UCHWAŁA

Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu
z dnia 11 czerwca 2024 r.

w sprawie **zatwierdzenia sprawozdania z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu za rok 2023**

Zgodnie z § 19 pkt 2 Statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie

u c h w a l a :

1. Zatwierdzić sprawozdanie z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu za rok 2023.
2. Sprawozdanie, o którym mowa w ust. 1 stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

Łącznie na wszystkich pięciu częściach za uchwałą głosowało 400 członków, głosów przeciwnych nie było.

Podpisy na oryginale

ROK ZAŁOŻENIA 1903

Spółdzielnia Mieszkaniowa
w Grudziądzu

KRS 0000100422

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W GRUDZIĄDZU ZA ROK 2023

marzec 2024 r.

SPIS TREŚCI

strona

I. Wstęp 3
II. Charakterystyka Spółdzielni 4
2.1. Zasoby zarządzane przez Spółdzielnię Mieszkaniową na dzień 31.12.2023 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 9
3.1.2. Utrzymanie urządzeń dźwigowych 10
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 11
3.3.2. Utrzymanie nieruchomości - lokale użytkowe w odrębnej własności 12
IV. Utrzymanie nieruchomości - najem lokali użytkowych i inne dochody z tytułu najmu 12
4.1. Utrzymanie nieruchomości - najem lokali użytkowych wolnostojących stanowiących własność Spółdzielni oraz inne dochody z tytułu najmu 12
4.2. Utrzymanie nieruchomości - najem lokali użytkowych wydzielonych stanowiących własność Spółdzielni usytuowanych w budynkach mieszkalnych 13
4.3. Pożytki z części wspólnej nieruchomości 13
4.4. Działalność telewizji kablowej 13
4.5. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna 18
V. Podział nadwyżki bilansowej Spółdzielni za rok 2022 oraz planowany podział nadwyżki bilansowej za rok 2023 18
VI. Media – koszty i przychody 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 19
6.3. Energia cieplna w lokalach mieszkalnych i użytkowych 20
6.4. Gospodarowanie odpadami komunalnymi i wywóz nieczystości stałych w lokalach mieszkalnych, użytkowych i garażach 22
6.5 Energia elektryczna w garażach 22
VII. Remonty zasobów Spółdzielni 22
7.1. Remonty bieżące budynków mieszkalnych i budynków mieszkalno-usługowych 23
7.2. Remonty bieżące dźwigów 25
7.3. Remonty bieżące lokali użytkowych (pawilonów) 25
7.4. Fundusz celowy 25
VIII. Zatrudnienie i fundusz płac 26
IX. Wykonawstwo własne 27
X. Zadłużenia z tytułu nie wnoszenia opłat za lokale, reklamy, tereny i usługi telekomunikacyjne 27
XI. Kontynuacja szczegółowej analizy rozliczeń kosztów eksploatacji i remontów na nieruchomościach 32
XII. Działania zarządu w zakresie pozyskiwania dodatkowych przychodów dla Spółdzielni za 2023 rok 32
XIII. Plan zadań zarządu na 2024 rok 32

I. WSTĘP

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Grudziądzu działa na podstawie Statutu 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 2021 r., poz. 1208) oraz ustawą z dnia 16.09.1982 r. prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 648).

Przedkładamy sprawozdanie gospodarczo-finansowe z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu za rok 2023. Zadania realizowane przez Zarząd Spółdzielni w 2023 roku to przede wszystkim:

- Bieżąca obsługa eksploatacyjna zasobów Spółdzielni.
- Kontynuacja prac remontowych zasobów Spółdzielni.
- 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.
- Działania zmierzające do optymalizacji kosztów funkcjonowania Spółdzielni, w tym m.in. złożenie wniosków o przyznanie grantów OZE (odnawialne źródła energii) na zakup i montaż instalacji fotowoltaicznych na budynkach mieszkalnych wysokich i średniowysokich.

II. CHARAKTERYSTYKA SPÓŁDZIELNI

2.1. ZASOBY ZARZĄDZANE PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ MIESZKANIOWĄ NA DZIEŃ 31.12.2023 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	1168	1211	2379	52 581,30	55 467,00	108 048,30
Administracja Nr 2	1476	1561	3037	64 923,17	71 938,08	136 861,25
Administracja Nr 3	1670	2048	3718	81 366,78	103 278,82	184 645,60
Administracja Nr 4	750	2062	2812	37 012,90	106 252,45	143 265,35
Administracja Nr 5	745	2163	2908	41 415,49	121 037,82	162 453,31
RAZEM	**5 809**	**9 045**	**14 854**	**277 299,64**	**457 974,17**	**735 273,81**
w tym lok. użyt. wydzielone	64	3	67	6 885,71	961,90	7 847,61

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	278	41	319	4 346,41	640,09	4 986,50
RAZEM	**573**	**150**	**723**	**9 001,65**	**2 392,42**	**11 394,07**

Ilość budynków mieszkalnych oraz mieszkalno-usługowych 310
Ilość nieruchomości mieszkalnych 129
Ilość nieruchomości garażowych 30
Pozostałe nieruchomości 76

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

W 2023 roku 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 31.12.2022 r. i 31.12.2023 r. (ilość mieszkań w sztukach):

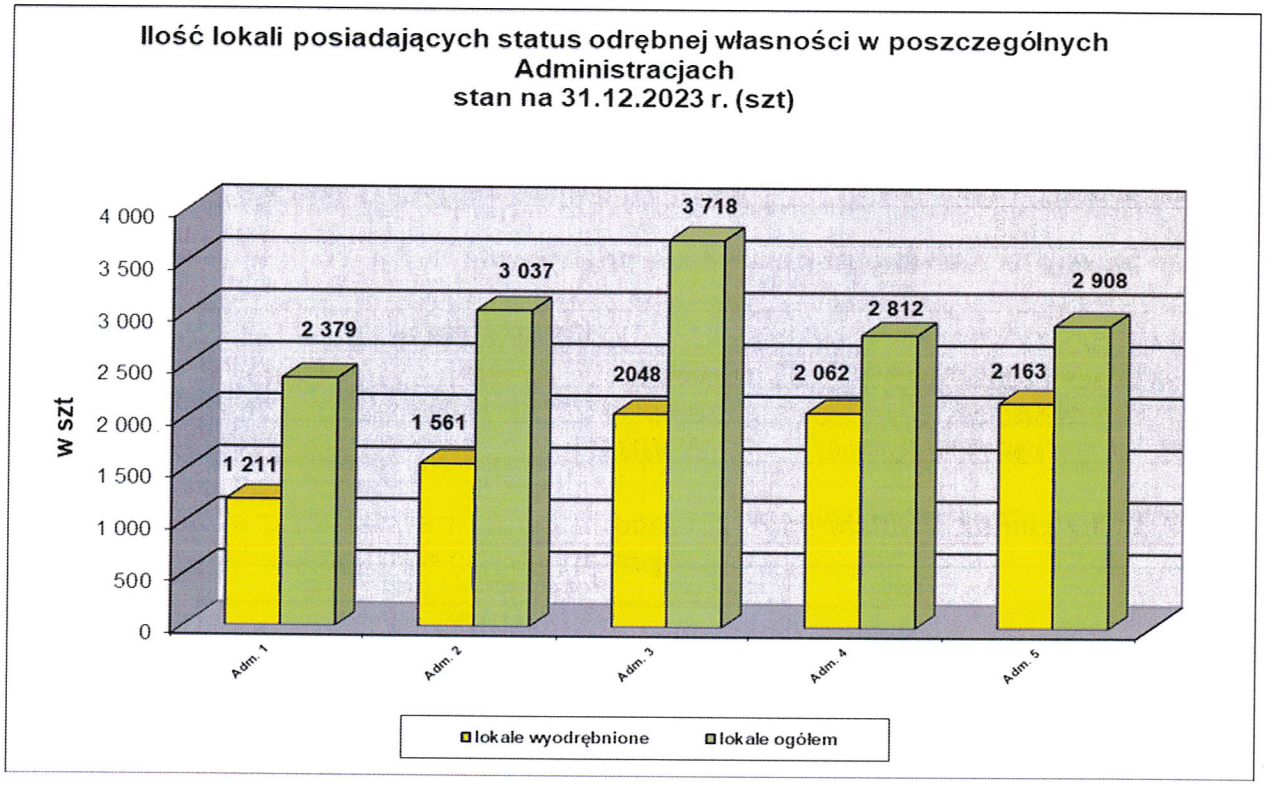
Lp.	Wyszczególnienie	Stan na dzień:	
		31.12.2022	31.12.2023
1.	odrębna własność lokalu	8 976	9 042
2.	spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	5 524	5 487
3.	spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	286	257
4.	najem	1	1
Razem		**14 787**	**14 787**

2.2. ILOŚĆ CZŁONKÓW W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Ilość członków w Spółdzielni Mieszkaniowej	Stan na 31.12.2022 r.	Stan na 31.12.2023 r.
RAZEM	**13.554**	**13.303**

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

Poniższy wykres przedstawia ilość lokali posiadających status odrębnej własności na dzień 31.12.2023 r. w podziale na administracje.



