

WALNE ZGROMADZENIE 2017
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
ul. Moniuszki 13
86-300 GRUDZIĄDZ

UCHWAŁA

Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu
(29 maja - 2 czerwca 2017 r.)

w sprawie **zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu**
z działalności Spółdzielni za rok 2016

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

u c h w a ł a :

1. zatwierdzić sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu z działalności Spółdzielni za rok 2016.
2. Sprawozdanie, o którym mowa w ust.1 stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

Łącznie na wszystkich pięciu częściach za uchwałą głosowało 180 członków, głosów przeciwnych nie było.

SEKRETARZE

Walnego Zgromadzenia

PRZEWODNICZĄCY

Walnego Zgromadzenia

Podpisy na oryginale



**Spółdzielnia Mieszkaniowa
w Grudziądzu**

KRS 0000100422

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
W GRUDZIĄDZU
ZA 2016 ROK**

**WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW
29.05.2017-02.06.2017**

Grudziądz, dnia 28.04.2017 r.

SPIS TREŚCI

	<i>strona</i>
I. Wstęp	3
II. Charakterystyka Spółdzielni	4
2.1. Zasoby zarządzane przez Spółdzielnię Mieszkaniową na dzień 31.12.2016 r.	4
2.2. Ilość członków w Spółdzielni Mieszkaniowej	5
2.3. Realizacja postanowień Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie ustanawiania odrębnej własności lokali oraz działania dotyczące przekształcania prawa wieczystego użytkowania gruntów w prawo własności	5
III. Koszty i przychody Spółdzielni za rok 2016	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	11
3.3.1. Utrzymanie nieruchomości - lokale użytkowe z własnościowym prawem do lokalu	12
3.3.2. Utrzymanie nieruchomości - lokale użytkowe w odrębnej własności	12
IV. Utrzymanie nieruchomości - najem lokali użytkowych i inne dochody z tytułu najmu	13
4.1. Utrzymanie nieruchomości - najem lokali użytkowych wolnostojących stanowiących własność Spółdzielni oraz inne dochody z tytułu najmu	13
4.2. Utrzymanie nieruchomości - najem lokali użytkowych wydzielonych stanowiących własność Spółdzielni usytuowanych w budynkach mieszkalnych	13
4.3. Pożytki z części wspólnej nieruchomości	13
4.4. Działalność telewizji kablowej	14
4.5. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna	18
V. Podział nadwyżki bilansowej Spółdzielni za rok 2015 oraz planowany podział nadwyżki bilansowej za rok 2016	19
VI. Media – koszty i przychody za rok 2016	19
6.1. Zużycie wody i odprowadzanie ścieków w lokalach mieszkalnych i użytkowych	19
6.2. Zużycie gazu w budynkach mieszkalnych wyposażonych w zbiorcze gazomierze	20
6.3. Energia cieplna w lokalach mieszkalnych i użytkowych	20
6.4. Gospodarowanie odpadami komunalnymi - lokale mieszkalne, użytkowe i garaże	22
6.5. Energia elektryczna w garażach	23
VII. Remonty zasobów Spółdzielni	23
7.1. Remonty bieżące budynków mieszkalnych i budynków mieszkalno-handlowo- usługowych	24
7.2. Remonty bieżące dźwigów	25
7.3. Remonty bieżące lokali użytkowych (pawilonów)	26
7.4. Fundusz celowy	26
VIII. Zatrudnienie i fundusz płac	27
IX. Wykonawstwo własne	27
X. Kredyty mieszkaniowe	28
XI. Zadłużenia z tytułu nie wnoszenia opłat za lokale, reklamy, tereny i usługi telekomunikacyjne	29
XII. Plan zadań Zarządu Spółdzielni na rok 2017	34

I. WSTĘP

Przedkładamy sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu za rok 2016.

Zadania priorytetowe realizowane przez Zarząd Spółdzielni w roku 2016 to przede wszystkim:

1. Bieżąca obsługa eksploatacyjna zasobów Spółdzielni.
2. Realizacja postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych art. 42 w zakresie ustanawiania odrębnej własności lokali wraz z przeniesieniem własności lokali.
3. Działania zmierzające do przekształcania prawa wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności.
4. Kontynuacja prac remontowych zasobów mieszkaniowych.
5. Dalsza realizacja projektu poprawiającego bezpieczeństwo użytkowania mieszkań poprzez doposażenie kolejnych budynków w centralną ciepłą wodę oraz wymianę dźwigów osobowych.
6. Realizacja zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą planu inwestycyjnego w zakresie rozwoju TVK.
7. Kontynuacja szczegółowej analizy rozliczeń kosztów eksploatacji i remontów na nieruchomości oraz urealnianie stawek do rzeczywistych kosztów. Doskonalenie zasad rozliczania kosztów.
8. Bieżąca współpraca z Gminą-Miasto Grudziądz w zakresie realizacji wyroków eksmisyjnych do lokali socjalnych.
9. Kontynuacja działań windykacyjnych dotyczących zadłużenia za lokale mieszkalne, użytkowe oraz usługi telekomunikacyjne.
10. Działania w zakresie pozyskiwania dodatkowych przychodów dla Spółdzielni.
11. Zwiększenie ilości nieruchomości korzystających z usługi odpłatnego sprzątnia klatek schodowych.
12. Rozwój Biura pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.
13. Podjęcie działań zmierzających do cyfryzacji dokumentacji w Spółdzielni Mieszkaniowej.

II. CHARAKTERYSTYKA SPÓŁDZIELNI

2.1. ZASOBY ZARZĄDZANE PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ MIESZKANIOWĄ NA DZIEŃ 31.12.2016 R.

a) nieruchomości mieszkalne i nieruchomości mieszkalno-usługowe

WYSZCZEGÓLNIENIE	ILOŚĆ LOKALI (SZT)			POWIERZCHNIA UŻYTKOWA LOKALI (M²)		
	WŁASNOŚĆ SM	ODRĘBNA WŁASNOŚĆ	RAZEM LOKALE ZARZĄDZANE PRZEZ SM	WŁASNOŚĆ SM	ODRĘBNA WŁASNOŚĆ	RAZEM LOKALE ZARZĄDZANE PRZEZ SM
Administracja Nr 1	1226	1153	2379	55 175,77	52 883,29	108 059,06
Administracja Nr 2	1594	1443	3037	70 412,10	66 449,15	136 861,25
Administracja Nr 3	1817	1901	3718	88 771,65	95 873,95	184 645,60
Administracja Nr 4	886	1926	2812	44 237,05	99 028,30	143 265,35
Administracja Nr 5	899	2009	2908	50 006,65	112 446,66	162 453,31
RAZEM	6 422	8 432	14 854	308 603,22	426 681,35	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 (M²)		
	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 (M²)		
	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 wchodzi obiekty administracyjne, pawilony, parkingi, targowiska, place rekreacyjne, drogi wewnętrzne oraz nieruchomości niezabudowane.

Pod koniec września 2016 roku zawarto umowy dotyczące zrzeczenia się właścicieli spółdzielczych własnościowych praw do garażu przy Piastowskiej na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu. Dokonano następnie zmiany w ewidencji nieruchomości z garażowej na nieruchomość należącą do mienia SM.

Kontynuowano również 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 31.12.2016 r. (ilość mieszkań w sztukach):

- odrębna własność lokalu	8.429
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	5.763
- spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	594
- najem	1
razem	14.787

2.2. ILOŚĆ CZŁONKÓW W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Ilość członków w Spółdzielni Mieszkaniowej	Stan na 31.12.2015 r.	Stan na 31.12.2016 r.
RAZEM	12 456	12 034
w tym członkowie oczekujący z zawartymi umowami określającymi kolejność przydziału lokalu mieszkalnego	310	306

Na obniżenie liczby członków Spółdzielni ma wpływ:

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

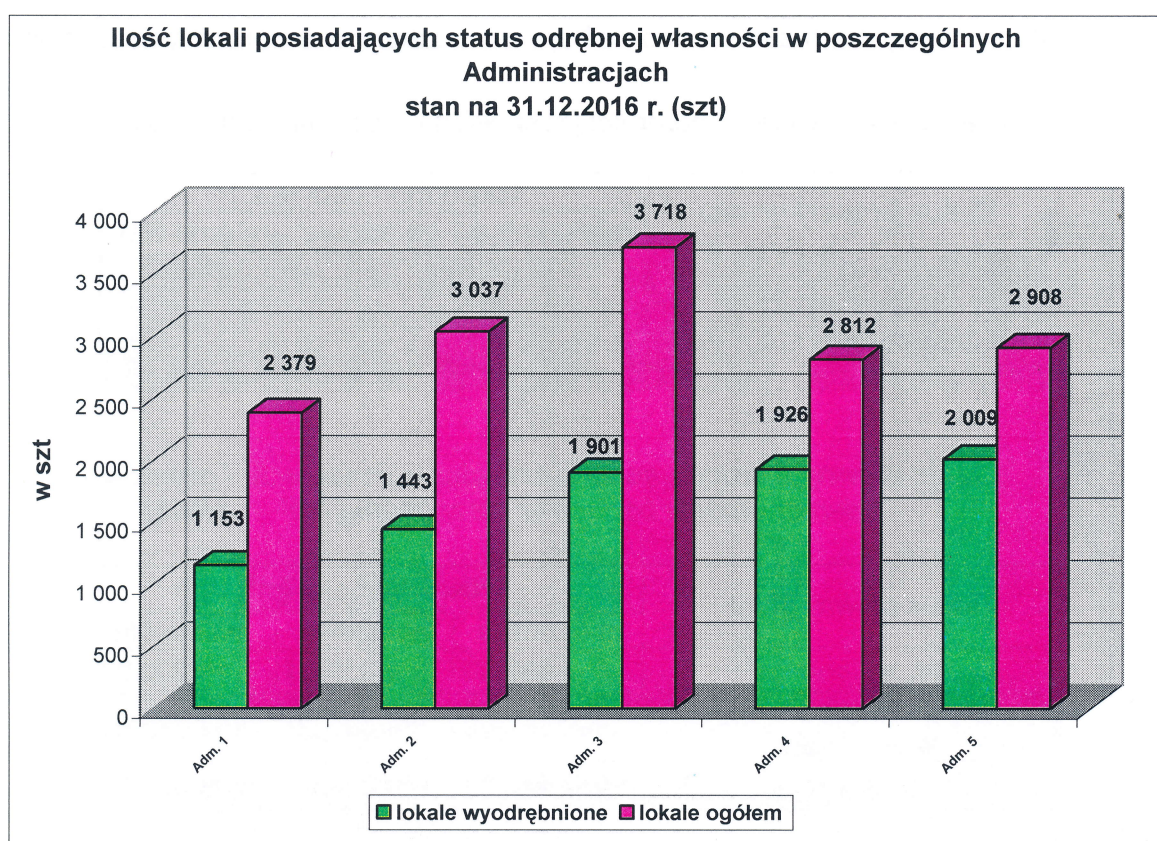
2.3. REALIZACJA POSTANOWIEŃ USTAWY O SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH W ZAKRESIE USTANAWIANIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI ORAZ DZIAŁANIA DOTYCZĄCE PRZEKSZTAŁCANIA PRAWA WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA GRUNTÓW W PRAWO WŁASNOŚCI

Status odrębnej własności na dzień 31.12.2016 r. posiadało 8.429 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 425.719,45 m², co stanowi 58,52% ogólnej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w Spółdzielni. Poza tym odrębną własność ustanowiono dla 149 garaży o łącznej powierzchni 2.376,22 m² i 4 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 992,04 m².

