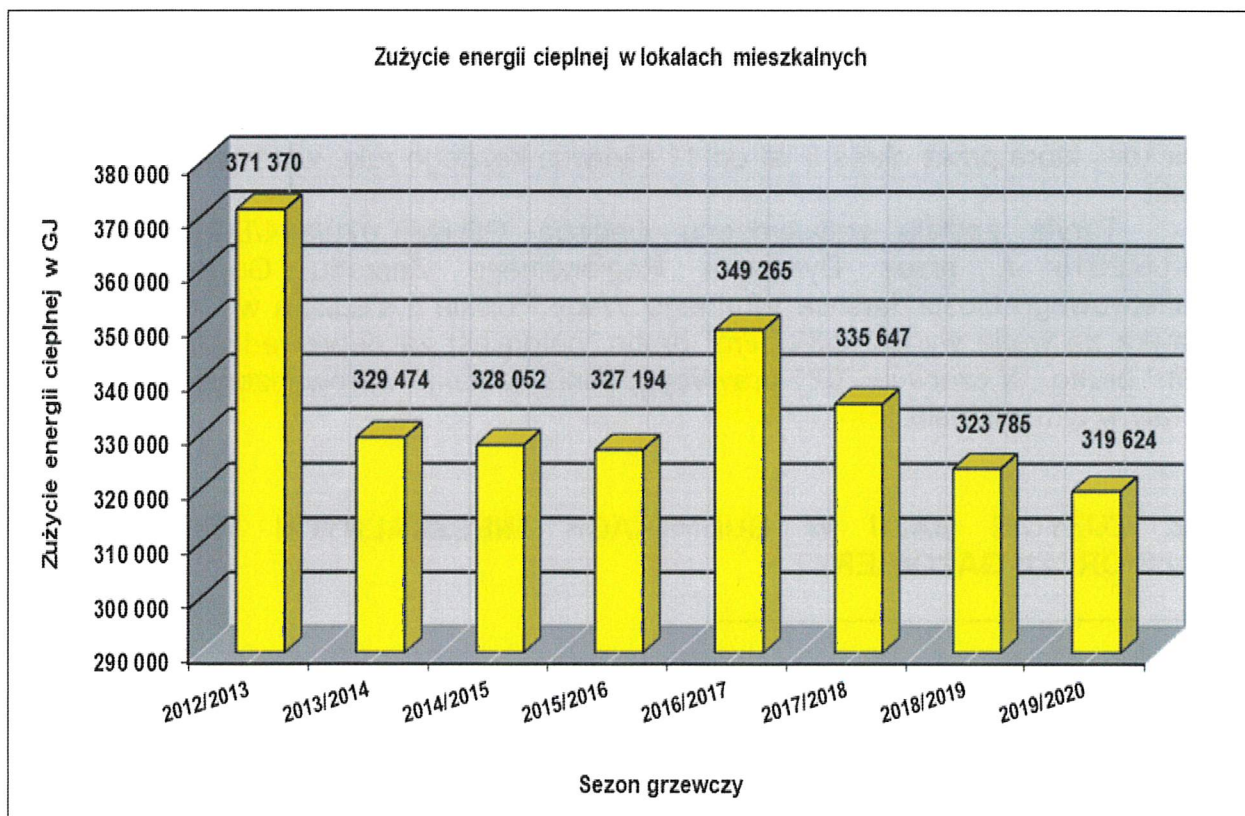
6.3. ENERGIA CIEPLNA W LOKALACH MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH

Rozliczenie energii cieplnej za okres od 01.07.2019 r. do 30.06.2020 r. w zakresie lokali mieszkalnych miało miejsce w opłatach czynszowych za październik 2020 r. Natomiast w przypadku lokali użytkowych rozliczenie kosztów energii cieplnej odbywa się dwa razy w roku. Rozliczenie za II półrocze 2020 r. zostało ujęte w fakturach za miesiąc luty 2021 roku.