Status odrębnej własności na dzień 31.12.2023 r. posiadało 9.042 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 457.012,27 m², co stanowi 62,83% ogólnej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w Spółdzielni. Poza tym odrębną własność ustanowiono dla 150 garaży o łącznej powierzchni 2.392,42 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 – 1.211 lokali wyodrębnionych (udział do lokali ogółem 50,90%)
- Administracja nr 2 – 1.561 lokali wyodrębnionych (udział do lokali ogółem 51,40%)
- Administracja nr 3 – 2.048 lokali wyodrębnionych (udział do lokali ogółem 55,08%)
- Administracja nr 4 – 2.062 lokale wyodrębnione (udział do lokali ogółem 73,33%)
- Administracja nr 5 – 2.163 lokale wyodrębnione (udział do lokali ogółem 74,38%).

W zakresie spraw terenowo-prawnych:
Stan prawny nieruchomości określają dane zawarte w poniższych tabelach:

Stan prawny nieruchomości (zestawienie ilości nieruchomości)

		Nieruchomości (szt)		
	Stan prawny gruntu	mieszkalne	garażowe	mienie SM
	prawo własności	129	7	46
	pr. użytkowania wieczystego	0	23	30
SM	**Razem**	**129**	**30**	**76**

Stan prawny nieruchomości
(nieruchomości będące w zarządzaniu SM – zestawienie wg powierzchni)

		Nieruchomości (m²)		
	Stan prawny gruntu	mieszkalne	garażowe	mienie SM
	prawo własności	1 032 106,00	2 339,00	89 669,00
	pr. użytkowania wieczystego	0,00	38 347,00	112 922,00
SM	**Razem**	**1 032 106,00**	**40 686,00**	**202 591,00**

Stan prawny nieruchomości (zestawienie procentowe)

		Nieruchomości		
	Stan prawny gruntu	mieszkalne	garażowe	mienie SM
	prawo własności	80,93%	0,18%	7,03%
SM	pr. użytkowania wieczystego	0,00%	3,01%	8,85%

Zestawienie powierzchni gruntów

		Powierzchnia (m²)		
	Stan prawny gruntu	SM	Odrębna własność	Razem
	prawo własności	473 387,96	650 726,04	1 124 114,00
	pr. użytkowania wieczystego	142 823,93	8 445,07	151 269,00
SM	**Razem**	**616 211,89**	**659 171,11**	**1 275 383,00**

1. Dokonano podziału działek w celu umożliwienia zbycia lub rozwiązania umowy użytkowania wieczystego w odniesieniu do części nieruchomości położonych w Grudziądzu przy ul. Kustronia i Polskich Skrzydeł, KW TO1U/00016371/7 oraz zbycia części nieruchomości położonej w Grudziądzu przy ul. Kustronia 20, KW TO1U/00056690/1:

Lokalizacja	Nr nier.	Nr działki przed podziałem	Powierzchnia działki przed podziałem w ha	KW	Wł./UW	Nr działki po podziale	Powierzchnia działki po podziale w ha	Pow. do zbycia w ha
Kustronia 20	05/131	21/749	0,1770	00056690/1	Wł.	21/855	0,0164	0,0164
						21/856	0,1611	
Nauczycielska, Kustronia *[przy bud. Kustronia 12]*	05/051	21/575	0,6405	00016371/7	UW	21/853	0,0597	0,0597
						21/854	0,5808	
Kustronia *[przy pawil. Kustronia 20]*	05/053	21/750	0,1546	00016371/7	UW	21/857	0,0147	0,0147
						21/858	0,1399	
Kustronia *[przy bud. Kustronia 22 i 24]*	05/054	21/587	0,4653	00016371/7	UW	21/859	0,0538	0,0538
						21/860	0,4115	
Polskich Skrzydeł *[przy bud. Ikara 18 i 20]*	05/061	21/782	0,6217	00016371/7	UW	21/864	0,0212	0,0212
						21/865	0,6005	
Kustronia 28A	05/121	21/589	0,8510	00016371/7	UW	21/861	0,0289	0,0676
						21/862	0,0387	
						21/863	0,7834	

Po dokonaniu podziału działki 21/749 w obr. 118 powierzchnia łączna działek powstałych po podziale zwiększyła się o 5 m^2.

Prowadzone są rozmowy z Prezydentem Grudziądza w sprawie zbycia na rzecz gminy – miasta Grudziądz wydzielonych działek o łącznej powierzchni 2.334,00 m^2, jako możliwą formę uregulowania sprawy proponuje się nabycie w drodze zamiany nieruchomości komunalnych.

2. W zakresie dojścia i dojazdu do nieruchomości położonej w Grudziądzu przy ul. Droga Mazurska 2 A-D pasem gruntu stanowiącym obecnie własność MPGN Sp. z o.o., zlokalizowanym na działce nr 157/66 w obrębie 141, w dniu 12.02.2024 r. zawarto akt notarialny dotyczący służebności na rzecz właścicieli nieruchomości nr 04/001, nr KW TO1U/00035277/7.

3. Prowadzone są rozmowy z Prezydentem Grudziądza w sprawie nabycia przez gminę – miasto Grudziądz nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Grudziądzu przy ul. Śniadeckich, działka nr 20/9, obręb 106 o pow. 3.133,00 m^2, zapisanej w księdze wieczystej nr TO1U/00014370/6. Jako możliwe formy uregulowania sprawy proponuje się zamianę prawa użytkowania wieczystego w prawo własności na wskazanych przez SM nieruchomościach lub nabycie w drodze zamiany nieruchomości komunalnych.

4. W sprawie nieruchomości położonej przy ul. Bydgoskiej 26, działki nr 52/4 i nr 55 o łącznej pow. 3.036 m^2, obr. 100 zapisanej w KW nr TO1U/00018990/6, w której SM jest współużytkownikiem wieczystym w udziale 78622/81636 części, a pozostała część udziału (3014/81636) należy do osoby fizycznej, spadkobiercy prowadzą postępowanie spadkowe po zmarłym. Z chwilą uzyskania prawomocnego postanowienia sądu w przedmiotowej sprawie, SM podejmie czynności zmierzające do uzyskania niezbędnych zgód w celu nabycia prawa własności gruntu w/w nieruchomości.

III. KOSZTY I PRZYCHODY SPÓŁDZIELNI

Koszty poniesione za rok 2023 łącznie z wynikiem roku poprzedniego wyniosły 144.573.116,94 złotych, natomiast pozycja przychodów zamknęła się kwotą 154.567.478,62 zł.

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2023 r. (w zł)
	Koszty danego roku	144 554 812,38
	Wynik z roku poprzedniego niedobór	18 304,56
1.	**Koszty z wynikiem**	**144 573 116,94**
	Przychody danego roku	152 519 586,06
	Wynik z roku poprzedniego nadwyżka	2 047 892,56
2.	**Przychody z wynikiem**	**154 567 478,62**
3.	**Wynik brutto**	**9 994 361,68**
	- wynik do przeniesienia (lok. mieszk., garaże, lok. użytk. własn. i odr. własn.	2 880 194,12
	- wynik z pozostałej działalności	7 114 167,56

Spółdzielnia Mieszkaniowa z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych za 2023 r. zobowiązana jest wpłacić do urzędu skarbowego 1.844.493 zł, z czego podatek dochodowy CIT wynosi 1.843.916 zł, a podatek od przychodu ze środka trwałego będącego budynkiem to kwota 577 zł.

Dodatkowo wynik finansowy podlega korekcie „in minus" o wartość odroczonego podatku dochodowego od osób prawnych w kwocie 99.649 zł oraz podlega zwiększeniu o wartość podatku dochodowego z tytułu dywidendy w kwocie 364 zł. Łączne obciążenie wyniku finansowego podatkiem wynosi: 1.745.208 zł.