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

- Administracja nr 1 – 1.153 lokale wyodrębnione (udział do lokali ogółem 48,47%)
- Administracja nr 2 – 1.443 lokale wyodrębnione (udział do lokali ogółem 47,51%)
- Administracja nr 3 – 1.901 lokali wyodrębnionych (udział do lokali ogółem 51,13%)
- Administracja nr 4 – 1.926 lokali wyodrębnionych (udział do lokali ogółem 68,49%)
- Administracja nr 5 – 2.009 lokali wyodrębnionych (udział do lokali ogółem 69,09%)

Poniższy wykres przedstawia ilość lokali posiadających status odrębnej własności na dzień 31.12.2016 r. w podziale na administracje.



W całym okresie obowiązywania ustawy „uwłaszczeniowej” wg stanu na 31.12.2016 r. wpłynęło do Spółdzielni Mieszkaniowej 8.815 wniosków o przekształcenie w odrębną własność, z czego 5.412 dotyczyło lokali z lokatorskim spółdzielczym prawem do lokalu, a 3.403 lokale z własnościowym spółdzielczym prawem do lokalu. Z ogólnej liczby złożonych wniosków na dzień 31.12.2016 r. zrealizowanych zostało 8.582 wnioski.

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

W zakresie spraw terenowo-prawnych:

W 2016 roku przekształcono grunty z prawa użytkowania wieczystego w prawo własności następujących nieruchomości:

- Administracja Nr 1
 - 01/008 – Batorego 10-14
- Administracja Nr 2
 - 02/005 – Kopernika 1, 2, 4, Piaskowa 1
 - 02/014 – Piaskowa 4, Kalinkowa 15, 21
 - 02/017 – Kalinkowa 24, 26
 - 02/018 – Kalinkowa 32
- Administracja Nr 5
 - 05/003 – Kustronia 12, 14, 16, 18
 - 05/013 – Skarżyńskiego 4, 10, 12

Stan prawny nieruchomości określają dane zawarte w poniższych tabelach:

Status prawny nieruchomości [zestawienie ilości nieruchomości]

Status prawny gruntu	Nieruchomości [szt.]		
	mieszkalne	garażowe	mienie SM
pr. własności	118	7	8
pr. użytkowania wieczystego	11	23	69
razem	129	30	77

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

Status prawny gruntu	Nieruchomości [m ²]		
	mieszkalne	garażowe	mienie SM
pr. własności	865 889,00	2 339,00	13 059,00
pr. użytkowania wieczystego	166 555,00	38 487,00	192 948,00
razem	1 032 444,00	40 826,00	206 007,00

Status prawny nieruchomości [zestawienie procentowe]

GRUNTY [m ²]	Status prawny gruntu	Nieruchomości		
		mieszkalne	garażowe	mienie SM
1 279 277,00	pr. własności	67,69%	0,18%	1,02%
	pr. użytkowania wieczystego	13,02%	3,01%	15,08%

Zestawienie powierzchni gruntów

Status prawny gruntu	SM [m ²]	Odrębna własność [m ²]	Podsumowanie
pr. własności	368 700,17	512 586,83	881 287,00
pr. użytkowania wieczystego	296 868,33	101 121,67	397 990,00
razem	665 568,50	613 708,50	1 279 277,00

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

III. KOSZTY I PRZYCHODY SPÓŁDZIELNI ZA ROK 2016

Koszty poniesione za rok 2016 łącznie z wynikiem roku poprzedniego wyniosły 95.914.330,45 złotych, natomiast pozycja przychodów zamknęła się kwotą 103.052.444,60 złotych.

	Wykonanie za 2016 r. w złotych
Koszty danego roku	95.702.650,37
Wynik z roku poprzedniego niedobór	211.680,08
Koszty z wynikiem	95.914.330,45
Przychody danego roku	101.126.580,86
Wynik z roku poprzedniego nadwyżka	1.925.863,74
Przychody z wynikiem	103.052.444,60
Wynik brutto	7.138.114,15
-wynik do przeniesienia (lok. mieszk., garaże, lok. użytk. własn. i odr. własn.)	1.969.627,90
- wynik z pozostałej działalności	5.168.730,42
- koszty zakupu rozliczone w czasie	-244,17

Spółdzielnia Mieszkaniowa z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych za 2016 r. zobowiązana jest wpłacić do urzędu skarbowego 1.211.308 zł. Dodatkowo wynik finansowy podlega korekcie „in plus” o wartość odroczonego podatku dochodowego od osób prawnych w kwocie: 17.009 zł. Łączne obciążenie wyniku finansowego podatkiem wynosi: 1.194.299 zł.

Łączna nadwyżka przychodów nad kosztami w wysokości: **7.138.114,15 zł** po potrąceniach z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych rozliczona zostaje w następujący sposób:

- kwota: **1.969.627,90 zł** – zgodnie art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.),

- kwota (-) **244,17 zł** – koszty zakupu rozliczane w czasie (rozliczenia międzyokresowe czynne),
- kwota: **3.974.431,42 zł** – podlega podziałowi przez Walne Zgromadzenie zgodnie z § 92 ust. 7 Statutu Spółdzielni (zysk netto).

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

Przychody dotyczące utrzymania nieruchomości w zakresie lokali mieszkalnych za rok 2016 osiągnęły poziom 32.616.765,37 zł. Natomiast wykonanie kosztów stanowiło kwotę 32.623.150,51 zł.

Wynik z tytułu utrzymania nieruchomości w zakresie lokali mieszkalnych za rok 2016 zamknął się kwotą 1.893.428,20 zł, która uwzględnia pożytki z części wspólnej nieruchomości w wysokości 290.701,94 zł oraz wynik z eksploatacji dźwigów osobowych -29.692,48 zł. Niedobór w wysokości 117.840,49 zł dotyczył 18 nieruchomości, natomiast nadwyżka w kwocie 2.011.268,69 zł dotyczyła 111 nieruchomości.

Zarząd SM w grudniu 2016 r. podjął uchwały w zakresie nowych stawek opłat dla poszczególnych nieruchomości mieszkaniowych, które zostały wprowadzone od 01.04.2017 r. z uwagi na obowiązek zawiadamiania użytkowników lokali o zmianie wysokości opłat z co najmniej 3 miesięcznym wyprzedzeniem.

	Wykonanie za 2016 r. w złotych
Koszty eksploatacji podst. danego roku	32.623.150,51
Wynik z roku poprzedniego niedobór	199.099,72
Koszty z wynikiem	32.822.250,23
Przychody tyt. ekspl. podst. danego roku	32.616.765,37
Wynik z roku poprzedniego nadwyżka	1.837.903,60
Przychody z wynikiem	34.454.668,97
Wynik	1.632.418,74
1. Na wynik składa się:	
- wynik za rok 2015	1.638.803,88
- wynik za rok 2016	-6.385,14
Razem wynik	1.632.418,74
2. Pożytki z części wspóln. nieruch. netto	290.701,94
3. Wynik z tytułu utrzym. dźwigów	-29.692,48
4. Ogółem wynik razem z pożytkami części wspólnej nieruchomości i dźwigami, w tym:	1.893.428,20
-niedobory (-)	-117.840,49
-nadwyżki (+)	2.011.268,69

**Wyniki za rok 2016 dotyczące utrzymania nieruchomości - lokali mieszkalnych
i dźwigów łącznie z pożytkami części nieruchomości wspólnej oraz
z wynikami z roku 2015, w podziale na Administracje**

<i>Osiedle</i>	<i>Wynik z roku 2015</i>	<i>Wynik na eksploatacji lokali mieszkalnych</i>	<i>Pożytki z części nieruchom. wspólnej</i>	<i>Wynik na eksploatacji dźwigów</i>	<i>Ogółem wynik za rok 2016</i>	<i>Wynik na 1m²/12m-cy</i>
<i>Śródmieście</i>	361.658,96	72.186,99	55.238,36	7.267,14	496.351,45	0,40
<i>Kopernik</i>	122.831,85	-16.999,61	10.225,97	7.119,89	123.178,10	0,08
<i>Strześcięcina</i>	67.825,10	-22.188,82	102.935,02	-10.788,87	137.782,43	0,06
<i>Rząd – Mniszek</i>	629.648,32	-151.582,39	55.117,95	19.171,30	552.355,18	0,32
<i>Lotnisko</i>	456.839,65	112.198,69	67.184,64	-52.461,94	583.761,04	0,30
Razem	1.638.803,88	-6.385,14	290.701,94	-29.692,48	1.893.428,20	0,22

Kwota ze znakiem (-) oznacza niedobór

3.1.1. Utrzymanie nieruchomości - lokale mieszkalne

Poniższa tabela zawiera koszty utrzymania nieruchomości w zakresie lokali mieszkalnych za rok 2016 (bez kosztów: utrzymania dźwigów i wynajmowanej części nieruchomości wspólnej) liczone jako średnia ze wszystkich nieruchomości. Średnie koszty utrzymania nieruchomości w zakresie lokali mieszkalnych za rok 2016 wyniosły 3,73 zł/m². Niższe koszty od planowanych dotyczyły:

- utrzymania czystości i porządku na nieruchomości,
- przeglądów technicznych,
- pozostałych kosztów utrzymania nieruchomości,
- kosztów zarządzania.

Natomiast przekroczenia w stosunku do planu występują w zakresie:

- rozliczenia niedoboru zużycia wody.

<i>Lp.</i>	<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Średnioroczne koszty za 2016 r. w zł/m²</i>
I.	EKSPLOATACJA	
1.	Koszty utrzymania nieruchomości	0,90
	Ubezpieczenie majątku	0,02
	Energia elektryczna	0,05
	Utrzym. czystości i porządku na nieruch.	0,26
	Konserwacja zasobów	0,21
	Pogotowie Techniczne	0,08
	Utrzymanie zieleni	0,10
	Przeglądy techniczne	0,06
	Rozliczenie niedoboru zużycia wody	0,06
	Pozostałe koszty utrzymania nieruchom.	0,06
2.	Obsługa rozliczenia kosztów c.o.	0,07
3.	Koszty zarządzania	0,66
4.	Koszty utrzymania mienia do wspóln. korzyst.	0,04
	RAZEM (1+2+3+4)	1,67
II.	FUNDUSZ REMONTOWY	1,93
III.	PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI	0,10
IV.	UŻYTKOWANIE WIECZYSTE	0,03
V.	OGÓŁEM (I+II+III+IV)	3,73

3.1.2. Utrzymanie urządzeń dźwigowych

Na dzień 31.12.2016 roku niedobór z tytułu utrzymania urządzeń dźwigowych osiągnął poziom 29.677,92 zł. Wynik w każdej nieruchomości rozliczono na lokale mieszkalne oraz na położone w tych nieruchomościach lokale użytkowe wydzielone.