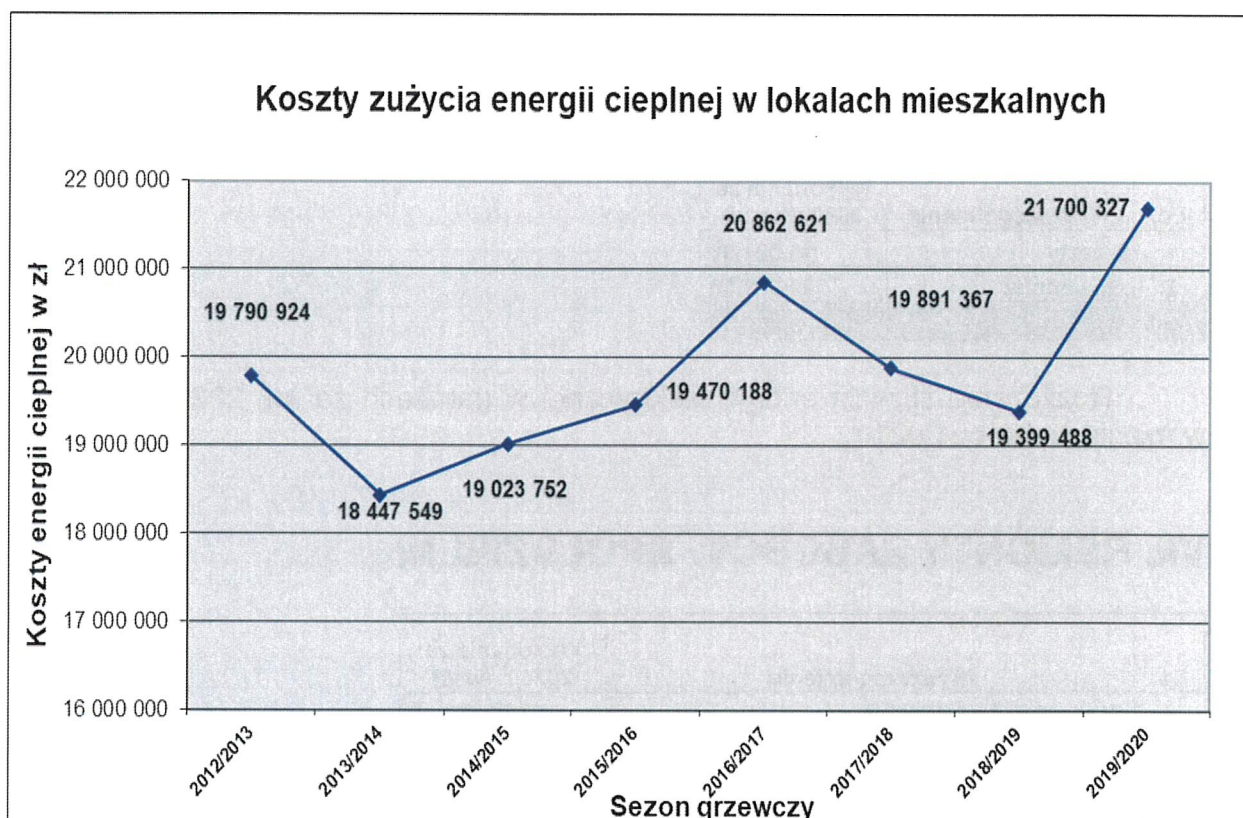
Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2020 r. (w zł)
1.	Koszty	30 603 848,54
2.	Przychody	33 052 033,33
3.	Wynik ogółem, w tym:	2 448 184,79
	- w lokalach mieszkalnych	2 412 545,85
	- w lokalach użytkowych	35 638,94

Sezon ciepły 2019/2020 zakończył się niższym zużyciem energii cieplnej w porównaniu do sezonu poprzedniego, tj. o 4.161 GJ, co stanowiło 1,29 %. Koszty energii cieplnej za sezon 2019/2020 osiągnęły poziom 21.700.327 zł i były wyższe od ubiegłorocznych o 2.300.839 zł (tj. 11,86 %).

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	328.052 GJ	19.023.752 Zł
2015/2016	327.194 GJ	19.470.188 Zł
2016/2017	349.265 GJ	20.862.621 Zł
2017/2018	335.647 GJ	19.891.367 Zł
2018/2019	323.785 GJ	19.399.488 Zł
2019/2020	319.624 GJ	21.700.327 Zł



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

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2020 r. (w zł)
1.	Koszty, w tym:	6 989 836,39
	- lokale mieszkalne	6 886 080,00
	- lokale użytkowe	95 153,47
	- garaże	8 602,92
2.	Przychody, w tym:	6 986 415,05
	- lokale mieszkalne	6 886 080,00
	- lokale użytkowe	91 732,13
	- garaże	8 602,92
3.	Wynik	-3 421,34

Na podstawie uchwały Rady Miejskiej Grudziądz nr XX/170/19 z dnia 27.11.2019 r. w sprawie wyboru metody ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz ustalenia wysokości stawek tej opłaty na terenie Gminy-Miasto Grudziądz stawka opłaty z nieruchomości zamieszkałych od 01.01.2020 r. wynosi:

- 20 zł miesięcznie za każdego mieszkańca zamieszkującego daną nieruchomość, jeżeli odpady komunalne są zbierane i odbierane w sposób selektywny,
- 60 zł miesięcznie za każdego mieszkańca zamieszkującego daną nieruchomość, jeżeli odpady komunalne są zbierane i odbierane w sposób nieselektywny.

Informujemy, że w zakresie wyposażenia punktów gromadzenia odpadów komunalnych w pojemniki oraz odbiór i wywóz odpadów komunalnych dotyczących nieruchomości niemieszkalnych, Spółdzielnia realizuje usługę na podstawie umowy zawartej z Przedsiębiorstwem Usług Miejskich PUM Sp. z o.o.

6.5. ENERGIA ELEKTRYCZNA W GARAŻACH

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2020 r. (w zł)
1.	Koszty	15 891,36
2.	Przychody	21 331,80
3.	Wynik	5 440,44

Rozliczenie zużycia energii elektrycznej w garażach za rok 2020 miało miejsce w miesiącu marcu 2021 r.

VII. REMONTY ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2020 r. (w zł)
1.	Stan na początek okresu	7 823 572,38
2.	Nakłady na remonty	17 995 861,61
3.	Dofinansowanie do nakładów z f. celowego	748 890,00
4.	Przychody ogółem, w tym:	20 603 027,88
	- odpisy na rem. bież. bud. mieszk.	17 667 798,30
	- przeksięgowanie na fundusz celowy	-180 670,00
	- spłata funduszu celowego	-1 795 860,88
	- odpisy od lokali użytk. rem. bież.	89 492,91
	- odpisy od dźwigów	472 450,10
	- przeksięgowanie na fund. celowy	-329 970,00
	- przeksięgowanie na fund. celowy	-176 938,28
	- inne wpływy	114 053,54
	- spł. z f. rem. bież. (wym. dźwig.) na f. cel.	1 795 860,88
	- spłata z f. dźwig. (wym. dźwig.) na f. cel.	176 938,28
	- przeks. śr. na fundusz celowy	1 261 506,25
	- podział nadwyżki bilansowej za rok 2019	1 508 366,78
5.	Stan środków na koniec okresu	9 681 848,65

Podobnie jak w latach ubiegłych prace remontowe w zasobach Spółdzielni w okresie od 01.01.2020 do 31.12.2020 roku realizowano na bazie opracowanych przez

administracje szczegółowych planów remontowych, które zatwierdzone są przez Zarząd Spółdzielni.