Łączna nadwyżka przychodów nad kosztami w wysokości: **9.994.361,68 zł** po potrąceniach z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych (tj. w wysokości 1.745.208 zł) rozliczona zostaje w następujący sposób:
- kwota: **2.880.194,12 zł** – zgodnie art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r., poz. 1208),
- kwota: **-1.365,57 zł** – koszty zakupu rozliczane w czasie,
- kwota: **5.370.325,13 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 2023 r. (w zł)
	Koszty z tyt. ekspl. danego roku	46 893 098,24
	Wynik z roku poprzedniego niedobór	12 860,90
1.	**Koszty z wynikiem**	**46 905 959,14**
	Przychody z tyt. ekspl. danego roku	47 310 220,13
	Wynik z roku poprzedniego nadwyżka	1 992 547,28
2.	**Przychody z wynikiem**	**49 302 767,41**
	- wynik za rok 2022	1 979 686,38
	- wynik za rok 2023	417 121,89
3.	**Wynik**	**2 396 808,27**
4.	**Pożytki z części wspólnej nieruchomości netto**	**323 209,24**
5.	**Wynik z tyt. utrzymania urządzeń dźwigowych**	**106 549,12**
6.	**Wynik ogółem (3+4+5)**	**2 826 566,63**
	- niedobory	0,00
	- nadwyżki	2 826 566,63

Przychody dotyczące utrzymania nieruchomości w zakresie lokali mieszkalnych za rok 2023 (bez wyniku) w stosunku do założeń rocznych osiągnęły poziom 47.310.220,13 zł, tj. 100,01%. Natomiast wykonanie kosztów w stosunku do planu za rok 2023 stanowiło kwotę 46.893.098,24 zł, tj. 97,22%.

Wynik z tytułu utrzymania nieruchomości w zakresie lokali mieszkalnych za rok 2023 zamknął się kwotą 2.826.566,63 zł, która uwzględnia pożytki z części wspólnej nieruchomości w wysokości 323.209,24 zł oraz wynik z eksploatacji dźwigów osobowych w kwocie 106.549,12 zł. Nadwyżka w kwocie 2.826.566,63 zł dotyczyła 129 nieruchomości.

Wyniki za rok 2023 dotyczące utrzymania nieruchomości - lokali mieszkalnych i dźwigów łącznie z pożytkami części nieruchomości wspólnej oraz z wynikami z roku 2022, w podziale na Administracje

Lp.	Wyszczególnienie	Wynik z roku 2022	Wynik na ekspl. lok. mieszk.	Pożytki z części wspólnej nieruch.	Wynik na ekspl. dźwigów	Wynik ogółem za 2023 r.	Wynik na 1m²/12 m-cy
1.	Administracja nr 1	211 012,41	534,19	59 155,81	24 428,92	**295 131,33**	0,24
2.	Administracja nr 2	328 530,84	73 544,31	15 449,49	30 890,35	**448 414,99**	0,28
3.	Administracja nr 3	408 428,13	144 361,12	105 298,48	16 445,65	**674 533,38**	0,31
4.	Administracja nr 4	634 394,99	13 282,41	67 104,42	20 520,13	**735 301,95**	0,43
5.	Administracja nr 5	397 320,01	185 399,86	76 201,04	14 264,07	**673 184,98**	0,35
6.	**Razem**	**2 366 149,00**	**417 121,89**	**323 209,24**	**106 549,12**	**2 826 566,63**	0,32

3.1.1. Utrzymanie nieruchomości - lokale mieszkalne

Tabela zawiera faktycznie poniesione średniomiesięczne koszty utrzymania nieruchomości w zakresie lokali mieszkalnych za rok 2023 (bez kosztów: utrzymania

dźwigów i wynajmowanej części nieruchomości wspólnej) liczone jako średnia ze wszystkich nieruchomości.

Lp.	Wyszczególnienie	Średniomiesięczne koszty za 2023 r. (w zł/m²)
I.	**EKSPLOATACJA (1+2+3+4)**	**2,67**
1.	Koszty utrzymania nieruchomości	1,44
	Ubezpieczenie majątku	0,02
	Energia elektryczna	0,07
	Utrzym. czystości i porządku na nieruch.	0,48
	Konserwacja zasobów	0,30
	Pogotowie techniczne	0,16
	Utrzymanie zieleni	0,17
	Przeglądy techniczne	0,07
	Rozliczenie niedoboru zużycia wody	0,03
	Pozostałe koszty utrzymania nieruchomości	0,14
2.	Obsługa rozliczenia c.o.	0,06
3.	Koszty zarządzania	1,11
4.	Koszty utrzymania mienia do wspól. korzystania	0,06
II.	**FUNDUSZ REMONTOWY**	**2,43**
III.	**PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI**	**0,16**
IV.	**OGÓŁEM (I+II+III)**	**5,26**

Średnie koszty utrzymania nieruchomości w zakresie lokali mieszkalnych za okres od 01.01.2023 do 31.12.2023 roku wyniosły 5,26 zł/m^2.
Niższe koszty od planowanych dotyczyły:
- energii elektrycznej,
- utrzymania czystości i porządku na nieruchomości,
- konserwacji zasobów,
- przeglądów technicznych,
- rozliczenia niedoboru zużycia wody,
- pozostałych kosztów utrzymania nieruchomości,
- obsługi rozliczenia c.o.,
- kosztów zarządzania.

Przekroczenie w stosunku do planu wystąpiło w zakresie pogotowia technicznego oraz kosztów utrzymania mienia do wspólnego korzystania.

3.1.2. Utrzymanie urządzeń dźwigowych

Na dzień 31.12.2023 roku nadwyżka z tytułu utrzymania urządzeń dźwigowych osiągnęła poziom 106.585,57 zł.

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2023 r. (w zł)
1.	**Koszty**	**1 625 193,93**
2.	**Przychody**	**1 731 779,50**
3.	**Wynik**	**106 585,57**

3.2. UTRZYMANIE NIERUCHOMOŚCI – GARAŻE

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2023 r. (w zł)
	Koszty z tyt. ekspl. danego roku	305 358,93
	Wynik z roku poprzedniego niedobór	0,00
1.	**Koszty z wynikiem**	**305 358,93**
	Przychody z tyt. ekspl. danego roku	304 791,68
	Wynik z roku poprzedniego nadwyżka	49 266,91
2.	**Przychody z wynikiem**	**354 058,59**
	- wynik za rok 2022	49 266,91
	- wynik za rok 2023	-567,25
3.	**Wynik**	**48 699,66**
4.	**Pożytki z części wspólnej nieruch. netto**	**1 765,45**
5.	**Wynik ogółem (3+4)**	**50 465,11**
	- niedobory	-17,48
	- nadwyżki	50 482,59

Wynik z tytułu utrzymania nieruchomości garażowych za rok 2023 osiągnął poziom 50.465,11 zł, który uwzględnia pożytki z części wspólnej nieruchomości w kwocie 1.765,45 zł.

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

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

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2023 r. (w zł)
	Koszty z tyt. ekspl. danego roku	114 467,41
	Wynik z roku poprzedniego niedobór	492,88
1.	**Koszty z wynikiem**	**114 960,29**
	Przychody z tyt. ekspl. danego roku	117 044,10
	Wynik z roku poprzedniego nadwyżka	5 709,29
2.	**Przychody z wynikiem**	**122 753,39**
	- wynik za rok 2022	5 216,41
	- wynik za rok 2023	2 576,69
3.	**Wynik**	**7 793,10**
4.	**Pożytki z części wspólnej nieruch. netto**	**3,42**
5.	**Wynik ogółem (3+4)**	**7 796,52**
	- niedobory	-493,24
	- nadwyżki	8 289,76

3.3.2. Utrzymanie nieruchomości - lokale użytkowe w odrębnej własności

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2023 r. (w zł)
	Koszty z tyt. ekspl. danego roku	57 175,86
	Wynik z roku poprzedniego niedobór	4 950,78
1.	**Koszty z wynikiem**	**62 126,64**
	Przychody z tyt. ekspl. danego roku	56 495,73
	Wynik z roku poprzedniego nadwyżka	369,08
2.	**Przychody z wynikiem**	**56 864,81**
	- wynik za rok 2022	-4 581,70
	- wynik za rok 2023	-680,13
3.	**Wynik**	**-5 261,83**
4.	**Pożytki z części wspólnej nieruch. netto**	**627,69**
5.	**Wynik ogółem (3+4)**	**-4 634,14**
	- niedobory	-4 854,40
	- nadwyżki	220,26

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

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

W kosztach utrzymania nieruchomości w zakresie lokali użytkowych wolnostojących (pawilonów) bez części administracyjnej ewidencjonowane są wydatki na remonty, które za rok 2023 wyniosły 472.101,01 zł. W ramach tych prac wykonano między innymi roboty elektryczne, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej przy ul. Staszica, plac pod pojemniki na odpady przy ul. Chełmińskiej 68, remont nawierzchni chodnika przy ul. Sobieskiego 2 i 5 oraz remont dachu przy ul. Podhalańskiej 11.