	Wykonanie za 2016 r. w złotych
Koszty	1.194.451,77
Przychody	1.164.773,85
Wynik	-29.677,92

3.2. UTRZYMANIE NIERUCHOMOŚCI – GARAŻE

	Wykonanie za 2016 r. w złotych
Koszty danego roku	245.912,24
Wynik z roku poprzedniego niedobór	348,46
Koszty z wynikiem	246.260,70
Przychody danego roku	248.626,11
Wynik z roku poprzedniego nadwyżka	44.286,80
Przychody z wynikiem	292.912,91
Wynik	46.652,21
1. Na wynik składa się:	
- wynik za rok 2015	43 938,34
- wynik za 2016 r.	2.713,87
Razem wynik	46.652,21
2. Pożytki z części wsp. nieruch. netto	2.101,25
3. Ogółem wynik razem z pożytkami części wspólnej nieruchom., w tym:	
- niedobory (-)	48.753,46
- nadwyżki (+)	-548,64
	49.302,10

Wynik z tytułu utrzymania nieruchomości garażowych za 2016 roku osiągnął poziom 48.753,46 zł, który uwzględnia pożytki z części wspólnej nieruchomości w kwocie 2.101,25 zł. Niedobór w wysokości 548,64 zł dotyczył 1 nieruchomości, natomiast nadwyżka w kwocie 49.302,10 zł dotyczyła 29 nieruchomości. Nowe stawki opłat w zespołach garażowych podobnie jak w lokalach mieszkalnych zostały wprowadzone od 01.04.2017 r.

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

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

	Wykonanie za 2016 r. w złotych
<i>Koszty danego roku</i>	88.054,88
<i>Wynik z roku poprzedniego niedobór</i>	12.105,19
<i>Koszty z wynikiem</i>	100.160,07
<i>Przychody danego roku</i>	87.333,75
<i>Wynik z roku poprzedniego nadwyżka</i>	0,00
<i>Przychody z wynikiem</i>	87.333,75
Wynik	-12.826,32
1. Na wynik składa się:	
- wynik za rok 2015	-12.105,19
- wynik za rok 2016	-721,13
Razem wynik	-12.826,32
2. Pożytki z części wspóln. nieruch. netto	40,34
3. Ogółem wynik razem z pożytkami części wspólnej nieruchomości	-12.785,98

3.3.2. Utrzymanie nieruchomości - lokale użytkowe w odrębnej własności

	Wykonanie za 2016 r. w złotych
<i>Koszty danego roku</i>	38.144,37
<i>Wynik z roku poprzedniego niedobór</i>	126,71
<i>Koszty z wynikiem</i>	38.271,08
<i>Przychody danego roku</i>	34.042,59
<i>Wynik z roku poprzedniego nadwyżka</i>	43.673,34
<i>Przychody z wynikiem</i>	77.715,93
Wynik	39.444,85
1. Na wynik składa się:	
- wynik za rok 2015	43.546,63
- wynik za rok 2016	-4.101,78
Razem wynik	39.444,85
2. Pożytki z części wspóln. nieruch. netto	787,37
3. Ogółem wynik razem z pożytkami części wspólnej nieruchomości, w tym:	40.232,22
- niedobory (-)	-165,93
- nadwyżki (+)	40.398,15

Od 01.04.2017 r. została dokonana aktualizacja opłat dla lokali użytkowych o statusie własnościowego prawa do lokalu i odrębnej własności

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

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

W kosztach utrzymania nieruchomości w zakresie lokali użytkowych wolnostojących (pawilonów) bez części administracyjnej ewidencjonowane są wydatki na remonty, które za 2016 roku wyniosły 221.879,87 zł. Dla tych obiektów nalicza się odpisy amortyzacyjne w ciężar kosztów eksploatacji, natomiast nie dokonuje się odpisów na fundusz remontowy.

	Wykonanie za 2016 r. w złotych
Koszty	2.208.056,70
Przychody	3.665.365,30
Wynik brutto	1.457.308,60

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

	Wykonanie za 2016 r. w złotych
Koszty	486.507,15
Przychody	713.117,10
Wynik brutto	226.609,95
Pożytki netto	907,35
Udział w wyniku na dźwigach	14,56
Wynik brutto	227.531,86

4.3. POŻYTKI Z CZĘŚCI WSPÓLNEJ NIERUCHOMOŚCI

	Wykonanie za 2016 r. w złotych
Koszty	137.201,92
Przychody	500.962,94
Wynik brutto	363.761,02

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

- lokale mieszkalne 290.701,94 zł
- lokale użytkowe wydzielone wynajmowane 907,35 zł

- lokale użytkowe wydzielone na potrzeby własne SM	108,15 zł
- lokale użytkowe własnościowe i odrębna własność	827,71 zł
- garaże	2.101,25 zł
razem pożytki netto	294.646,40 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.

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

4.4. DZIAŁALNOŚĆ TELEWIZJI KABLOWEJ

	Wykonanie za 2016 r. w złotych
Koszty	13.798.276,80
Przychody ogółem	15.827.097,16
z tego:	
- telewizja analogowa	2.030.187,41
- program lokalny	126.526,72
- telewizja cyfrowa	7.529.922,51
- Internet	5.300.663,59
- program planszowy	179.130,24
- telefonía	660.666,69
Wynik brutto	2.028.820,36

Telewizja Kablowa jest dodatkową działalnością przynoszącą znaczący dochód dla Spółdzielni. Nadwyżka brutto za rok 2016 osiągnęła poziom 2.028.820,36 zł.

Przychody z działalności telewizji kablowej za rok 2016 osiągnęły poziom 15.827.097,16 zł, natomiast koszty kształtowały się na poziomie 13.798.276,80 zł.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Grudziądzu prowadzi działalność telekomunikacyjną w zakresie świadczenia następujących usług:

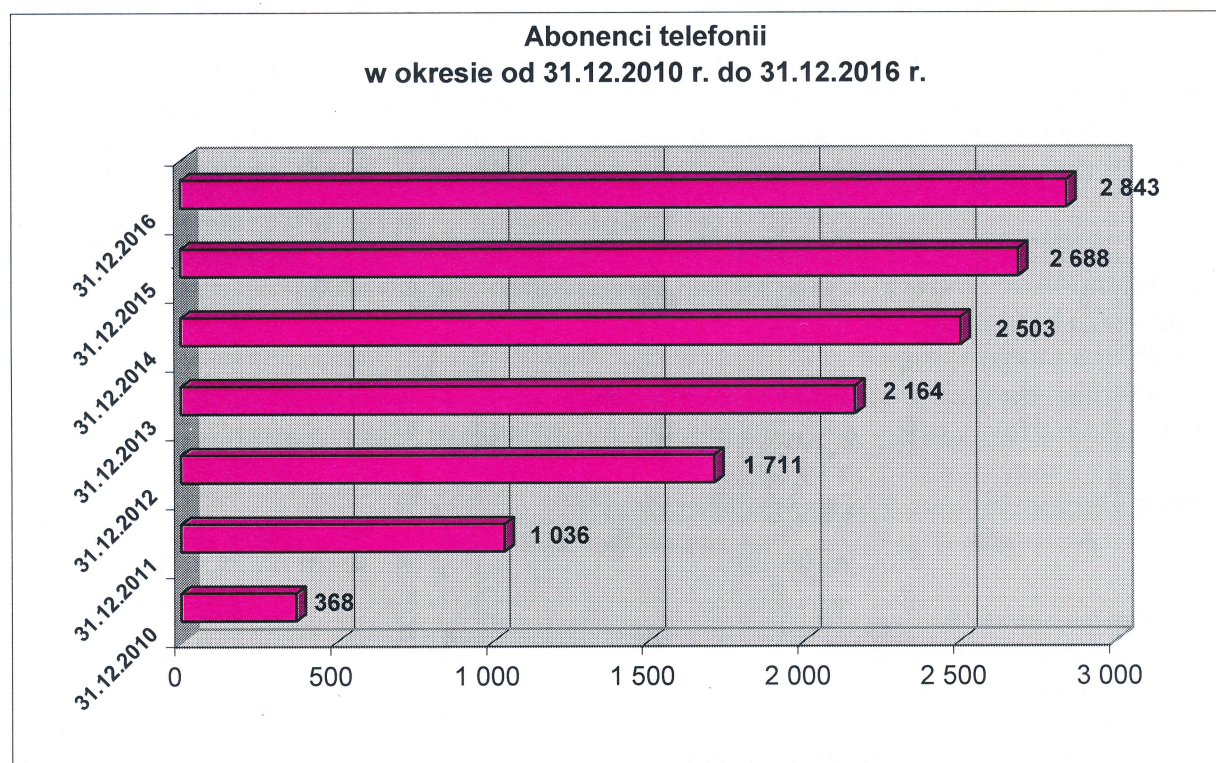
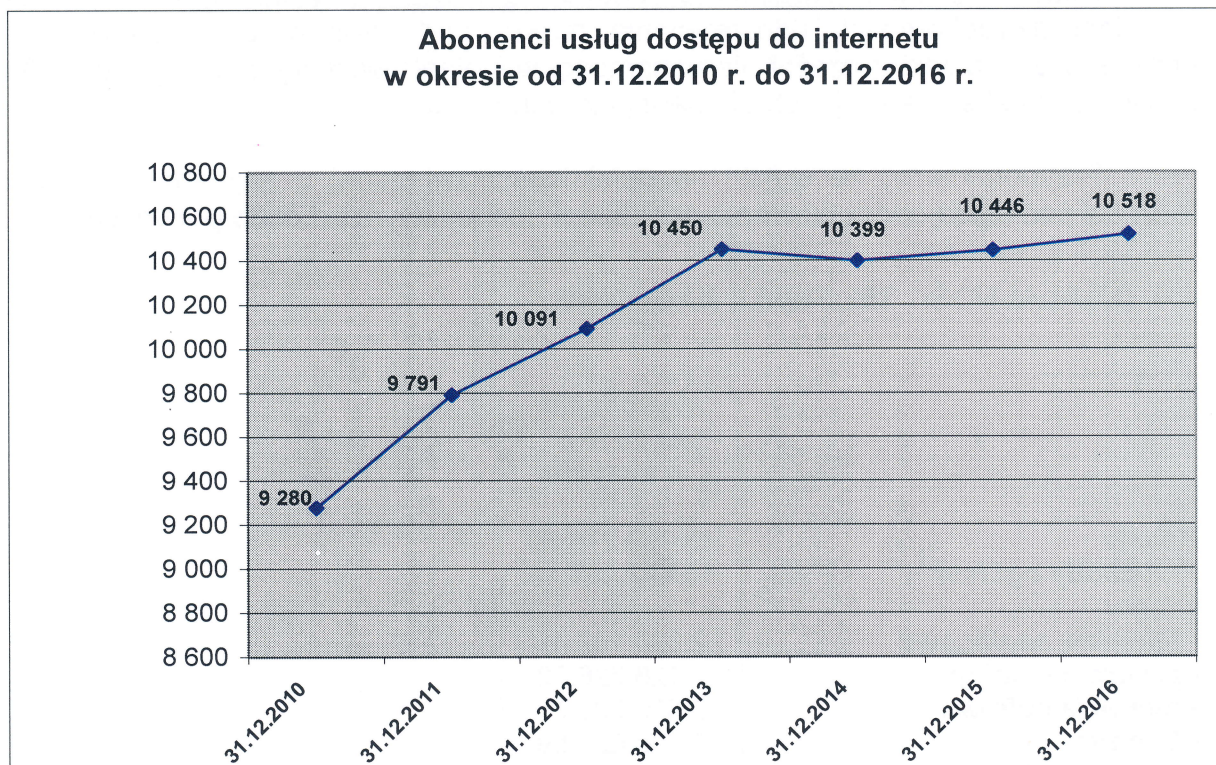
- telewizji kablowej,
- telefonii stacjonarnej
- transmisji danych z dostępem do Internetu.

Ponadto nadaje własny program lokalny TVSM oraz program planszowy.