Nakłady na remonty ogółem za rok 2020 wyniosły 17.995.861,61 zł, z tego:

- nakłady na remonty bieżące - budynki mieszk. i mieszk. usług.	16.408.165,13 zł
- nakłady na remonty bieżące - lokale użytkowe	313.709,43 zł
- nakłady na remonty dźwigów	12.480,80 zł
- nakłady na remonty finansowane z f. rem. bież. bud. mieszk. i mieszk.-usług. korzystające ze środków f. celowego	1.261.506,25 zł.

Dofinansowanie do nakładów funduszu celowego 748.890,00 zł.

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

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2020 r. (w zł)
1.	Stan na początek okresu	5 283 422,24
2.	Nakłady na remonty	16 408 165,13
3.	Przychody ogółem, w tym:	17 309 411,84
	- odpisy na rem. od lokali mieszkalnych	17 467 923,42
	- przeksięgowanie na fundusz celowy	-180 670,00
	- spłata funduszu celowego	-1 795 860,88
	- odpisy od lokali użytk. własn. i odr. własn.	31 885,59
	- odpisy od lokali użytk. wydzielonych	167 989,29
	- inne wpływy	109 777,64
	- podział nadwyżki bilansowej za rok 2019	1 508 366,78
4.	Stan środków na koniec okresu	6 184 668,95

Nakłady na remonty bieżące budynków mieszkalnych oraz budynków mieszkalno-usługowych wyniosły 16.408.165,13 zł. Realizacja planu remontów dotycząca części wspólnej nieruchomości budynków mieszkalnych oraz mieszkalno-usługowych za rok 2020 ukształtowała się na poziomie 78,50%.

Z powodu pandemii koronawirusa COVID-19 Zarząd Spółdzielni podjął decyzję, że w kwietniu 2020 r. dokonano jednorazowej obniżki opłat w zakresie funduszu remontowego o 1 zł/m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, która podyktowana była przesunięciem bądź wstrzymaniem części prac remontowych.

Z uwagi na konieczność wykonania sieci i przyłącza wody socjalnej oraz instalacji p.poż od hydroforni do budynków mieszkalnych położonych przy ul. Sobieskiego 50, 52, 54 (nr nieruchomości 6010) oraz potrzebą wykonania nowej hydroforni na cele p.poż i instalacji pionów p.poż w wyżej wymienionych budynkach, Zarząd podjął decyzję o dokonaniu szybszej spłaty funduszu celowego tej nieruchomości. Spłaty funduszu celowego dokonano na dzień 31.10.2020 r. w kwocie 202.490,90 zł z funduszu remontowego bieżącego budynków mieszkalnych i budynków mieszkalno-usługowych nieruchomości Sobieskiego 50, 52, 54 oraz funduszu remontowego bieżącego dźwigów tej nieruchomości w wysokości 43.932,44 zł.

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

Lp.	Rodzaj robót	Ogółem
		Wyk. za 2020r.
1.	roboty dekarско-błacharskie	722 462,71
2.	remonty stropodachu	11 560,82
3.	roboty brukarskie (roboty drogowe)	2 379 365,82
4.	remonty instal. c.o.	160 710,61
5.	roboty elektryczne + odgromowe	875 999,49
6.	remonty instal.wodn.+przył.	3 537 955,99
7.	remonty instal. gazowej	39 077,17
8.	remonty instalacji domofon.	284 305,22
9.	roboty malarskie	2 309 659,26
10.	roboty murarskie, tynkarskie	481 461,56
11.	wymiana stolarki okiennej	459 325,94
12.	wymiana i naprawa stolarki drzwiowej	252 467,85
13.	remonty balkonów	3 542 439,29
14.	roboty inst.kanaliz.+przył.	654 500,96
15.	opaski wokół budynków	580,19
16.	przewody kominowe	63 636,17
17.	rem.posadzki na klatkach schodowych	560 220,81
18.	pozostałe remonty	72 435,27
Razem		16 408 165,13

Wprowadzone ograniczenia spowodowane pandemią koronawirusa COVID-19 spowodowały podjęcie przez Zarząd decyzji o wstrzymaniu części prac remontowych wymagających wejścia do mieszkań oraz klatek schodowych. Wszystko to w trosce o zapewnienie maksimum bezpieczeństwa naszym mieszkańcom, a także pracownikom firm wykonującym remonty. Podjęte działania spowodowały opóźnienia w zakończeniu wielu zaplanowanych prac remontowych na rok 2020, niektóre prace zostały przesunięte na rok 2021.

Natomiast niewielkie przekroczenia w stosunku do zaplanowanych robót były spowodowane awariami oraz koniecznością utrzymania instalacji w odpowiednim stanie technicznym.