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

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2023 r. (w zł)
1.	**Koszty**	**2 987 153,63**
2.	**Przychody**	**4 227 868,84**
3.	**Wynik brutto**	**1 240 715,21**

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

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2023 r. (w zł)
1.	**Koszty**	**696 194,99**
2.	**Przychody**	**891 486,18**
3.	**Wynik**	**195 291,19**
4.	Pożytki netto	1 294,57
5.	Udział w wyniku na dźwigach	36,45
6.	**Wynik brutto**	**196 622,21**

4.3. POŻYTKI Z CZĘŚCI WSPÓLNEJ NIERUCHOMOŚCI

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2023 r. (w zł)
1.	**Koszty**	**168 243,02**
2.	**Przychody**	**571 861,35**
3.	**Wynik brutto**	**403 618,33**

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

- lokale mieszkalne	323.209,24 zł
- lokale użytkowe wydzielone wynajmowane	1.294,57 zł
- lokale użytkowe wydzielone na potrzeby własne SM	30,47 zł
- lokale użytkowe spół. własnościowe i odrębna własność	631,11 zł
- garaże	1.765,45 zł
razem pożytki netto	326.930,84 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 2023 r. (w zł)
1.	**Koszty**	**15 692 891,27**
2.	**Przychody, w tym:**	**17 666 151,10**
	- program lokalny	230 654,73
	- telewizja analogowa	383 397,31
	- telewizja cyfrowa	10 687 050,19
	- Internet	5 947 046,13
	- telefonia	347 636,88
	- program planszowy	69 604,82
	- inne usługi	761,04
3.	**Wynik brutto**	**1 973 259,83**

Przychody z działalności telewizji kablowej za rok 2023 osiągnęły poziom 17.666.151,10 zł i stanowiły 98,88% planu, natomiast koszty kształtowały się na poziomie 15.692.891,27 zł i osiągnęły 95,42% zaplanowanych kosztów na rok 2023.

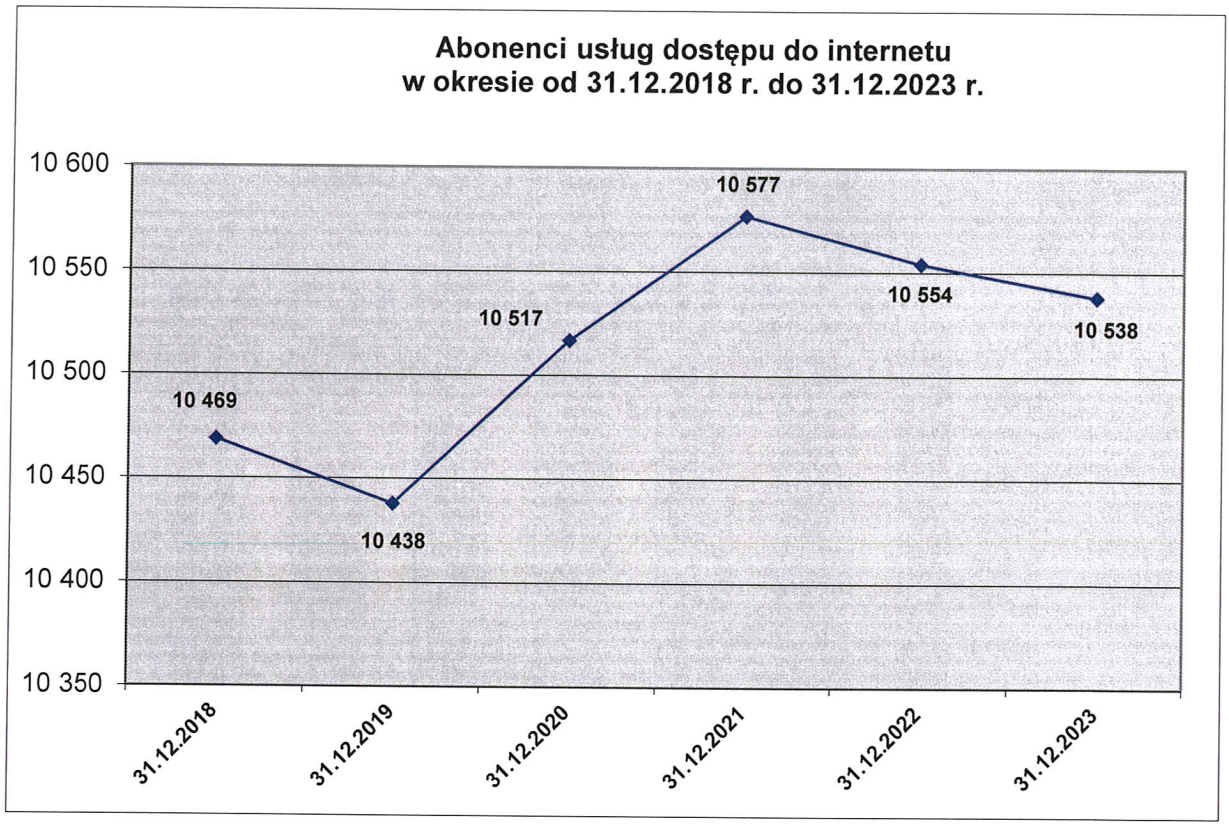
Działalność Telewizji Kablowej za rok 2023 osiągnęła nadwyżkę brutto w kwocie 1.973.259,83 zł. Na łączną nadwyżkę składa się:

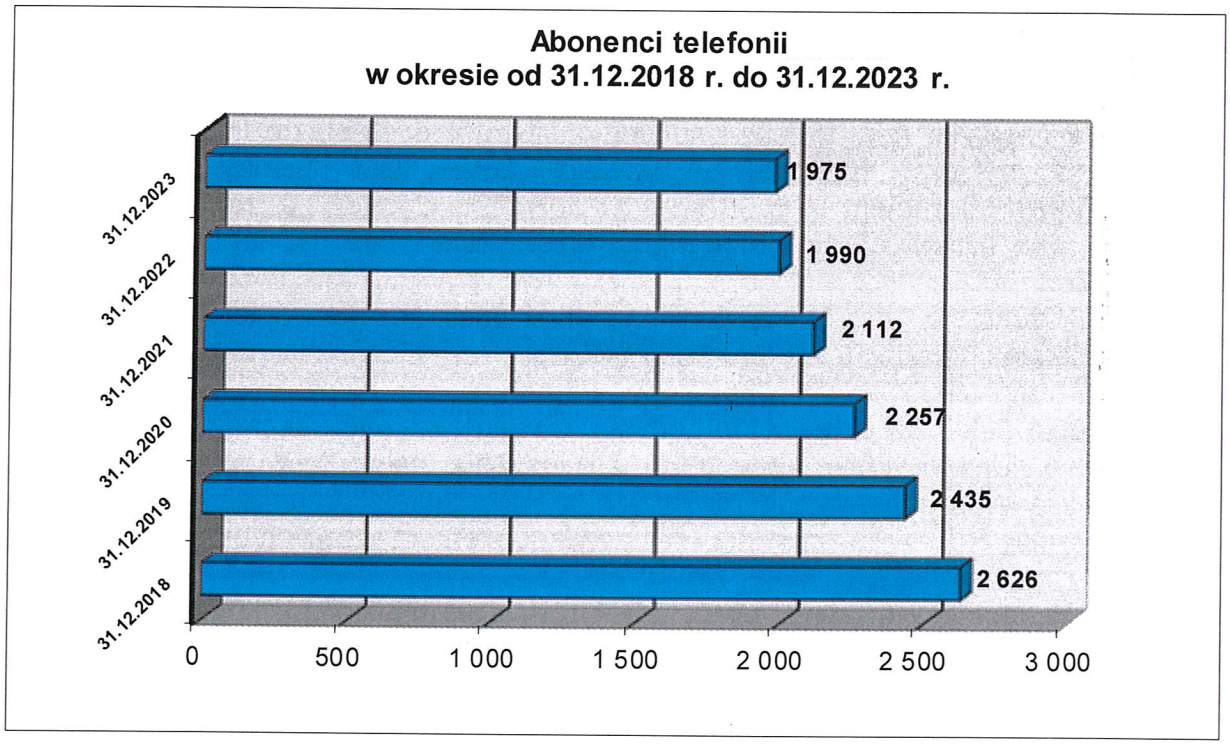
Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Wynik brutto
1.	Program lokalny	230 654,73	1 417 098,24	-1 186 443,51
2.	Telewizja analogowa	383 397,31	257 058,03	126 339,28
3.	Telewizja cyfrowa	10 687 050,19	9 559 949,53	1 127 100,66
4.	Internet	5 947 046,13	4 046 287,99	1 900 758,14
5.	Telefonia	347 636,88	289 553,62	58 083,26
6.	Program planszowy	69 604,82	122 172,16	-52 567,34
7.	Inne usługi	761,04	771,70	-10,66
Wynik brutto		**17 666 151,10**	**15 692 891,27**	**1 973 259,83**