Ilość abonentów usług telekomunikacyjnych:

Rodzaj usługi	Stan na 31.12.2016 r.
Telewizja kablowa	19.431
- w tym telewizja cyfrowa	14.440
- w tym telewizja analogowa	4.991
Internet	10.518
- w tym Internet z dodatkowym dostępem mobilnym	625
Telefonia	2.843

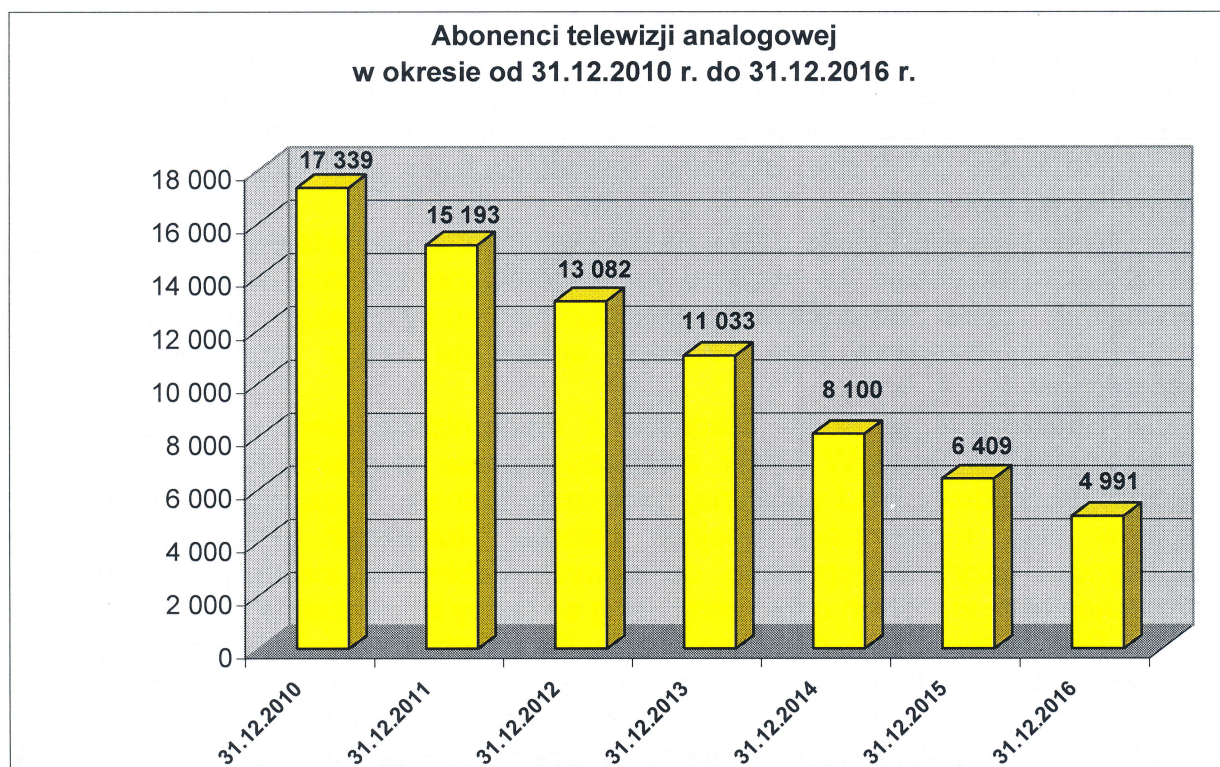
Według stanu na koniec roku 2016 r. z usługi internetowej korzystało ogółem 10.518 abonentów (w tym 625 osób wykupiło dodatkowo dostęp mobilny), z telefonii stacjonarnej natomiast 2.843 osoby. Liczba internautów w ciągu roku wzrosła o 72 osoby, pozyskano również 155 nowych abonentów telefonicznych.



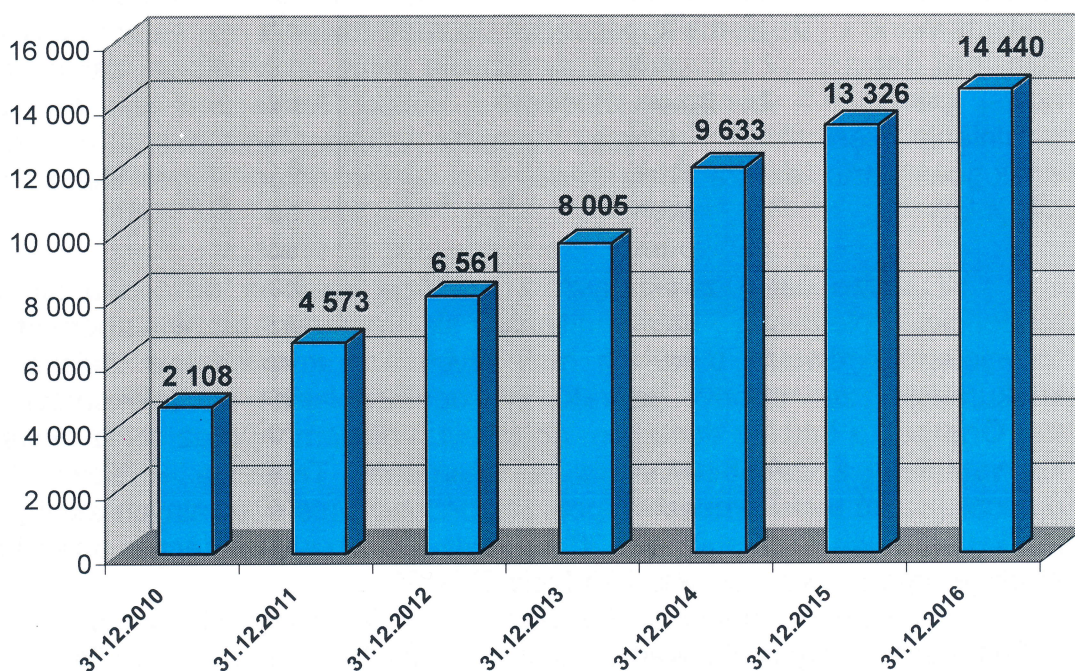
Osiąganie wyższych wskaźników w przypadku sprzedaży usługi internetowej jest w obecnej sytuacji rynkowej bardzo trudne ze względu na dużą konkurencję ze strony dużych operatorów oraz wysoki poziom nasycenia rynku. TVK SM próbuje sprostać wymaganiom klientów proponując atrakcyjne warunki promocyjne. Jednocześnie podejmowane są działania zmierzające do zaoferowania internautom wyższych wartości transferu danych. W celu dalszego rozwoju usługi internetowej zakupiono urządzenie nowej generacji - kontroler modemów E6000, konieczne jest również stopniowe uwalnianie częstotliwości poprzez mniejsze wykorzystanie pasma dla potrzeb telewizji analogowej oraz dalsza rozbudowa sieci w technologii Fiber Deep (światłowód do budynku).

W sferze usług związanych z telewizją kablową od kilku lat obserwuje się tendencję polegającą na obniżaniu się ogólnej liczby abonentów. Zjawisko to występuje również u innych mniejszych operatorów i jest związane z ogromną konkurencją ze strony operatorów ogólnopolskich i telekomów (typu Netia czy Orange), a także z dostępem do telewizji naziemnej oraz coraz powszechniejszym korzystaniem z zasobów video w Internecie. Telewizja Kablowa SM stara się przeciwdziałać temu procesowi poprzez prowadzenie specjalnych akcji promocyjnych i marketingowych. Działania te w 2016 r. były dodatkowo wspierane przez konkursy i inne atrakcje organizowane z okazji 25-lecia TVK SM.

Ostatecznie ogólna liczba abonentów telewizyjnych w 2016 r. obniżyła się o 304 osoby i wyniosła według stanu na 31.12.2016 r. – 19 431. Sytuacja w tym zakresie może ulegać pewnej poprawie, ponieważ w latach poprzednich spadek ilości abonentów był zdecydowanie wyższy tj. odpowiednio w 2015 roku o 374 osoby, natomiast w 2014 roku aż o 557 osób.



**Abonenci telewizji cyfrowej
w okresie od 31.12.2010 r. do 31.12.2016 r.**



Jednocześnie trwa ciągły proces migracji abonentów analogowych do telewizji cyfrowej. Osoby korzystające z telewizji cyfrowej stanowią już prawie 75 % ogółu abonentów telewizyjnych, według stanu na 31.12.2016 r. było ich 14 440. Ze względu na potrzeby związane z rozwojem innych usług konieczne jest uwalnianie kolejnych częstotliwości poprzez zmniejszanie ilości programów dostępnych drogą analogową.

Na koniec 2016 roku abonenci telewizji cyfrowej mieli dostęp do 136 kanałów, w tym 62 w jakości HD.

Należy podkreślić, że z roku na rok świadczenie usługi telewizji kablowej staje się coraz mniej opłacalne ze względu na wygórowane żądania nadawców w zakresie wnoszenia opłat licencyjnych, niekorzystne kursy walut, konieczność ciągłej modernizacji urządzeń oraz wysokie opłaty na rzecz organizacji zbiorowego zarządzania.

Spółdzielnia prowadzi sukcesywną modernizację sieci we wspomnianej już technologii Fiber Deep. W 2016 r. zakończono prace na osiedlu Rządź oraz wykonano projekt przebudowy sieci optycznej na osiedlu Lotnisko i rozpoczęto realizację robót. Kolejny etap modernizacji obejmie osiedle Strzemięcín. Ponadto wykonywano pojedyncze przyłącza optyczne do nowych odbiorców instytucjonalnych oraz do nieruchomości, w których odbiorcami usług są osoby indywidualne.

Pod koniec 2015 r. Gmina-Miasto Grudziądz dokonała drastycznej podwyżki stawek opłat z tytułu umieszczenia infrastruktury w pasie drogowym, dodatkowo od 19 maja 2016 r. na mocy Zarządzenia Prezydenta Grudziądza weszły w życie dotkliwe dla inwestora wysokie opłaty związane z udostępnieniem gruntu miejskiego w celu realizacji inwestycji infrastruktury technicznej. Te czynniki w sposób znaczący wpłynęły i będą wpływać w kolejnych latach na zmniejszenie zakresu prac podejmowanych przez Spółdzielnię związanych z rozbudową sieci i podłączaniem nowych odbiorców.

Własna kanalizacja teletechniczna – stan na 31.12.2016 r.

Lokalizacja	Długość kanalizacji(mb)
Rządź	27 646
Strzemięcín	9 442
Lotnisko	10 318
Kopernik	13 561
Śródmieście	30 539
Razem	91 506

Kanalizacja dzierżawiona od innych operatorów:

- od Netii S.A. 1 382 mb
- od Orange Polska S.A. 3 045 mb.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Grudziądzu jest również nadawcą programu lokalnego TVSM oraz programu planszowego. Odbiorcami programu TVSM są również mieszkańcy Grudziądza będący abonentami operatora Multimedia S.A.