Nakłady oraz przychody na remonty bieżące budynków mieszkalnych i budynków mieszkalno-usługowych w poszczególnych administracjach osiedlowych za rok 2020 przedstawia poniższe zestawienie:

Lp.	Wyszczególnienie	Stan środków na 01.01.2020 r.	Nakłady	Przychody	Stan środków na 31.12.2020 r.
1.	Administracja nr 1	1 570 276,57	3 087 478,52	2 365 408,49	848 206,54
2.	Administracja nr 2	1 145 679,80	2 211 987,13	3 478 290,06	2 411 982,73
3.	Administracja nr 3	1 860 232,42	5 056 923,94	4 705 535,74	1 508 844,22
4.	Administracja nr 4	502 128,72	2 655 268,80	3 299 887,84	1 146 747,76
5.	Administracja nr 5	205 104,73	3 396 506,74	3 460 289,71	268 887,70
6.	Razem	5 283 422,24	16 408 165,13	17 309 411,84	6 184 668,95

7.2. REMONTY BIEŻĄCE DŹWIGÓW

Przy pomocy środków z funduszu celowego w roku 2020 roku dokonano wymiany 8 urządzeń dźwigowych. W okresie od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r. przeprowadzono drobny remont dźwigów w budynku przy ulicy Warszawskiej 15, Kustronia 22, 24.

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2020 r. (w zł)
1.	Stan na początek okresu	-506 252,45
2.	Nakłady na remonty	12 480,80
3.	Przychody ogółem, w tym:	-34 458,18
	- odpisy na f. remontowy	472 450,10
	- przeksięgowanie na fundusz celowy	-329 970,00
	- spłata funduszu celowego	-176 938,28
	- inne wpływy	0,00
4.	Stan środków na koniec okresu	-553 191,43

7.3. REMONTY BIEŻĄCE LOKALI UŻYTKOWYCH (PAWILONÓW)

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2020 r. (w zł)
1.	Stan na początek okresu	1 364 223,16
2.	Nakłady na remonty	313 709,43
3.	Przychody ogółem, w tym:	93 768,81
	- odpisy na f. remontowy	89 492,91
	- inne wpływy	4 275,90
4.	Stan środków na koniec okresu	1 144 282,54

Ponadto w kosztach eksploatacji lokali użytkowych wolnostojących (pawilonów) bez części administracyjnej zostały zaewidencjonowane wydatki na remonty, które za rok 2020 wyniosły 1.330.559,28 zł. Wydatki te zawierają między innymi szeroki zakres remontu pawilonu przy ul. Chełmińskiej 68 w zakresie instalacji wod.-kan., c.w., c.o.

7.4. FUNDUSZ CELOWY

W ramach funduszu celowego w okresie 2020 roku wymieniono 8 urządzeń dźwigowych w nieruchomości przy ul. Stachonia 4 (6 szt) oraz Kalinkowej 78a (2 szt).

Rok 2020 zakończył długofalowy proces wymiany urządzeń dźwigowych w Spółdzielni. Przeprowadzona modernizacja zwiększyła przede wszystkim bezpieczeństwo i komfort jazdy naszych mieszkańców oraz znacząco wpływa na zmniejszenie kosztów zużycia energii elektrycznej w zakresie eksploatacji tych urządzeń.

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2020 r. (w zł)
1.	Stan na początek okresu	1 682 179,43
2.	Dofinansowanie do nakładów	748 890,00
3.	Przychody ogółem, w tym:	1 972 799,16
	- spłata z f. rem. bież. na f. cel.	1 795 860,88
	- spłata z f. dźwig. (wym. dźwig.) na f. cel.	176 938,28
4.	Stan środków na koniec okresu	2 906 088,59

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

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2020 r. (w zł)
1.	Stan na początek okresu	0,00
2.	Nakłady na remonty	1 261 506,25
3.	Przychody ogółem, w tym:	1 261 506,25
	- przeks. dofinans. z f. celowego	748 890,00
	- przeks. śr. z f. dźwigów	329 970,00
	- przeks. śr. z f. bieżącego	180 670,00
	- przeks. śr. zakończonych inwestycji	1 976,25
4.	Stan środków na koniec okresu	0,00

VIII. ZATRUDNIENIE I FUNDUSZ PŁAC

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2020 r. (w zł)
1.	Osobowy fundusz płac	14 853 377,42
2.	Bezosobowy fundusz płac	414 805,60
3.	Ogółem	15 268 183,02

Średnia płaca w Spółdzielni za rok 2020 w porównaniu ze średnią płacą krajową przedstawia się następująco:

	Plan na 2020 r.	Wyk. za 2020 r.
- średnia płaca w Spółdzielni	4.662,00	4.499,88 zł
- średnia płaca w sektorze przedsiębiorstw w kraju		5.410,45 zł
- wskaźnik średniej płacy w Spółdzielni do krajowej		83,17 %

Przeciętne wynagrodzenie w Spółdzielni za rok 2020 ukształtowało się na poziomie 83,17 % przeciętnego wynagrodzenia w kraju.

Średnie zatrudnienie w Spółdzielni w przeliczeniu na pełne etaty na dzień 31 grudnia 2020 roku wynosiło 275,07 etatów, co w stosunku do planowanych etatów (281,75) stanowiło 97,63 %. Wykonanie łącznego funduszu płac za rok 2020 ukształtowało się na poziomie 94,24%.

IX. WYKONAWSTWO WŁASNE

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2020 r. (w zł)
1.	Koszty ogółem	651 652,54
2.	Sprzedaż usług, w tym:	651 652,54
	- Działu Techniczno-Remontowego	103 334,80
	- konserwatorów administracji	548 317,74
	- transportu	0,00
	- koszty zakupu do mat. pobranych przez obcych wykon.	0,00
3.	Wynik	0,00

Poniżej prezentujemy całkowite koszty funkcjonowania działów wykonawstwa własnego za rok 2020:

Koszty ogółem, z tego:	5.183.492,09
- Dział Techniczno-Remontowy	1.634.437,44
- Konserwatorzy administracji	3.256.044,72
- Transport	293.009,93
- Koszty zakupu do materiałów pobranych przez obcych wykonawców	0,00