Ilość abonentów usług telekomunikacyjnych:

Rodzaj usługi	Stan na 31.12.2023 r.
Telewizja kablowa	14.947
- w tym telewizja cyfrowa	13.827
- w tym telewizja analogowa	1.120
Internet	10.538
- w tym Internet z dodatkowym dostępem mobilnym	850
Telefonia	1.975

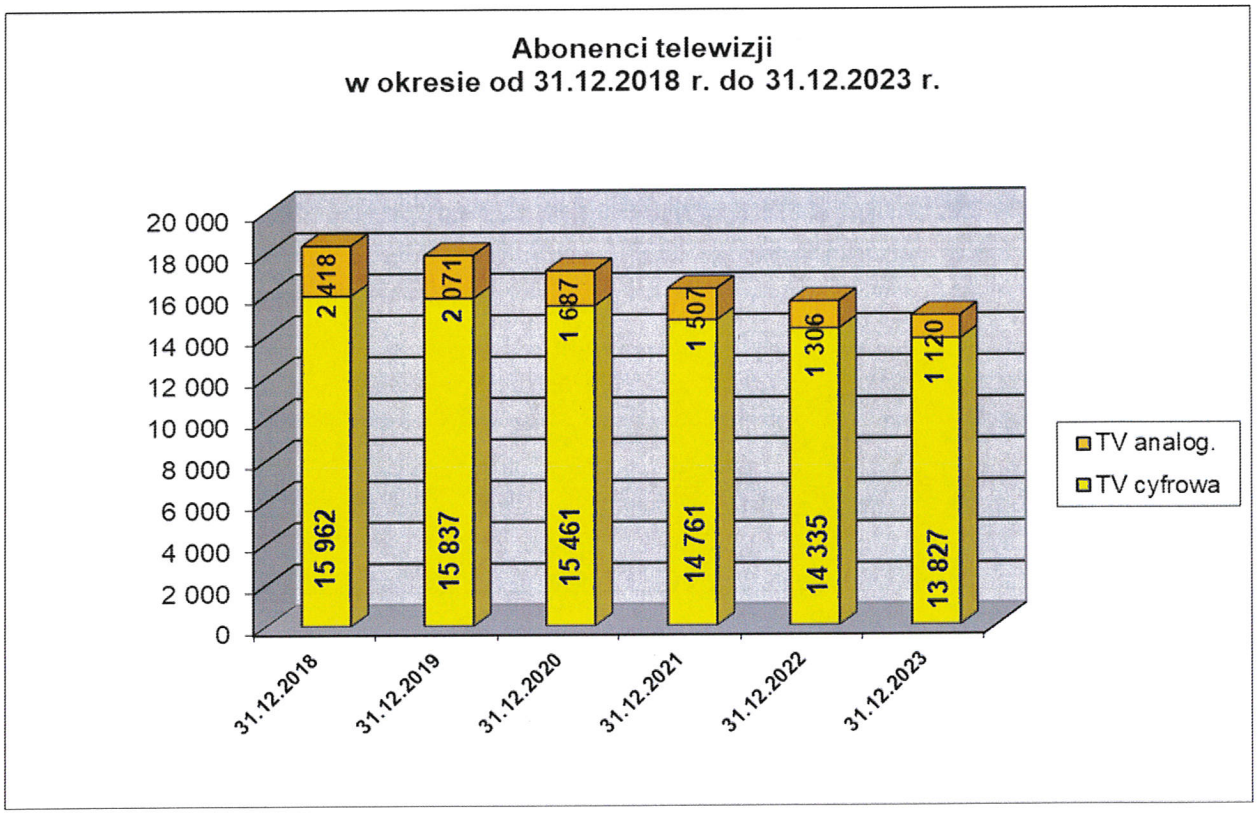
Według stanu na 31 grudnia 2023 roku z usługi dostępu do Internetu korzystało ogółem 10.538 abonentów (w tym 850 osób dodatkowo z dostępu mobilnego), natomiast z usługi telefonii stacjonarnej 1.975 abonentów. W porównaniu z danymi z końca roku 2022 w niewielkim stopniu spadła ilość abonentów internetowych o 16 osób, a także ilość abonentów telefonii stacjonarnej o 15 osób.





Z usługi telewizji na dzień 31 grudnia 2023 roku korzystało 14.947 abonentów, z czego ponad 90 % to odbiorcy telewizji cyfrowej (13.827 abonentów). Podobnie jak w latach poprzednich obserwujemy spadek liczby abonentów telewizyjnych. W porównaniu z końcem roku 2022 liczba abonentów TV zmniejszyła się o 694. Podana liczba odbiorców usługi telewizji nie uwzględnia jednakże abonentów usługi dostępu do

Internetu, którzy posiadają, udostępniony nieodpłatnie, pakiet Bursztynowy. Na dzień 31 grudnia 2023 było to 3 295 abonentów.



W roku 2023 roku oferta telewizyjna wzbogaciła się o dwa dodatkowe kanały w jakości HD - TV Toruń oraz TVP Nauka.

Na początku roku zwiększono przepustowość dostępu do Internetu w pakiecie usług dla seniora. Rozszerzona została także ilość pakietów internetowych z gratisowym Internetem LTE. Zmiana ta dotyczyła również paczek usług. W drugiej połowie roku kształt oferty z opcją LTE dostosowano do realnego zainteresowania abonentów.

W zakresie usługi telefonii ujednolicone zostały opłaty za połączenia do wszystkich operatorów telefonii komórkowej.

W roku 2023 wśród abonentów utrzymuje się zainteresowanie możliwością zawieszenia usług na okres letni. Łącznie w maju i czerwcu skorzystało z niej ok. 60 abonentów. Umożliwianie abonentom zawieszania usług jest czymś, co wyróżnia Spółdzielnię Mieszkaniową spośród innych operatorów telekomunikacyjnych.

W roku 2023 zwiększyła się ilość zawiadomień dotyczących agresywnych działań konkurencji. Nagminnym staje się oklejanie skrzynek TVK SM naklejkami innych operatorów telekomunikacyjnych, a nawet szerzenie fałszywych informacji o likwidacji sieci TVK SM w miejscach, gdzie konkurencja buduje własną sieć.

Wzrost kosztów jakie TVK SM ponosi w związku z realizacją bieżącej działalności zmusił do wprowadzenia regulacji cen usług. Od czerwca podwyższono promocyjne ceny usługi telewizji, natomiast od października opłaty cennikowe. Od września wprowadzono promocje z wyższymi cenami usługi dostępu do Internetu.

Również we wrześniu wprowadzono do sprzedaży usługę dostępu do programu lokalnego TV SM online. Jednocześnie zmieniono zasady dostępu do materiałów archiwalnych na stronie www.tvsm.pl. Bez wykupionej usługi, dostęp do nich możliwy jest po upływie 1 miesiąca od premiery. Na dzień 31 grudnia 2023 ilość aktywnych subskrybentów programu lokalnego on-line wynosiła 129 osób.

W miejsce wyeksploatowanego i pozbawionego możliwości aktualizacji firewalla zakupiono do Działu TVK nowe urządzenie marki Fortinet.

W roku 2023 podłączono do sieci TVK SM nowe nieruchomości przy ulicy Sosnkowskiego 19 i 21, Mieszka I 13, Jagodowej 10, Kustronia 6D. Do nowych szeregowców przy ulicy Lisiej i Runa Leśnego wybudowano przyłącza teletechniczne. W rejonie ulic Grota-Roweckiego, Okulickiego, Szarych Szeregów wybudowano kanalizację teletechniczną i sieć optyczną. Pierwsi mieszkańcy tych ulic korzystają już z usług TVK SM.

Zakończony został proces projektowania sieci światłowodowej FTTH opisujący schemat połączenia sieci optycznej, umożliwiającej świadczenie usług w technologii GPON. Projekt ten powstał w odpowiedzi na nieustannie rosnące zainteresowanie abonentów TVK usługami świadczonymi po światłowodzie doprowadzonym do lokalu abonenta.

Zgodnie z projektem sieci GPON trwa budowa sieci optycznej w rejonie osiedla Lotnisko. Przebudowane jest już osiedle Rządz, Mniszek i część Śródmieścia.

Na stacji czołowej została rozbudowana platforma GPON marki Huawei. Istniejące urządzenie doposażono w nowe karty liniowe oraz zakupiono nowe urządzenie na potrzeby zasilenia sygnałem GPON południowej części miasta.

Wprowadzone zmiany w systemie nadawania telewizji naziemnej wymusiły zakup nowych urządzeń odbiorczych oraz transkodujących sygnał wideo i audio. Umożliwiło to dostęp abonentom TVK SM do reemitowanych programów bez konieczności wymiany telewizorów i dekoderów.