ZAMIERZENIA NA ROK 2017

- Kontynuowanie procesu rozbudowy i modernizacji sieci w technologii Fiber Deep.
- Pogłębianie segmentacji sieci na potrzeby rozwoju usługi internetowej.
- Zakup i wdrożenie nowego system warunkowego dostępu Conax Contego (w związku z wycofaniem dotychczasowego systemu Conax) dla potrzeb telewizji cyfrowej.
- Wprowadzenie do sprzedaży usługi internetowej opartej o technologię GPON (światłowód doprowadzony do lokalu).
- Prowadzenie działań zmierzających do uwolnienia kolejnych częstotliwości kosztem telewizji analogowej w celu dalszego rozwoju usługi internetowej i zwiększenia prędkości oferowanych abonentom.
- Dalsze przyspieszenie procesu migracji abonentów analogowych do telewizji cyfrowej.
- Przygotowanie do uruchomienia lokalnej serwerowni i punktu agregacji łączny na osiedlu Strzemięcín.
- Przygotowanie zmian w aranżacji studia TV oraz w sposobie rejestracji (HD) i archiwizacji materiałów filmowych.

4.5. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA

	Wykonanie za 2016 r. w złotych
Koszty	365.560,26
Przychody	352.322,37
Wynik	-13.237,89

Z tytułu działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej za rok 2016 osiągnęliśmy niedobór w wysokości 13.237,89 zł.

V. PODZIAŁ NADWYŻKI BILANSOWEJ SPÓŁDZIELNI ZA ROK 2015 ORAZ PLANOWANY PODZIAŁ NADWYŻKI BILANSOWEJ ZA ROK 2016

Na przełomie maja i czerwca 2016 roku zgodnie z § 60 pkt 4 Statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie uchwaliło, że nadwyżkę bilansową za rok 2015 w kwocie **4.176.279,76 zł** netto należy przeznaczyć w całości na fundusz zasobowy.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa fundusz zasobowy jest funduszem tworzonym obligatoryjnie w każdej spółdzielni. Powstaje on z wpłat wpisowego, części nadwyżki bilansowej lub innych źródeł określonych w przepisach.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu zaproponował przeznaczyć nadwyżkę za 2015 r. w całości na zwiększenie tego funduszu. Ze środków funduszu zasobowego finansowane są nakłady o charakterze inwestycyjnym, np.: zakup nowych i modernizacja istniejących maszyn i urządzeń, zakup oprogramowania, budowa i modernizacja kanalizacji teletechnicznej wraz z sieciami oraz pozostałe wydatki dotyczące majątku Spółdzielni, których nie można zakwalifikować do remontów.

Zarząd Spółdzielni w związku z wypracowaną nadwyżką bilansową za rok 2016 w kwocie **3.974.431,42 zł** netto zwróci się do Walnego Zgromadzenia z wnioskiem o jej podział w następujący sposób:

- część nadwyżki w kwocie **1.363.974,03 zł** pochodzącą z najmu i dzierżawy nieruchomości niemieszkaniowych, Zarząd proponuje przeznaczyć na fundusz zasobowy,

- natomiast nadwyżkę w kwocie **2.610.457,39 zł** pochodzącą z pozostałej działalności Spółdzielni proponuje przeznaczyć na fundusz remontowy celowy, na dofinansowanie prac zgodnie z Regulaminem funduszu remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu.

VI. MEDIA – KOSZTY I PRZYCHODY ZA ROK 2016

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

	Wykonanie za 2016 r. w złotych
Koszty	8.026.494,98
Przychody, w tym:	8.227.000,37
- lokale mieszkalne	8.141.312,24
- lokale użytk. część wspólna	3.172,11
- lokale użytk. własn. i odręb. wł.	6.182,85
- lokale użytk. wydzielone	17.548,26
- lokale użytk. wolnostojące	58.784,91
Wynik	200.505,39

W skład pozycji koszty wchodzi:

Koszty pokryte wpłatami mieszkańców	7.455.150,21 zł
Koszty pokryte wpłatami najemców	85.056,10 zł
Koszty pokryte z eksploatacji z tyt. różnic w odczytach wodomierzy	486.288,67 zł

Niedobór w wysokości 486.288,67 zł (tj. 63.901 m³) wynikający z rozbieżności między wskazaniem wodomierzy głównych w budynkach a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych za rok 2016 w porównaniu do roku 2015 – 428.127,02 zł (tj. 58.012 m³) kształtuje się na wyższym poziomie.

W skład pozycji przychody wchodzi:

Przychody z wpłat mieszkańców	7.455.150,21 zł
Przychody z wpłat najemców	85.688,13 zł
nadwyżka przychodów do rozliczenia z mieszkańcami	686.162,03 zł

w tym: nadpłaty do zwrotu mieszkańcom	1.096.158,39 zł
niedopłaty	409.996,36 zł

6.2. ZUŻYCIE GAZU W BUDYNKACH MIESZKALNYCH WYPOSAŻONYCH W ZBIORCZE GAZOMIERZE

	Wykonanie za 2016 r. w złotych
Koszty	1.743.588,65
Przychody	1.993.611,09
Wynik	250.022,44

Rozliczenie kosztów i zaliczek w zakresie zużycia gazu za rok 2016 oraz urealnienia zaliczek na rok 2017 dokonano w lutym bieżącego roku.

6.3. ENERGIA CIEPLNA W LOKALACH MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH

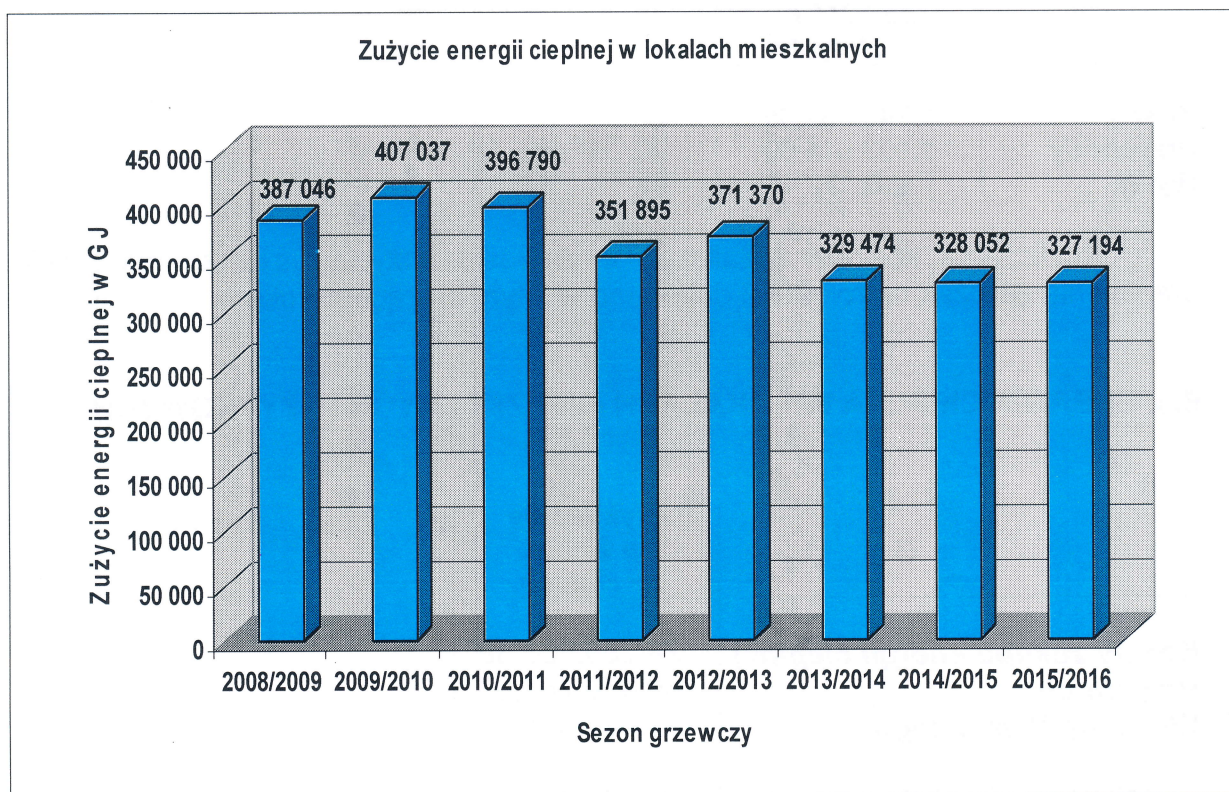
	Wykonanie za 2016 r. w złotych
Koszty zakupu energii cieplnej	28.250.066,38
Przychody	30.079.741,03
Wynik ogółem, z tego:	1.829.674,65
- w lokalach mieszkalnych	1.778.552,25
- w lokalach użytkowych	51.122,40

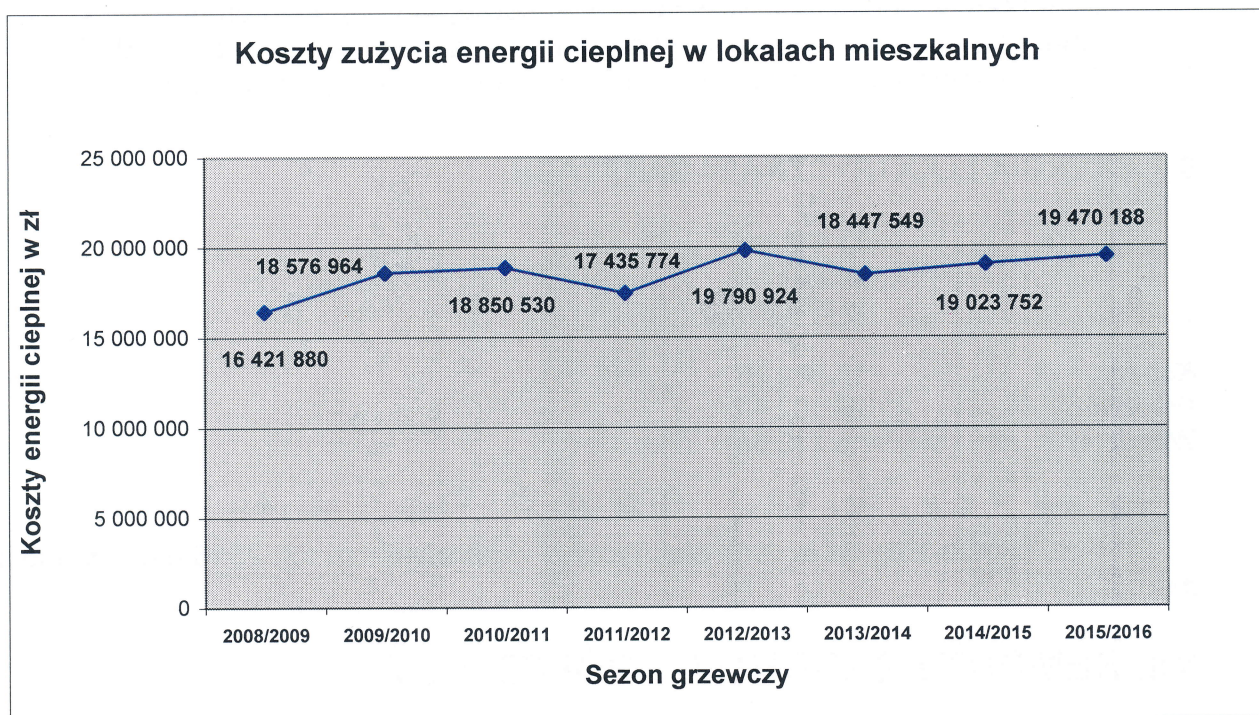
Rozliczenie energii ciepłej za okres od 01.07.2015 r. do 30.06.2016 r. w zakresie lokali mieszkalnych miało miejsce w opłatach czynszowych za miesiąc październik 2016 r. Natomiast w przypadku lokali użytkowych rozliczenie kosztów energii ciepłej odbywa się dwa razy w roku. Rozliczenie za II półrocze 2016 r. zostało ujęte w fakturach za miesiąc luty 2017 roku.