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

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

Zadłużenie lokali mieszkalnych, użytkowych, reklam, terenów, garaży oraz usług telekomunikacyjnych na dzień 31.12.2020 r. w porównaniu ze stanem na 31.12.2019 r. przedstawia się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Na dzień 31.12.2019 r.	Na dzień 31.12.2020 r.
1.	Zadłużenia ogółem, w tym:	1 935 026,01	1 920 383,69
	- lokale mieszkalne	1 219 636,69	1 379 030,20
	- lokale usług.-handl., reklamy, tereny	445 462,82	298 264,45
	- garaże	584,43	651,18
	- usługi telekomunikacyjne	269 342,07	242 437,86

Łączne zadłużenie z tytułu nie wnoszenia opłat uległo zmniejszeniu w porównaniu do roku ubiegłego roku o kwotę 14.642,32 zł, tj. 0,76%. W okresie od 01.01.2020 roku do 31.12.2020 roku zanotowano zwiększenie zadłużenia na lokalach mieszkalnych o kwotę 159.393,51 zł oraz w stosunku do garaży o kwotę 66,75 zł. Natomiast spadek zadłużenia zanotowano w zakresie lokali użytkowych, reklam, terenów o kwotę 147.198,37 zł oraz w stosunku do usług telekomunikacyjnych o kwotę 26.904,21 zł.

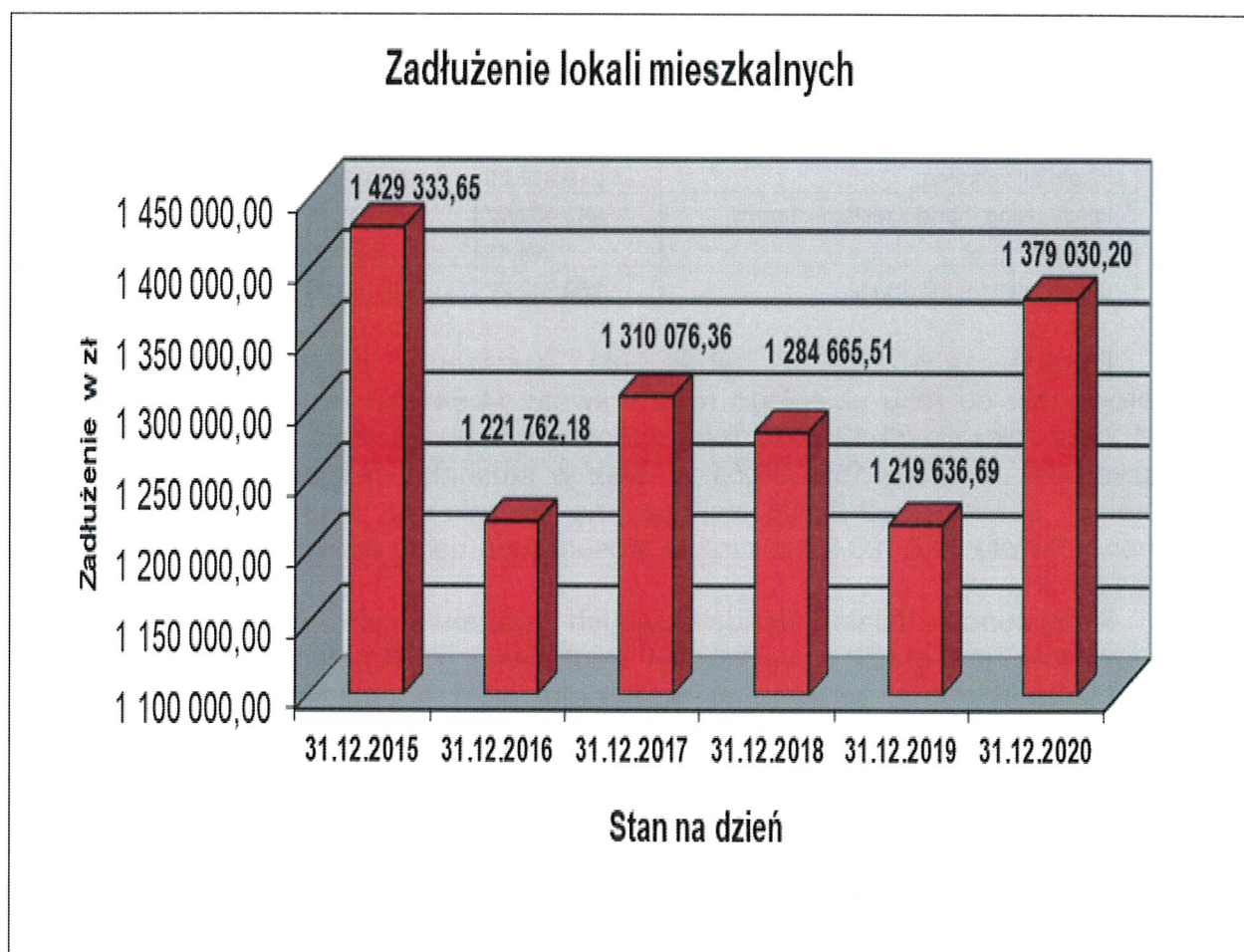
Kontynuacja działań windykacyjnych realizowanych poprzez między innymi umieszczanie informacji o wysokości zadłużenia w Krajowym Rejestrze Długów, prowadzenie rozmów, zarówno w Spółdzielni jak i u dłużników, mających na celu zamianę, sprzedaż czy też zdanie mieszkania, informacji o możliwości uzyskania przez dłużnika dodatku 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.

Struktura zadłużenia z tytułu opłat czynszowych za lokale mieszkalne na dzień 31.12.2020 r. w porównaniu do stanu na dzień 31.12.2019 r.