Zwiększająca się liczba oraz szczegółowość sprawozdań i raportów przygotowywana dla urzędów państwowych zmusza do zbudowania kompletnej elektronicznej bazy infrastruktury telekomunikacyjnej będącej w posiadaniu TVK SM. Dotychczasowe informacje rozproszone w wielu różnych systemach i aplikacjach trzeba scalić. W tym celu zakupiono nowe oprogramowanie do paszportyzacji sieci. Docelowo ma ono zawierać informacje o kanalizacji, kablach, elementach pasywnych i aktywnych sieci, ale również dane o nieruchomościach objętych siecią TVK.

Własna kanalizacja – stan na 31.12.2023r.

Lokalizacja	Długość kanalizacji (mb)
Rządz	31 989
Strzemięcin	10 718
Lotnisko	12 401
Kopernik	15 063
Śródmieście	33 317
Razem	**103 488**

Kanalizacja dzierżawiona od innych operatorów:
- od Netii – 884 mb
- od Orange – 2895 mb

Plany na rok 2024:

W roku 2024 adekwatnie do realizowanych na terenie miasta inwestycji budowlanych, planowane jest systematyczne podłączanie znajdujących się w zasięgu sieci TVK SM, nowych budynków wielorodzinnych oraz jednorodzinnych.

Planowana jest systematyczna rozbudowa sieci optycznej umożliwiająca świadczenie usług w technologii GPON na kolejnych osiedlach. W odpowiedzi na zainteresowanie Abonentów posiadaniem instalacji światłowodowych w mieszkaniach, kolejne bloki wyposażane będą w niezbędną infrastrukturę optyczną.

W celu zwiększenia ciągłości działania usług transmisji danych, telewizji i telefonii w nadchodzącym roku planowany jest zakup i uruchomienie agregatu prądotwórczego zapewniającego energię elektryczną w przypadku dłuższych zaników zasilania. Urządzenie to zostanie zainstalowane przy Biurze Obsługi Abonenta przy ulicy Piotra Skargi 1.

W związku z zakończeniem okresu wsparcia i dostępności elementów zastępczych dla macierzy dyskowej przechowującej archiwum Programu Lokalnego oraz dane niezbędne dla Działu TVK zachodzi potrzeba zakupu nowego urządzenia.

W przypadku uchwalenia w 2024 roku polskiej ustawy Prawo Komunikacji Elektronicznej, niezbędne będzie dostosowanie działalności do nowych przepisów.

4.5. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA

Z tytułu działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej za okres od 01.01.2023 do 31.12.2023 roku osiągnęliśmy niedobór w wysokości 171.577,33 zł.

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2023 r. (w zł)
1.	Koszty	526 786,21
2.	Przychody	355 208,88
3.	Wynik	-171 577,33

V. PODZIAŁ NADWYŻKI BILANSOWEJ SPÓŁDZIELNI ZA ROK 2022 ORAZ PLANOWANY PODZIAŁ NADWYŻKI BILANSOWEJ ZA ROK 2023

W czerwcu 2023 roku zgodnie z § 19 pkt 4 Statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie uchwaliło, że nadwyżkę bilansową za rok 2022 w kwocie **2.644.098,93 zł** netto należy w całości przeznaczyć na fundusz remontowy bieżący budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych. Podziału środków dokonano proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

Zarząd Spółdzielni w związku z wypracowaną nadwyżką bilansową za rok 2023 w kwocie **5.370.325,13 zł** netto zwróci się do Walnego Zgromadzenia z wnioskiem o jej podział w następujący sposób:

- całą nadwyżkę w kwocie **5.370.325,13 zł** przeznaczyć na fundusz remontowy bieżący budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych. Podział środków proponujemy dokonać proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

VI. MEDIA – KOSZTY I PRZYCHODY

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

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2023 r. (w zł)
1.	**Koszty**	**8 004 444,41**
2.	**Przychody, w tym:**	**8 536 710,36**
	- lokale mieszkalne	8 452 590,28
	- lokale użytk. część wspólna	2 014,17
	- lokale użytk. własn. i odr. własn.	2 605,68
	- lokale użytkowe wydzielone	18 744,52
	- lokale użytk. wolnostojące	60 755,71
3.	**Wynik**	**532 265,95**

W skład pozycji koszty wchodzą:

Koszty pokryte wpłatami mieszkańców	7.609.981,62 zł
Koszty pokryte wpłatami najemców	86.380,24 zł
Koszty pokryte z eksploatacji z tyt. różnic w odczytach wodomierzy	308.082,55 zł

Niedobór w wysokości 308.082,55 zł (tj. 35.575 m³) wynikający z rozbieżności między wskazaniami wodomierzy głównych w budynkach a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych za rok 2023 w porównaniu do roku 2022 – 334.442,25 zł (tj. 39.116 m³) kształtuje się na niższym poziomie.

W skład pozycji przychody wchodzą:

Przychody z wpłat mieszkańców	7.609.981,62 zł
Przychody z wpłat najemców	84.120,08 zł
nadwyżka przychodów do rozliczenia z mieszkańcami	842.608,66 zł
w tym: nadpłaty do zwrotu mieszkańcom	1.271.948,38 zł
niedopłaty	429.339,72 zł

Miejskie Wodociągi i Oczyszczalnia sp. z o.o. wprowadziły od dnia 29 września 2021 roku nową taryfę za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków, która obowiązuje przez okres 3 lat i od 29 września każdego roku będzie wprowadzała nową stawkę opłat. Taryfa została zatwierdzona Decyzją GD.RZT.70.294.144.2021/D.JM z dnia 08.09.2021 r. przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z siedzibą w Gdańsku. Od 29.09.2023 r. stawka za wodę wynosi 3,07 zł/m³ brutto, natomiast za odprowadzanie ścieków 5,70 zł/m³ brutto.

6.2. ZUŻYCIE GAZU W BUDYNKACH MIESZKALNYCH WYPOSAŻONYCH W ZBIORCZE GAZOMIERZE

W kwietniu 2024 r. w opłatach czynszowych zostanie dokonane rozliczenie za rok 2023 oraz zostaną urealnione zaliczki na poczet zużycia gazu.

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2023 r. (w zł)
1.	Koszty	2 351 548,78
2.	Przychody	2 446 818,22
3.	Wynik	95 269,44

6.3. ENERGIA CIEPLNA W LOKALACH MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH

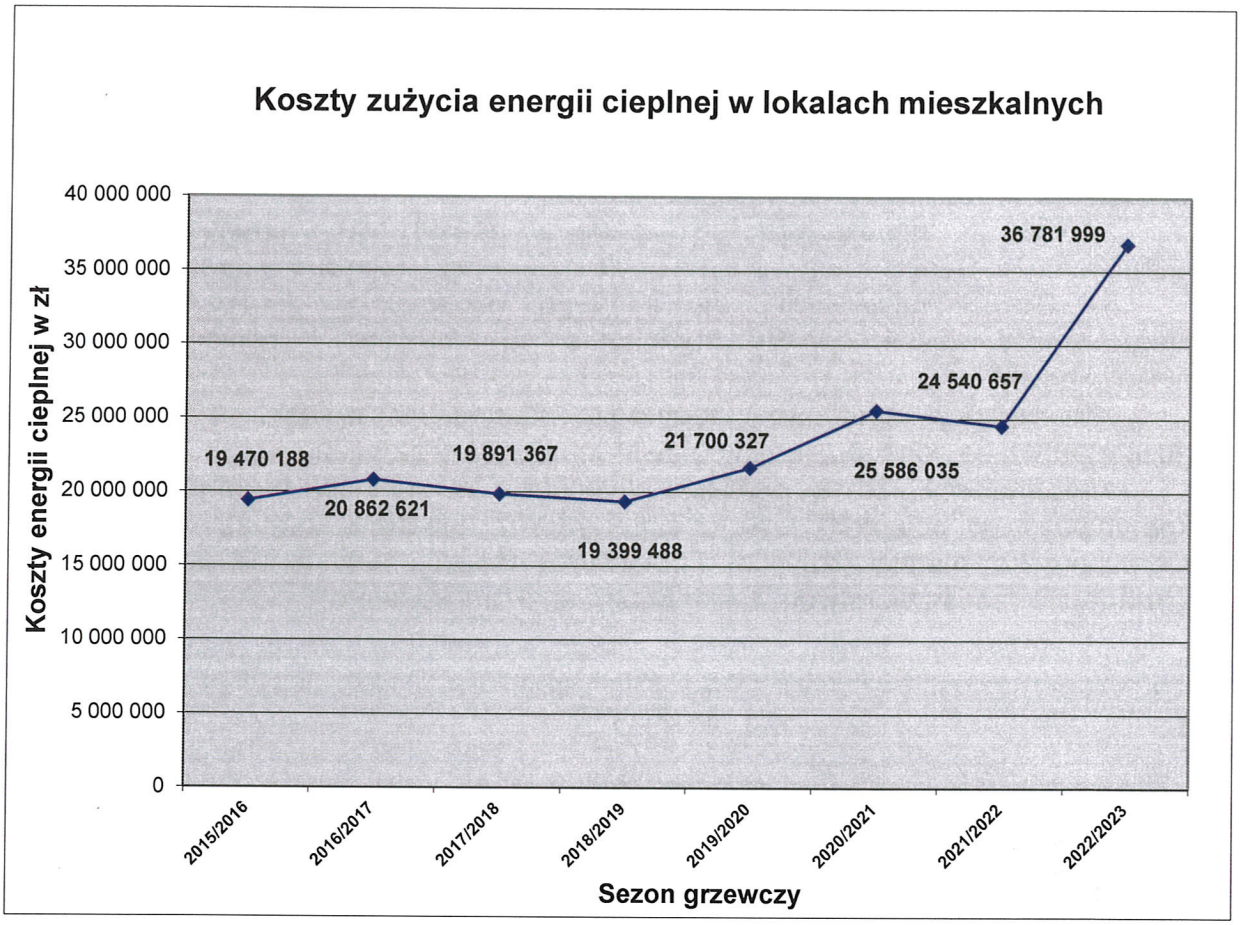
Rozliczenie energii cieplnej za okres od 01.07.2022 r. do 30.06.2023 r. w zakresie lokali mieszkalnych miało miejsce w opłatach czynszowych za październik 2023 r. Natomiast w przypadku lokali użytkowych rozliczenie kosztów energii cieplnej odbywa się dwa razy w roku. Rozliczenie za II półrocze 2023 r. zostało ujęte w fakturach za miesiąc luty 2024 roku.