Sezon ciepły 2015/2016 zakończył się niższym zużyciem energii ciepłej w porównaniu do sezonu poprzedniego tj. o 858 GJ, co stanowiło 0,26 %. Koszty energii ciepłej za sezon 2015/2016 osiągnęły poziom 19.470.188 zł i były wyższe od ubiegłorocznych o 446.436 zł (tj. 2,35%). Powodem zwiększonych kosztów energii ciepłej jest wzrost cen.

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

Sezon grzewczy	Zużycie energii ciepłej	Koszty energii ciepłej
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





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

	<i>Wykonanie za 2016 r. w złotych</i>
Koszty, w tym:	5.888.266,49
- lokale mieszkalne	5.802.792,00
- lokale użytkowe	78.232,85
- garaże	7.241,64
Przychody, w tym:	5.887.378,22
- lokale mieszkalne	5.802.792,00
- lokale użytkowe	77.344,58
- garaże	7.241,64
Wynik	-888,27

Na podstawie uchwały Rady Miejskiej Grudziądza nr XIV/140/15 z dnia 25 listopada 2015 roku zmieniającej uchwałę w sprawie wyboru metody ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz ustalenia wysokości stawek tej opłaty na terenie gminy – miasto Grudziądz, dokonano od 01.01.2016 r. podwyższenia stawek opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi. Dla gospodarstw, w których odpady komunalne są zbierane i odbierane w sposób selektywny opłaty wynoszą:

- 21 zł miesięcznie od gospodarstwa domowego jednoosobowego;
- 39 zł miesięcznie od gospodarstwa domowego wieloosobowego.

Natomiast dla gospodarstw, w których odpady komunalne nie są zbierane i odbierane w sposób selektywny opłaty są na poziomie:

- 42 zł miesięcznie od gospodarstwa domowego jednoosobowego;
- 78 zł miesięcznie od gospodarstwa domowego wieloosobowego.

Mieszkańcy Spółdzielni Mieszkaniowej segregują odpady komunalne, w związku z tym opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi wynoszą od 01.01.2016 roku 21 zł i 39 zł miesięcznie w zależności od ilości osób w gospodarstwie domowym.

6.5. ENERGIA ELEKTRYCZNA W GARAŻACH

	Wykonanie za 2016 r. w złotych
Koszty	16.982,76
Przychody	22.102,40
Wynik	5.119,64

Rozliczenie zużycia energii elektrycznej w garażach za rok 2016 ujęto w miesiącu marcu 2017 r.

VII. REMONTY ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI

	Wykonanie za 2016 r. w złotych
Stan na początek okresu	17.357.047,69
Nakłady na remonty	24.054.848,47
Przychody ogółem	19.726.016,18
z tego:	
- odpisy na rem. bież. bud. mieszk.	17.056.303,23
- przebieganie na fund. celowy	-1.864.700,00
- spłata funduszu celowego	-76.651,44
- odpisy od lokali użytkowych rem.bież.	84.313,68
- odpisy od dźwigów	411.693,00
- przebieganie na fund. celowy	-713.300,00
- przebieganie na fundusz celowy	-13.885,20
- inne wpływy	54.306,27
- spłata z f. rem.bież. (wym.dźwig.)na f.cel.	76.651,44
- spłata z f. dźwig. (wym.dźwig.)na f.cel.	13.885,20
- przeks. śr. na fund. celowy	4.697.400,00
Stan środków na koniec okresu	13.028.215,40

W roku 2016 podobnie jak w latach ubiegłych realizowano prace remontowe w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni na bazie opracowanych przez administrację szczegółowych planów remontowych.

Nakłady na remonty ogółem za rok 2016 wyniosły 21.935.448,47 zł, z tego:

- nakłady na remonty bieżące - budynki mieszk. i mieszk. usług.	16.896.988,02 zł
- nakłady na remonty bieżące - lokale użytkowe	328.153,05 zł
- nakłady na remonty dźwigów	8.507,75 zł
- nakłady funduszu celowego	2.119.400,00 zł
- nakłady na remonty finansowane z f. rem. bież. bud. mieszk. i mieszk.-usług.	
korzystające ze środków f. celowego	2.582.399,65 zł.

Kwota 2.119.400 zł stanowiąca różnicę w rzeczywistych nakładach i przychodach funduszu w roku 2016 wynika z zapisów księgowych funduszu celowego.

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

7.1. REMONTY BIEŻĄCE BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I BUDYNKÓW MIESZKALNO-USŁUGOWYCH

Nakłady na remonty bieżące budynków mieszkalnych oraz budynków mieszkalno-usługowych wyniosły 16.896.988,02 zł. Realizacja planu remontów dotycząca części wspólnej nieruchomości budynków mieszkalnych oraz mieszkalno-usługowych za rok 2016 ukształtowała się na poziomie 91,58%. W ramach realizowanych prac remontowych wykonano również doposażenie budynku przy ul. Pruszyńskiego 6 w centralną ciepłą wodę.

	Wykonanie za 2016 r. w złotych
<i>Stan na początek okresu</i>	12.776.850,45
<i>Nakłady ogółem</i>	16.896.988,02
<i>Przychody ogółem, z tego:</i>	15.149.795,77
- odpisy na fundusz od lokali mieszk.	16.873.003,35
- przeks. śr. na fundusz celowy	-1.864.700,00
- spłata funduszu celowego	-76.651,44
- odpisy od lokali użytk. włas. i odr. własności	29.225,16
- odpisy od lokali użytk. wydzielonych	154.074,72
- inne wpływy	34.843,98
<i>Stan środków na koniec okresu</i>	11.029.658,20

Nakłady oraz przychody na remonty bieżące budynków mieszkalnych i budynków mieszkalno-usługowych w poszczególnych administracjach osiedlowych za rok 2016 przedstawia poniższe zestawienie:

Administracja	Stan środków na 01.01.2016 r.	Nakłady	Przychody	Stan środków na 31.12.2016 r.
<i>Śródmieście</i>	1.044.847,84	1.584.510,17	1.825.149,34	1.285.487,01
<i>Kopernik</i>	5.033.589,02	3.523.325,41	2.509.070,68	4.019.334,29
<i>Strzemięcín</i>	3.910.960,72	4.438.378,48	4.259.336,50	3.731.918,74
<i>Rządź/Mniszek</i>	1.370.058,40	3.122.324,04	3.313.536,34	1.561.270,70
<i>Lotnisko</i>	1.417.394,47	4.228.449,92	3.242.702,91	431.647,46
R a z e m	12.776.850,45	16.896.988,02	15.149.795,77	11.029.658,20

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

Lp.	Rodzaj robót	Ogółem
		Wyk. za 2016 r.
1.	roboty dekarско-blacharskie	1 079 075,39
2.	remonty stropodachu	136 966,38
3.	roboty brukarskie (roboty drogowe)	3 274 297,85
4.	remonty instal. c.o.	145 233,78
5.	roboty elektryczne + odgromowe	1 565 274,38
6.	remonty instal. wodn.+przył.	2 545 676,07
7.	remonty instal. gazowej	61 332,73
8.	remonty instalacji domofon.	644 354,77
9.	roboty malarskie	3 468 338,71
10.	roboty murarskie, tynkarskie, ślus.	454 172,22
11.	wymiana stolarki okiennej	914 013,20
12.	wymiana i naprawa stolarki drzwiowej	345 042,85
13.	remonty balkonów	1 413 068,46
14.	roboty inst.kanaliz.+przył.	614 622,10
15.	opaski wokół budynków	12 943,80
16.	przewody kominowe	43 251,79
17.	pozostałe remonty	179 323,54
18.	rezerwa na pozostałe roboty	rozlicz. w powyższych pozycjach
	Razem	16 896 988,02

7.2. REMONTY BIEŻĄCE DŹWIGÓW

W 2016 roku przeprowadzono remont dźwigów w budynku przy ulicy Śniadeckich 56 i 80. Przy pomocy środków finansowych z funduszu celowego w 2016 roku dokonano wymiany 20 dźwigów. Obecnie posiadamy 75 wymienionych urządzeń dźwigowych.

	Wykonanie za 2016 r. w złotych
Stan na początek okresu	70.044,51
Nakłady ogółem	8.507,75
Przychody ogółem	-308.063,54
- odpisy na fundusz remontowy	411.693,00
- przechs. śr. na fund. celowy	-713.300,00
- spłata funduszu celowego	-13.885,20
- inne wpływy	7.428,66
Stan środków na koniec okresu	-246.526,78

7.3. REMONTY BIEŻĄCE LOKALI UŻYTKOWYCH (PAWILONÓW)

	Wykonanie za 2016 r. w złotych
Stan na początek okresu	190.928,37
Nakłady ogółem	328.153,05
Przychody ogółem	96.347,31
w tym:	
- odpisy na fundusz	84.313,68
- inne wpływy	12.033,63
Stan środków na koniec okresu	-40.877,37

Ponadto w kosztach eksploatacji lokali użytkowych wolnostojących (pawilonów) bez części administracyjnej zostały zaewidencjonowane wydatki na remonty, które za rok 2016 wyniosły 221.879,87 zł. W ramach remontów lokali użytkowych wykonano m.in. roboty drogowe, elektryczne, wymianę stolarki okiennej oraz remonty instalacji c.o.

7.4. FUNDUSZ CELOWY

	Wykonanie za 2016 r. w złotych
Stan na początek okresu	4.320.259,61
Dofinansowanie do nakładów	2.119.400,00
Przychody ogółem	90.536,64
w tym:	
- spłata z f. rem. bież. na f. cel.	76.651,44
- spłata z f. dźwig. (wym.dźwig.) na f. cel.	13.885,20
Stan środków na koniec okresu	2.291.396,25

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

	Wykonanie za 2016 r. w złotych
Stan na początek okresu	-1.035,25
Nakłady ogółem	4.701.799,65
Przychody ogółem	4.697.400,00
w tym:	
- przeks. dofinans. z f. celowego	2.119.400,00
- przeks. śr. z f. dźwigów	713.300,00
- przeks. śr. z f. bieżącego	1.864.700,00
Stan środków na koniec okresu	-5.434,90

Przy pomocy środków finansowych z funduszu celowego w 2016 roku dokonano wymiany 20 dźwigów (6 dźwigów osobowych oraz 14 dźwigów osobowo-towarowych) w budynkach przy ul. Sobieskiego 50, 52, 54, Dywizjonu 303 3, Kustronia 22, 24 oraz Ikara 18, 20. Ze środków funduszu celowego sfinansowano również prace remontowe związane z likwidacją gazowych podgrzewaczy wraz z doposażeniem tych budynków w centralną ciepłą wodę w budynkach przy ul. Słowackiego 10, Królewskiej 2, 4, 6, 8, Laskowickiej 3, 5, 7, Chełmińskiej 30-36, 38 i Brzeźnej 1. Dofinansowanie nakładów z funduszu celowego to kwota 2.119.400 zł.