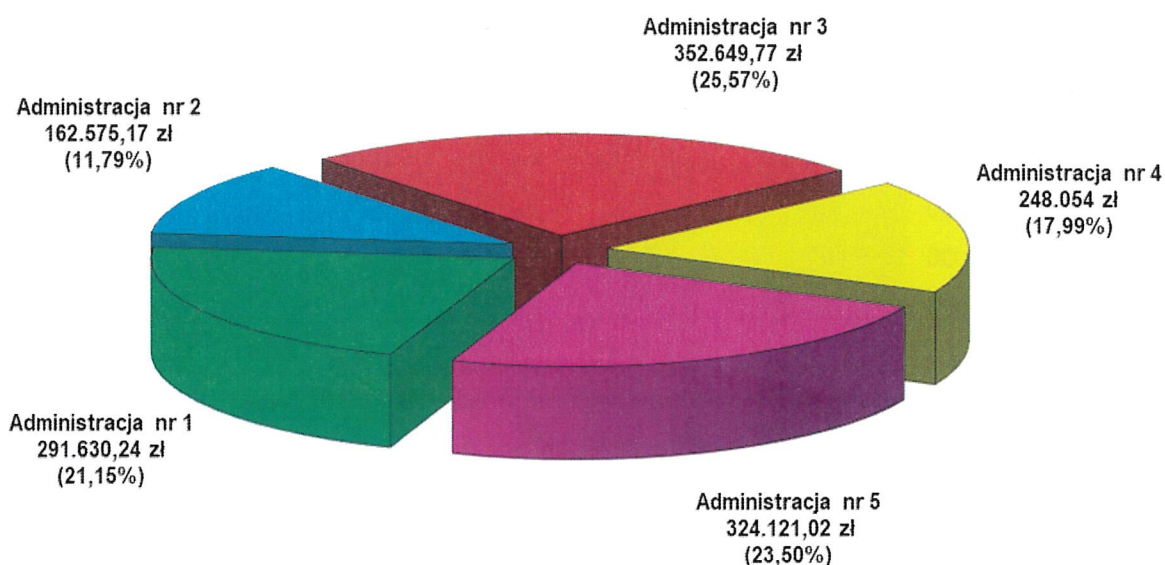
Lp.	Zadłużenie	Ilość mieszkań zadłużonych stan na 31.12.2019 r.	Kwota zadłużenia w zł stan na 31.12.2019 r.	Ilość mieszkań zadłużonych stan na 31.12.2020 r.	Kwota zadłużenia w zł stan na 31.12.2020 r.
1.	1-miesięczne	633	200 168,38	647	196 532,40
2.	2-miesięczne	210	176 782,23	172	147 534,73
3.	3-miesięczne i więcej	172	842 686,08	196	1 034 963,07
4.	Razem	1 015	1 219 636,69	1 015	1 379 030,20

Jak wynika z powyższego zestawienia zadłużenie na lokalach mieszkalnych zwiększyło się w ciągu roku o kwotę 159.393,51 zł, co stanowi wzrost o 13,07%. Analizując okres zadłużenia można stwierdzić, że w przypadku zaległości 3-miesięcznych i więcej wystąpił największy wzrost, tj. o kwotę 192.276,99 zł. Ogólna liczba zadłużonych mieszkań pozostaje bez zmian.

Kolejny wykres obrazuje poziom zadłużenia lokali mieszkalnych na przestrzeni od 31.12.2015 r. do 31.12.2020 r.



Zadłużenie lokali mieszkalnych na poszczególnych Administracjach Spółdzielni na dzień 31.12.2020 r.

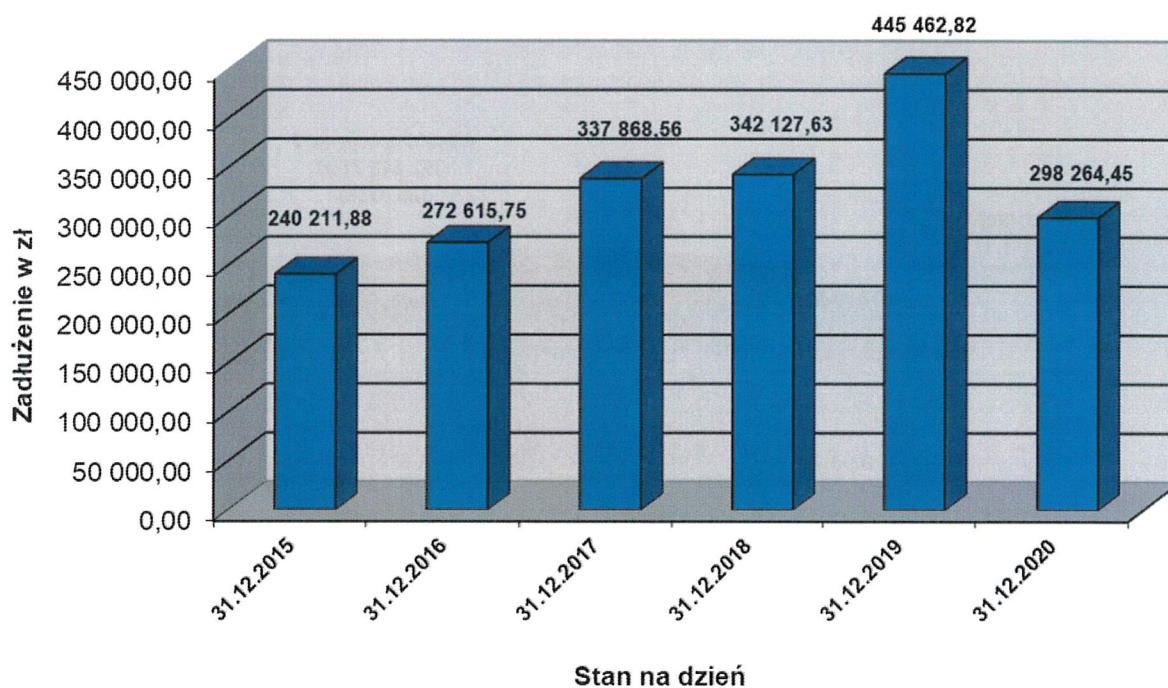


Struktura zadłużenia lokali użytkowych stan na 31.12.2020 r. w porównaniu do stanu 31.12.2019 r.