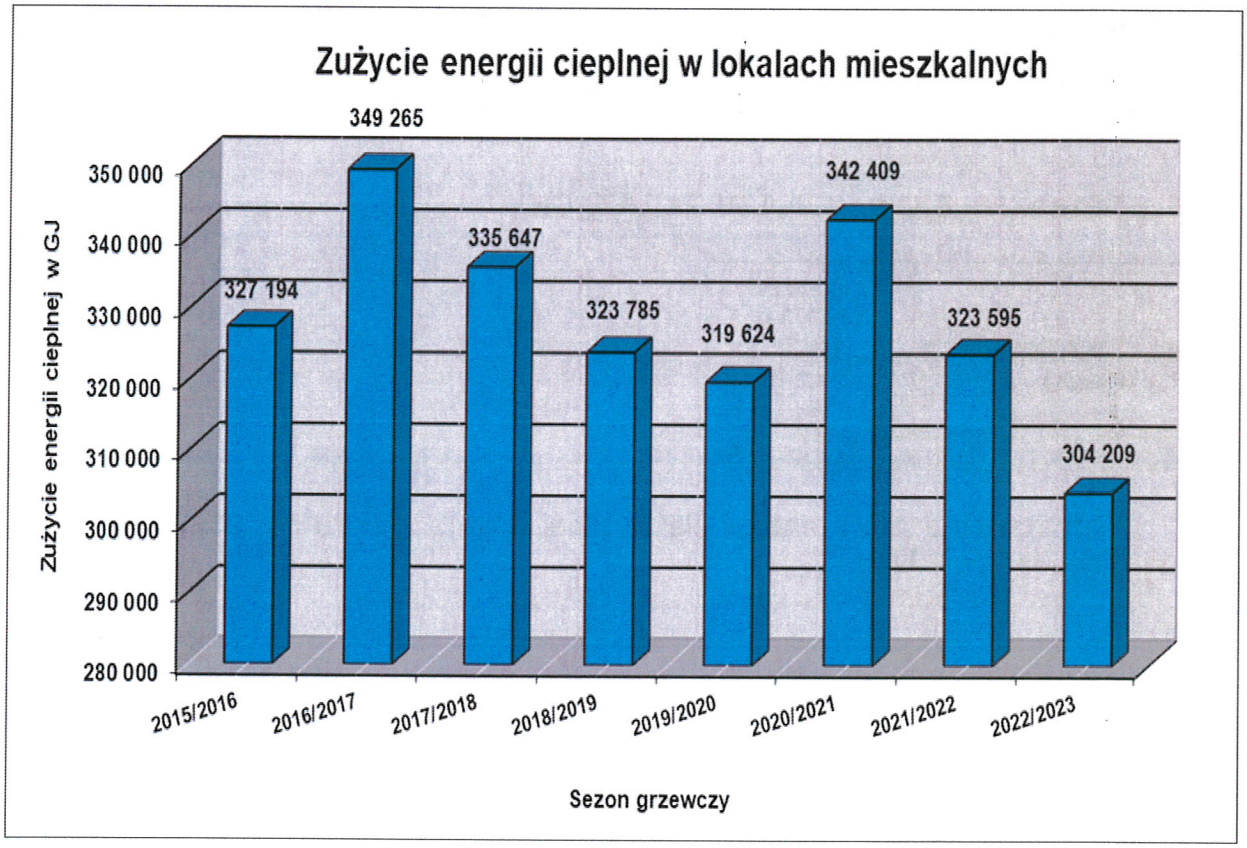
Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2023 r. (w zł)
1.	Koszty	54 244 001,03
2.	Przychody	60 034 612,33
3.	Wynik ogółem, w tym:	5 790 611,30
	- w lokalach mieszkalnych	5 850 646,29
	- w lokalach użytkowych	-60 034,99

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

Sezon grzewczy	Zużycie energii cieplnej	Koszty energii cieplnej
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
2020/2021	342.409 GJ	25.586.035 ZŁ
2021/2022	323.595 GJ	24.540.657 ZŁ
2022/2023	304.209 GJ	36.781.999 ZŁ

Sezon cieplny 2022/2023 zakończył się niższym zużyciem energii cieplnej w porównaniu do sezonu poprzedniego, tj. o 19.386 GJ, co stanowiło 5,99 %. Koszty energii cieplnej za sezon 2022/2023 osiągnęły poziom 36.781.999 zł i były wyższe od ubiegłorocznych o 12.241.342 zł (tj. 49,88 %).


Koszty zużycia energii cieplnej w lokalach mieszkalnych
Koszty energii cieplnej w zł
40 000 000
35 000 000
30 000 000
25 000 000
20 000 000
15 000 000
10 000 000
5 000 000
0
19 470 188
20 862 621
19 891 367
19 399 488
21 700 327
25 586 035
24 540 657
36 781 999
2015/2016
2016/2017
2017/2018
2018/2019
2019/2020
2020/2021
2021/2022
2022/2023
Sezon grzewczy


Zużycie energii cieplnej w lokalach mieszkalnych
Zużycie energii cieplnej w GJ
350 000
340 000
330 000
320 000
310 000
300 000
290 000
280 000
327 194
349 265
335 647
323 785
319 624
342 409
323 595
304 209
2015/2016
2016/2017
2017/2018
2018/2019
2019/2020
2020/2021
2021/2022
2022/2023
Sezon grzewczy

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

Opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi obowiązują od 01.05.2021 do chwili obecnej w następującej wysokości (podstawa prawna: uchwała Rady Miejskiej Grudziądza nr XLII/351/21 z dnia 24.03.2021):

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

Mieszkańcy Spółdzielni segregują odpady, w związku z tym opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi wynosi 28 zł za osobę.

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.

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2023 r. (w zł)
1.	**Koszty, w tym:**	**9 044 484,15**
	- lokale mieszkalne	8 863 008,00
	- lokale użytkowe	166 457,83
	- garaże	15 018,32
2.	**Przychody, w tym:**	**9 040 985,29**
	- lokale mieszkalne	8 863 008,00
	- lokale użytkowe	162 958,97
	- garaże	15 018,32
3.	**Wynik**	**-3 498,86**

6.5. ENERGIA ELEKTRYCZNA W GARAŻACH

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2023 r. (w zł)
1.	**Koszty**	**23 133,03**
2.	**Przychody**	**25 313,04**
3.	**Wynik**	**2 180,01**

Rozliczenie zużycia energii elektrycznej w garażach za rok 2023 miało miejsce w miesiącu marcu 2024 r.

VII. REMONTY ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI

Podobnie jak w latach ubiegłych prace remontowe w zasobach Spółdzielni w okresie od 01.01.2023 do 31.12.2023 roku realizowano na bazie opracowanych przez administracje szczegółowych planów remontowych, które zatwierdzane są przez Zarząd Spółdzielni.