VIII. ZATRUDNIENIE I FUNDUSZ PŁAC

	Wykonanie za 2016 r. w złotych
Osobowy fundusz płac	11.929.402,88
Bezosobowy fundusz płac	317.934,85
Ogółem	12.247.337,73

Średnia płaca w Spółdzielni za rok 2016 w porównaniu ze średnią płacą krajową przedstawia się następująco:

	Wyk. za 2016
- średnia płaca w Spółdzielni	3.626,58 zł
- średnia płaca w sektorze przedsiębiorstw w kraju	4.275,69 zł
- wskaźnik średniej płacy w Spółdzielni do krajowej (planowany 95 %)	84,82 %

Przeciętne wynagrodzenie w Spółdzielni za rok 2016 ukształtowało się na poziomie 84,82 % przeciętnego wynagrodzenia w kraju. Średnie zatrudnienie w Spółdzielni w przeliczeniu na pełne etaty na dzień 31 grudnia 2016 wynosiło 274,12 etatów.

IX. WYKONAWSTWO WŁASNE

	Wykonanie za 2016 r. w złotych
Koszty ogółem:	684.544,37
Sprzedaż usług	684.544,37
z tego:	
- Działu Techniczno-Remontowego	105.043,24
- konserwatorów administracji	577.661,59
- transportu	157,00
- koszty zakupu do materiałów pobranych przez obcych wykon.	1.682,54
Nadwyżka	0,00

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

Poniżej prezentujemy całkowite koszty funkcjonowania działów wykonawstwa własnego za rok 2016:

Koszty ogółem, z tego:	4.409.842,36
- Dział Techniczno-Remontowy	1.279.616,32
- Konserwatorzy administracji	2.855.708,15
- Transport	272.835,35
- Koszty zakupu do materiałów pobranych przez obcych wykonawców	1.682,54

X. KREDYTY MIESZKANIOWE

Zadłużenie w banku (w zł):

	<i>Stan na 01.01.2016 r.</i>	<i>Spląty w 2016 r.</i>	<i>Per saldo*</i>	<i>Stan na 31.12.2016 r.</i>
Kredyt	86.564,18	46.056,82	-	40.507,36
Skapitalizowane odsetki	454.970,81	96.491,72	-11.167,35	347.311,74
Odsetki budżetowe	13.842.667,70	499.883,24	-400.007,11	12.942.777,35
Saldo odsetek wykupionych za IV kw. 2015 r.	3.641,70	-	-3.641,70	-
Saldo odsetek przedstawionych do wykupu za IV kw. 2016 r.	-	-	2.593,73	2.593,73
Waloryzacja ods. budżet.	-	-	-	-
Razem	14.387.844,39	642.431,78	-412.222,43	13.333.190,18

*na per saldo składają się: naliczone odsetki przedstawione do wykupu w kwocie 12.937,81 zł, umorzenie odsetek skapitalizowanych w kwocie 11.167,35 zł oraz umorzenie odsetek budżetowych kwocie 412.944,92 zł w związku ze spłatą indywidualną z 10 mieszkań, wyśięgowanie salda odsetek wykupionych przez budżet za IV kwartał 2015 r. w kwocie 3.641,70 zł oraz salda odsetek przedst. do wykupu za IV kwartał 2016 r. w kwocie 2.593,73 zł.

Według stanu na 31.12.2016 roku 237 mieszkań obciążonych jest kredytem i odsetkami spłacanymi do banku. W roku 2016 dokonano spłaty kredytu i odsetek dla 10 mieszkań.

Spłaty w 2016 roku w kwocie 642.431,78 zł obejmują:

- 558.121,41 zł - kwota przekazana przez Spółdzielnię, wynikająca z umów kredytowych zawartych z bankiem
- 84.310,37 zł - spłaty ponadnormatywne 10 mieszkań, które wnieśli lokatorzy uzyskując status mieszkania lokatorskiego ze spłaconym kredytem lub odrębną własność lokalu

Zadłużenie powstałe w związku z nie wnoszeniem opłat z tytułu kredytu mieszkaniowego według stanu na 31.12.2016 r. wynosiło 7.305,78 zł, co stanowi 1,31% w stosunku do naliczenia raty kredytu i odsetek z ostatnich 12 m-cy.

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

Zadłużenie lokali mieszkalnych, użytkowych, reklam, terenów, garaży oraz usług telekomunikacyjnych na dzień 31.12.2016 r. w porównaniu ze stanem na 31.12.2015 r. przedstawia się następująco:

	<i>Na dzień 31.12.2015 r. w złotych</i>	<i>Na dzień 31.12.2016 r. w złotych</i>
<i>Zadłużenie ogółem</i>	1.924.769,84	1.745.736,47
<i>z tego:</i>		
<i>- lokali mieszkalnych</i>	1.429.333,65	1.221.762,18
<i>- lokali usług.-handl., reklam, terenów</i>	240.211,88	272.615,75
<i>- garaży</i>	1.903,13	2.307,80
<i>- usług telekomunikacyjnych</i>	253.321,18	249.050,74

Łączne zadłużenie z tytułu nie wnoszenia opłat uległo zmniejszeniu w porównaniu do roku ubiegłego o kwotę 179.033,37 zł, tj. 9,30%. W okresie od 01.01.2016 roku – 31.12.2016 roku zanotowano spadek zadłużenia na lokalach mieszkalnych w kwocie 207.571,47 zł, ponadto spadek zadłużenia wystąpił również w zakresie usług telekomunikacyjnych o kwotę 4.270,44 zł. Natomiast zwiększenie zadłużenia wystąpiło w stosunku do lokali użytkowych, reklam, terenów o kwotę 32.403,87 zł oraz garaży w wysokości 404,67 zł.

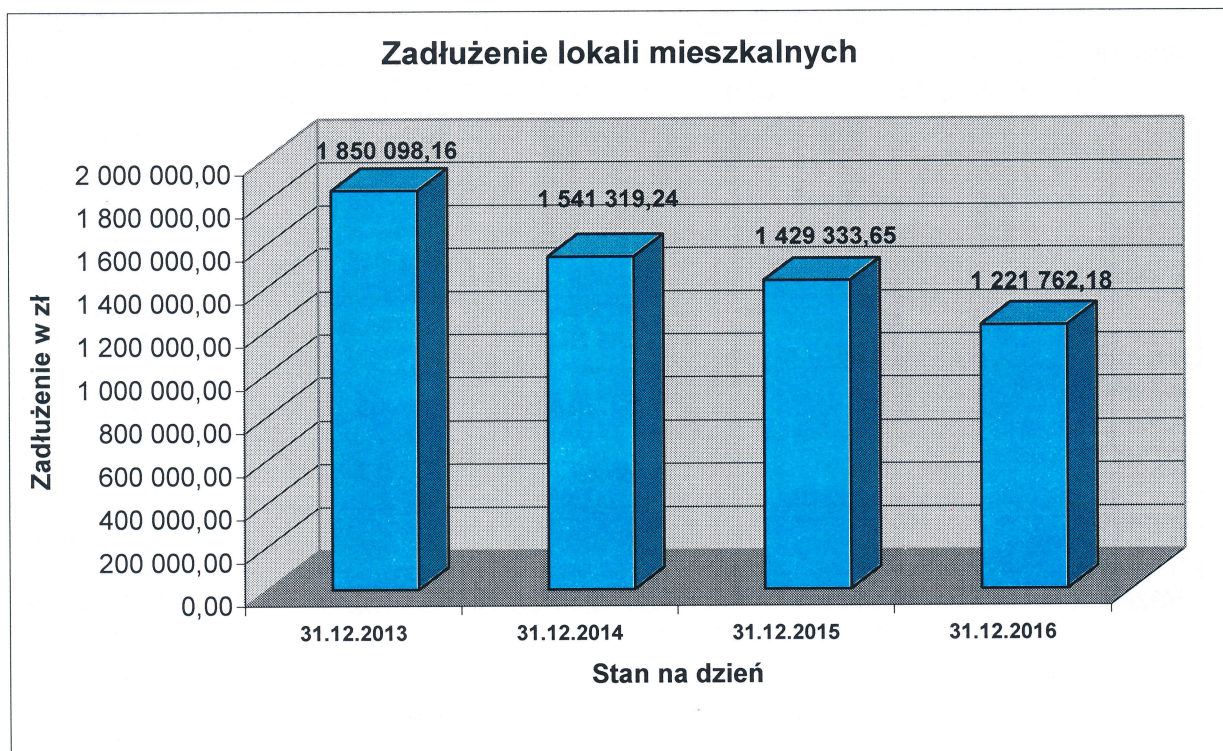
Działania windykacyjne realizowane są poprzez wysyłanie dłużnikom wezwań do zapłaty, cykliczne (raz na kwartał) wywieszanie we wszystkich budynkach informacji o wysokości zadłużenia, a także umieszczanie informacji o wysokości zadłużenia w Biurze Informacji Gospodarczej. Wspomniane wcześniej postępowanie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

Jak wynika z poniższego zestawienia zadłużenie na lokalach mieszkalnych (łącznie z kredytem) zmniejszyło się w ciągu roku o kwotę 207.571,47 zł, co stanowi spadek o 14,52%. Analizując okres zadłużenia można stwierdzić, że w przypadku zaległości 3-miesięcznych i powyżej wystąpił największy spadek, tj. o kwotę 190.223,39 zł. Ogólna liczba zadłużonych mieszkań zmniejszyła się z 1.061 na 1.001.

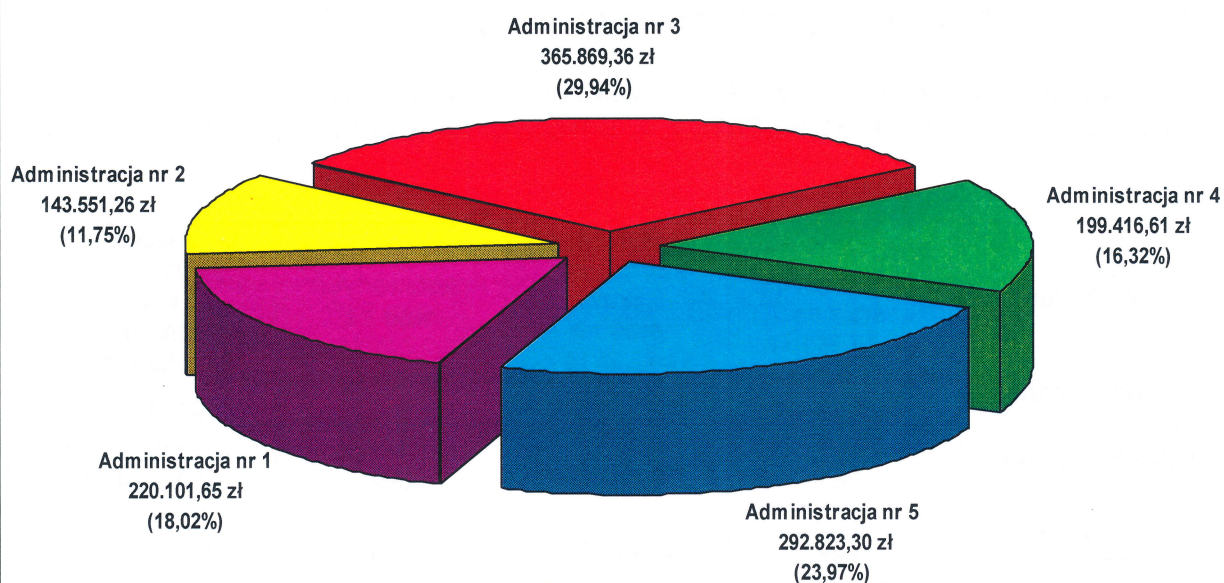
Struktura zadłużenia z tytułu opłat czynszowych oraz kredytów za lokale mieszkalne na dzień 31.12.2016 r. w porównaniu do stanu na dzień 31.12.2015 r.