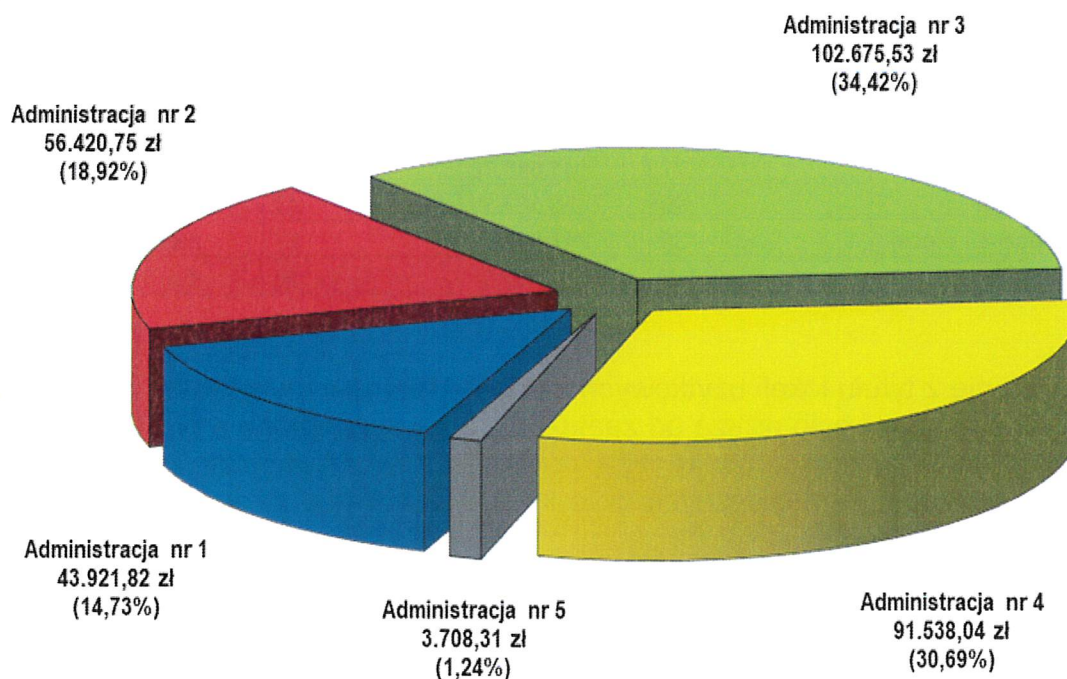
Lp.	Zadłużenie	Ilość lokali użytkowych, reklam, terenów zadłużonych stan na 31.12.2019 r.	Kwota zadłużenia w zł stan na 31.12.2019 r.	Ilość lokali użytkowych, reklam, terenów zadłużonych stan na 31.12.2020 r.	Kwota zadłużenia w zł stan na 31.12.2020 r.
1.	1-miesięczne	77	141 546,78	44	36 471,98
2.	2-miesięczne	20	56 323,85	17	71 983,80
3.	3-miesięczne i więcej	30	247 592,19	27	189 808,67
4.	Razem	127	445 462,82	88	298 264,45

Zadłużenie z tytułu lokali użytkowych, reklam i terenów na dzień 31.12.2020 roku wynosiło 298.264,45 zł i było niższe od zadłużenia z roku ubiegłego o kwotę 147.198,37 zł. Analizując poziom zadłużenia można stwierdzić, że największy spadek wystąpił w przypadku zadłużeń 1-miesięcznych, tj. o kwotę 105.074,80 zł oraz w zaległościach 3-miesięcznych i powyżej.

Zadłużenie lokali użytkowych, reklam, terenów



Zadłużenie lokali użytkowych, reklam, terenów na poszczególnych Administracjach Spółdzielni na dzień 31.12.2020 r.



Tabele ujęte w dalszej części sprawozdania przedstawiają szczegóły prowadzonych postępowań windykacyjnych.

Windykacja zaległości w opłatach za lokale mieszkalne za rok 2020.

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość spraw	Kwota w zł (bez kosztów i odsetek)
1.	Sprawy skierowane do Działu Windykacji	132	497 718,77
2.	Sprawy skierowane do sądu, w tym:	96	396 150,14
	- uzyskano prawomocne orzeczenia sądu	45	140 007,21
	- w toku postępowania	51	256 142,93
3.	Sprawy skierowane do egzekucji komorniczej	59	200 371,50
4.	Zwrócone przez komornika (egzekucja bezskuteczna)	11	54 253,00
5.	Sprawy zakończone, w tym:	121	351 750,18
	- sprawy bez orzeczeń sądowych	36	101 568,63
	- sprawy skierowane do sądu w 2020 roku	29	92 849,63
	- sprawy skierowane do sądu przed 2020 r.	56	157 331,92

Windykacja zaległości w opłatach za lokale użytkowe za rok 2020.

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość spraw	Kwota w zł (bez kosztów i odsetek)
1.	Sprawy skierowane do Działu Windykacji	1	5 360,89
2.	Sprawy skierowane do sądu, w tym:	1	5 360,89
	- uzyskano prawomocne orzeczenia sądu	-	-
	- w toku postępowania	1	5 360,89
3.	Sprawy skierowane do egzekucji komorniczej	48	208 231,79
4.	Zwrócone przez komornika (egzekucja bezskuteczna)	25	96 954,05
5.	Sprawy zakończone, w tym:	4	9 875,99
	- sprawy bez orzeczeń sądowych	-	-
	- sprawy skierowane do sądu w 2020 roku	-	-
	- sprawy skierowane do sądu przed 2020 r.	4	9 875,99

Windykacja zaległości w opłatach za usługi telekomunikacyjne za rok 2020.

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość spraw	Kwota w zł (bez kosztów i odsetek)
1.	Sprawy skierowane do Działu Windykacji	112	71 641,03
2.	Sprawy skierowane do sądu, w tym:	108	69 932,65
	- uzyskano prawomocne orzeczenia sądu	56	37 242,89
	- w toku postępowania	52	32 689,76
3.	Sprawy skierowane do egzekucji komorniczej	171	76 667,25
4.	Zwrócone przez komornika (egzekucja bezskuteczna)	39	20 782,88
5.	Sprawy zakończone (abonament), w tym:	41	12 229,83
	- sprawy bez orzeczeń sądowych	4	1 708,38
	- sprawy skierowane do sądu w 2020 roku	11	3 087,00
	- sprawy skierowane do sądu przed 2020 r.	26	7 434,45
6.	Sprawy zakończone (sprzęt), w tym:	28	5 737,00
	- sprawy bez orzeczeń sądowych	-	-
	- sprawy skierowane do sądu w 2020 roku	10	1 145,00
	- sprawy skierowane do sądu przed 2020 r.	18	4 592,00

XI. KONTYNUACJA SZCZEGÓŁOWEJ ANALIZY ROZLICZEŃ KOSZTÓW EKSPLOATACJI I REMONTÓW NA NIERUCHOMOŚCIACH

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Grudziądzu od kilkunastu lat stosuje zróżnicowane stawki opłat dla poszczególnych nieruchomości, z uwzględnieniem wyników wygoszpodarowanych przez poszczególne nieruchomości oraz pożytków z części nieruchomości wspólnych. Na bieżąco analizujemy i kontrolujemy wysokość ponoszonych kosztów na poszczególnych nieruchomościach i w razie potrzeby będziemy również dokonywać weryfikacji opłat.

Od 01.04.2020 r. dokonano kolejnej aktualizacji opłat dla lokali mieszkalnych, garaży oraz lokali użytkowych o statusie własnościowego prawa do lokalu i odrębnej własności.

XII. DZIAŁANIA ZARZĄDU W ZAKRESIE POZYSKIWANIA DODATKOWYCH PRZYCHODÓW DLA SPÓŁDZIELNI W 2020 ROKU

Dodatkowymi przychodami dla Spółdzielni były środki finansowe pozyskane ze sprzedaży złomu. Ten surowiec otrzymujemy z tytułu demontażu zużytej stolarki drzwiowej, wszelakich rur, rynien, grzejników, szafek elektrycznych, urządzeń zabawowych jak również w ramach modernizacji centralnego ogrzewania (wymiana zaworów podpionowych), modernizacji hydrofornii oraz z tytułu wymiany dźwigów.

Kolejnymi dodatkowymi przychodami były środki finansowe z tytułu odpłatności za zajęcie terenu przez firmy zewnętrzne wykonujące wszelkie prace na naszych gruntach.

Wynajem pomieszczeń pralni firmom zewnętrznym, które świadczą usługi remontowe stanowiły także dodatkowe źródło dochodu dla Spółdzielni.

Dodatkowe dochody uzyskaliśmy z tytułu świadczenia usług administracyjnych w zakresie ubezpieczenia lokali mieszkalnych przy „czynszu” oraz pozyskaliśmy nowe środki za obsługę polisy ubezpieczenia grupowego.

Racjonalne gospodarowanie wolnymi środkami finansowymi – negocjacje oprocentowania lokat terminowych, to również działania, które prowadziły do osiągnięcia dodatkowych przychodów dla Spółdzielni.

XIII. PLAN ZADAŃ ZARZĄDU NA 2021 ROK

- Bieżąca obsługa eksploatacyjna zasobów Spółdzielni.
- Kontynuacja prac remontowych zasobów Spółdzielni oraz dalsza realizacja wykonania instalacji p.poż tzw. pionów nawodnionych.
- Realizacja zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą planu inwestycyjnego w zakresie rozwoju TVK.
- Kontynuacja szczegółowej analizy rozliczeń kosztów eksploatacji i remontów na nieruchomości oraz urealnianie stawek do rzeczywistych kosztów. Doskonalenie zasad rozliczania kosztów.

- Kontynuacja działań windykacyjnych dotyczących zadłużenia za lokale mieszkalne, użytkowe oraz usługi telekomunikacyjne.
- Działania w zakresie pozyskiwania dodatkowych przychodów dla Spółdzielni.
- Kontynuacja działań zmierzających do cyfryzacji dokumentacji w Spółdzielni.
- Promowanie i rozwijanie elektronicznej formy obsługi interesantów.


CZŁONEK ZARZĄDU
Wojciech Kiciński


Z-ca PREZESA ZARZĄDU
Krzysztof Wieczorek


PREZES ZARZĄDU
Lucjan Zubrzycki