Zadłużenie	Ilość mieszkań zadłużonych stan na 31.12.2015 r.	Kwota zadłużenia w zł stan na 31.12.2015 r.	Ilość mieszkań zadłużonych stan na 31.12.2016 r.	Kwota zadłużenia w zł stan na 31.12.2016 r.
1-miesięczne	648	222.026,47	590	199.318,50
2-miesięczne	181	152.404,40	192	157.764,29
3-miesięczne i więcej	232	1.054.902,78	219	864.679,39
Razem	1.061	1.429.333,65	1.001	1.221.762,18

Poniższy wykres obrazuje poziom zadłużenia lokali mieszkalnych na przestrzeni od 31.12.2013 r. do 31.12.2016 r.



Zadłużenie lokali mieszkalnych na poszczególnych Administracjach Spółdzielni na dzień 31.12.2016 r.



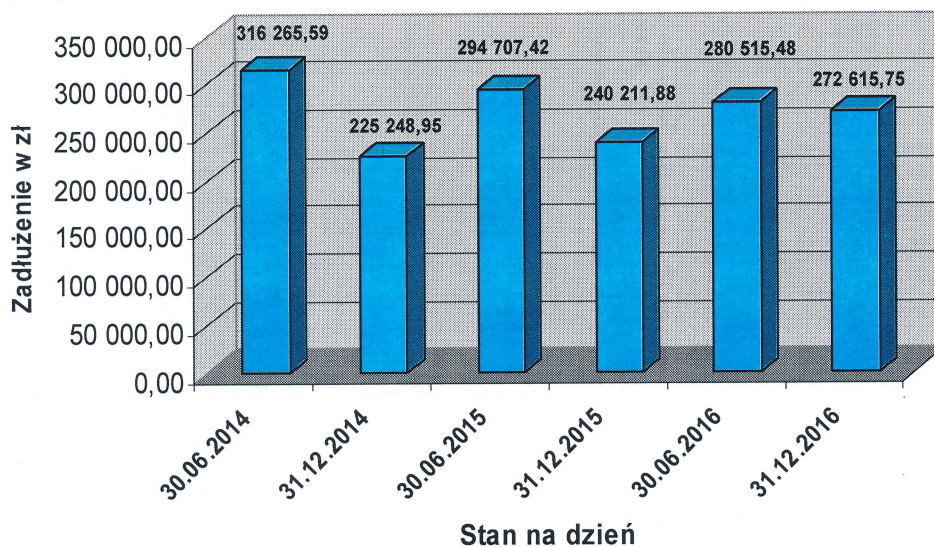
Struktura zadłużenia lokali użytkowych stan na 31.12.2016 r. w porównaniu do stanu 31.12.2015 r.

Zadłużenie z tytułu lokali użytkowych, reklam i terenów na dzień 31.12.2016 roku wynosiło 272.615,75 zł i było wyższe od ubiegłorocznego o 32.403,87 zł, tj. 13,49%.

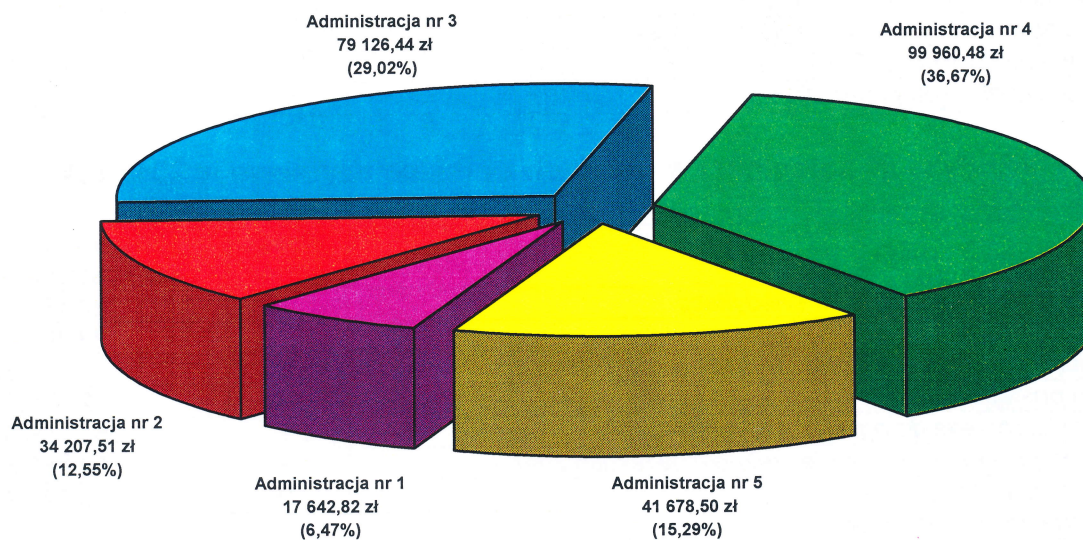
Analizując poziom zadłużenia można stwierdzić, że największy wzrost wystąpił w przypadku zaległości 3-miesięcznych i powyżej oraz w przypadku 1-miesięcznych.

Zadłużenie	Ilość lokali użytkowych, reklam, terenów zadłużonych stan na 31.12.2015 r.	Kwota zadłużenia w zł stan na 31.12.2015 r.	Ilość lokali użytkowych, reklam, terenów zadłużonych stan na 31.12.2016 r.	Kwota zadłużenia w zł stan na 31.12.2016 r.
1-miesięczne	68	67.266,91	58	87.666,78
2-miesięczne	17	25.877,23	12	15.479,10
3-miesięczne i więcej	29	147.067,74	32	169.469,87
Razem	114	240.211,88	102	272.615,75

Zadłużenie lokali użytkowych, reklam, terenów



Zadłużenie lokali użytkowych, reklam, terenów na poszczególnych Administracjach Spółdzielni na dzień 31.12.2016 r.



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

Windykacja zaległości w opłatach za mieszkania w 2016 roku

	Ilość spraw	Kwota w złotych (bez kosztów i odsetek)
<i>Sprawy skierowane do Działu Windykacji</i>	206	570.176,37
<i>Sprawy skierowane do sądu, z tego:</i>	177	502.523,34
- uzyskano prawomocne orzeczenia sądu	128	362.579,11
- w toku postępowania sądowego	49	139.944,23
<i>Sprawy skierowane do egzekucji komorniczej</i>	94	222.079,60
<i>Zwrócone przez komornika (egzekucja bezskuteczna)</i>	13	69.630,28
<i>Sprawy zakończone:</i>	267	806.048,96
-sprawy bez orzeczeń sądowych	29	67.653,03
-sprawy skierowane do sądu w 2016 r.	84	243.993,90
-sprawy skierowane do sądu przed 2016 r.	154	494.402,03

Windykacja zaległości w opłatach za usługi telekomunikacyjne w 2016 roku

	Ilość spraw	Kwota w złotych (bez kosztów i odsetek)
<i>Sprawy skierowane do Działu Windykacji</i>	119	63.555,48
<i>Sprawy skierowane do sądu, z tego:</i>	114	62.546,04
- uzyskano orzeczenia sądu	73	38.261,12
- w toku postępowania	41	24.284,92
<i>Sprawy skierowane do egzekucji komorniczej</i>	156	99.801,85
<i>Zwrócone przez komornika (egzekucja bezskuteczna)</i>	117	44.596,69
<i>Sprawy zakończone (abonament), w tym:</i>	43	9.553,02
- bez orzeczeń sądowych	5	1.009,44
- skierowane do sądu w 2016 r.	14	2.653,69
- skierowane do sądu przed 2016 r.	24	5.889,89
<i>Sprawy zakończone (sprzęt), w tym:</i>	22	4.880,00
- bez orzeczeń sądowych (sprzęt zdany w szt)	-	-
- skierowanie do sądu w 2016 r.	7	1.547,00
- skierowane do sądu przed 2016 r.	15	3.333,00

Windykacja zaległości w opłatach za lokale użytkowe w 2016 roku

	Ilość spraw	Kwota w złotych (bez kosztów i odsetek)
<i>Sprawy skierowane do Działu Windykacji</i>	7	23.464,29
<i>Sprawy skierowane do sądu, z tego:</i>	7	23.464,29
- uzyskano prawomocne orzeczenia sądu	6	20.687,32
- w toku postępowania	1	2.776,97
<i>Sprawy skierowane do egzekucji komorniczej</i>	22	361.786,03
<i>Zwrócone przez komorniczą (egzekucja bezskuteczna)</i>	19	202.289,68
<i>Sprawy zakończone, w tym:</i>	9	33.345,99
- bez orzeczenia sądowego	-	-
- skierowane do sądu w 2016 r.	-	-
- skierowane do sądu przed 2016 r.	9	33.345,99

Egzekucje komornicze – licytacje sądowe

Własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego	4
Odrębna własność lokalu mieszkalnego	2

Wykreślenie z członkostwa z uwagi na zaleganie w opłatach w 2016 r.

Zarząd skierował do Rady Nadzorczej	6
Rada Nadzorcza wykreśliła	5

Sprawy eksmisyjne – działania w 2016 r.

Sprawy skierowane do sądu w 2016 r., z tego:	1
- uzyskano prawomocne wyroki:	-
z lokalem socjalnym	-
bez lokalu socjalnego	-
- w toku postępowania sądowego	1
Wskazanie lokalu socjalnego	2
Dobrowolne zdanie mieszkania	1
Zamiana mieszkania	2
Zdanie mieszkania w wyniku wskazania lokalu socjalnego	-
Przejęcie mieszkania bez wskazania lokalu socjalnego	-

XII. PLAN ZADAŃ ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI NA ROK 2017

1. Bieżąca obsługa eksploatacyjna zasobów Spółdzielni.
2. Kontynuacja prac remontowych zasobów Spółdzielni oraz dalsza realizacja projektu dotyczącego poprawy bezpieczeństwa użytkowania mieszkań poprzez doposażenie kolejnych budynków w centralną ciepłą wodę, wykonanie instalacji ppoż tzw. pionów nawodnionych oraz wymianę dźwigów osobowych.
3. Realizacja zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą planu inwestycyjnego w zakresie rozwoju TVK.
4. Kontynuacja szczegółowej analizy rozliczeń kosztów eksploatacji i remontów na nieruchomości oraz urealnianie stawek do rzeczywistych kosztów. Doskonalenie zasad rozliczania kosztów.
5. Bieżąca współpraca z Gminą-Miasto Grudziądz w zakresie realizacji wyroków eksmisyjnych do lokali socjalnych.
6. Kontynuacja działań windykacyjnych dotyczących zadłużenia za lokale mieszkalne, użytkowe oraz usługi telekomunikacyjne.
7. Działania w zakresie pozyskiwania dodatkowych przychodów dla Spółdzielni.
8. Zwiększenie ilości nieruchomości korzystających z usługi odpłatnego sprzątania klatek schodowych.
9. Dalszy rozwój Biura pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.
10. Kontynuacja działań zmierzających do cyfryzacji dokumentacji w Spółdzielni Mieszkaniowej.
11. Działania zmierzające do przekształcania prawa wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności.
12. Realizacja postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych art. 42 w zakresie ustanawiania odrębnej własności lokali wraz z przeniesieniem własności lokali.

Spółdzielnia Mieszkaniowa
w Grudziądzu
ZARZĄD
CZŁONEK ZARZĄDU
PREZES ZARZĄDU
Wojciech Kiciński
Lucjan Zubrzycki