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2023 r. (w zł)
1.	**Stan na początek okresu**	**14 119 159,46**
2.	**Nakłady na remonty**	**30 761 156,71**
3.	**Dofinansowanie do nakładów z f. celowego**	**4 314 574,40**
4.	**Przychody ogółem, w tym:**	**29 347 677,57**
	- odpisy na rem. bież. bud. mieszk.	21 468 551,42
	- przeksięgowanie na fundusz celowy	-1 550 698,41
	- spłata funduszu celowego	-929 291,89
	- odpisy od lokali użytk. rem. bież.	104 816,91
	- odpisy od dźwigów	478 485,00
	- przeksięgowanie na fund. celowy	-76 307,88
	- inne wpływy	175 895,91
	- spł. z f. rem. bież. (wym. dźwig.) na f. cel.	929 291,89
	- spłata z f. dźwig. (wym. dźwig.) na f. cel.	76 307,88
	- przeks. śr. na fundusz celowy	6 026 527,81
	- podział nadwyżki bilansowej za rok 2022	2 644 098,93
5.	**Stan środków na koniec okresu**	**8 391 105,92**

Nakłady na remonty ogółem za 2023 rok wyniosły 30.761.156,71, z tego:
- nakłady na remonty bieżące - budynki mieszk. i mieszk. usług. 23.530.299,24 zł
- nakłady na remonty bieżące - lokale użytkowe 905.886,58 zł
- nakłady na remonty dźwigów 23.180,84 zł
- nakłady na remonty finansowane z f. rem. bież. bud. mieszk. i mieszk.-usług. korzystające ze środków f. celowego 6.301.790,05 zł.

Dofinansowanie do nakładów funduszu celowego 4.314.574,40 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 2023 r. (w zł)
1.	**Stan na początek okresu**	**6 682 137,01**
	- korekta do BO	**326 627,76**
2.	**Nakłady na remonty**	**23 530 299,24**
3.	**Przychody ogółem, w tym:**	**21 801 336,56**
	- odpisy na rem. od lokali mieszkalnych	21 234 340,22
	- przeksięgowanie na fundusz celowy	-1 550 698,41
	- spłata funduszu celowego	-929 291,89
	- odpisy od lokali użytk. własn. i odr. własn.	37 403,28
	- odpisy od lokali użytk. wydzielonych	196 807,92
	- inne wpływy	168 676,51
	- podział nadwyżki bilansowej za rok 2022	2 644 098,93
4.	**Stan środków na koniec okresu**	**5 279 802,09**

Nakłady na remonty bieżące budynków mieszkalnych oraz budynków mieszkalno-usługowych wyniosły 23.530.299,24 Realizacja planu remontów dotycząca części wspólnej nieruchomości budynków mieszkalnych oraz mieszkalno-usługowych za 2023 rok ukształtowała się na poziomie 96,10%.

W 2023 r. dokonano przeksięgowania w zakresie bilansu otwarcia konta remontów bieżących budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych w kwocie 326.627,76 zł na fundusz celowy, z uwagi na błędne zakwalifikowanie kosztu remontów balkonów w grudniu 2022 r.

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

Lp.	Rodzaj robót	Ogółem Wyk.za 2023 r.
1.	roboty dekarsko-blacharskie	2 193 974,30
2.	remonty stropodachu	236 861,81
3.	roboty brukarskie (roboty drogowe)	3 457 992,45
4.	remonty instal. c.o.	841 228,00
5.	roboty elektryczne + odgromowe	1 658 250,75
6.	remonty instal.wodn.+przył.	1 920 824,23
7.	remonty instal. gazowej	210 569,50
8.	remonty instalacji domofon.	160 194,26
9.	roboty malarskie	2 918 830,68
10.	roboty murarskie, tynkarskie, ślusarskie	1 122 089,82
11.	wymiana stolarki okiennej	124 361,72
12.	wymiana i naprawa stolarki drzwiowej	725 396,40
13.	remonty balkonów	3 879 806,04
14.	roboty inst.kanaliz.+przył.	1 368 615,91
15.	opaski wokół budynków	0,00
16.	przewody kominowe	156 045,59
17.	rem.posadzki na klatkach schodowych	2 266 613,02
18.	pozostałe remonty	288 644,76
	Razem	**23 530 299,24**

Nakłady oraz przychody na remonty bieżące budynków mieszkalnych i budynków mieszkalno-usługowych w poszczególnych administracjach osiedlowych za 2023 rok przedstawia poniższe zestawienie:

Lp.	Wyszczególnienie	Stan środków na 01.01.2023 r.	Nakłady	Przychody	Stan środków na 31.12.2023 r.
1.	Administracja nr 1	1 523 747,75	3 447 893,47	3 068 138,16	1 143 992,44
2.	Administracja nr 2	1 883 072,81	5 075 759,88	4 440 267,83	1 247 580,76
3.	Administracja nr 3	1 342 997,73	5 975 564,72	5 405 508,60	772 941,61
4.	Administracja nr 4	822 124,33	4 239 445,61	4 347 105,69	929 784,41
5.	Administracja nr 5	1 436 822,15	4 791 635,56	4 540 316,28	1 185 502,87
6.	**Razem**	**7 008 764,77**	**23 530 299,24**	**21 801 336,56**	**5 279 802,09**

7.2. REMONTY BIEŻĄCE DŹWIGÓW

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2023 r. (w zł)
1.	**Stan na początek okresu**	**190 275,09**
2.	**Nakłady na remonty**	**23 180,84**
3.	**Przychody ogółem, w tym:**	**402 177,12**
	- odpisy na f. remontowy	478 485,00
	- spłata funduszu celowego	-76 307,88
	- inne wpływy	0,00
4.	**Stan środków na koniec okresu**	**569 271,37**

7.3. REMONTY BIEŻĄCE LOKALI UŻYTKOWYCH (PAWILONÓW)

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2023 r. (w zł)
1.	**Stan na początek okresu**	**1 448 774,28**
2.	**Nakłady na remonty**	**905 886,58**
3.	**Przychody ogółem, w tym:**	**112 036,31**
	- odpisy na f. remontowy	104 816,91
	- inne wpływy	7 219,40
4.	**Stan środków na koniec okresu**	**654 924,01**

Spółdzielnia w 2023 roku sfinansowała z własnych środków montaż instalacji fotowoltaicznych na 7 obiektach administracyjnych, tj. na budynku przy ul. Moniuszki 13, Piaskowa 2a, Bydgoska 16, Śniadeckich 58B, Korczaka 16, Warszawska 11, Kulerskiego 11. Ponadto w kosztach eksploatacji lokali użytkowych wolnostojących (pawilonów) bez części administracyjnej zostały zaewidencjonowane wydatki na remonty, które za 2023 rok wyniosły 472.101,01 zł.

7.4. FUNDUSZ CELOWY

Spółdzielnia w 2023 roku podjęła działania zmierzające do obniżenia kosztów energii elektrycznej poprzez skorzystanie z grantu OZE (grant na zakup, montaż, budowę lub modernizację instalacji odnawialnego źródła energii), który dedykowany jest dla spółdzielni oraz wspólnot mieszkaniowych. Na podstawie złożonych wniosków otrzymaliśmy z Banku Gospodarstwa Krajowego decyzje w zakresie grantów OZE na dofinansowanie do zainstalowania paneli fotowoltaicznych, dotyczących budynków wysokich i średniowysokich. W 2023 roku prace w zakresie montażu instalacji fotowoltaicznych (przy wykorzystaniu funduszu celowego) zostały wykonane w 9 budynkach mieszkalnych na łączną kwotę 1.633.694,40 zł, dofinansowanie z grantu OZE stanowiło kwotę 753.920 zł. Na konto Spółdzielni w 2023 roku wpłynęło z Polskiego Funduszu Rozwoju 161.255 zł, pozostałe środki z tytułu dofinansowania wpłynęły na początku 2024 r.

Ponadto w 2023 roku ze środków funduszu celowego były realizowane inwestycje w następujących nieruchomościach:
- Królewska 8 (nieruch. nr 1004) - kompleksowy remont balkonów,

- Tysiąclecia 1, M. z Ryńska 1-7, Piłsudskiego 40-42 (nieruch. nr 1011) - kompleksowy remont balkonów,
- Korczaka 2, 4, 6 (nieruch. nr 3020) – prace w zakresie budowy przyłącza wody oraz instalacji pionów p.poż,
- Podhalańska 6, 8 (nieruch. nr 4005) - kompleksowy remont balkonów,
- Ikara 2 (nieruch. nr 5025) - kompleksowy remont balkonów.

Łączny koszt prac remontowych powyższych prac to kwota 4.985.498,41 zł (w tym 326.627,76 koszt roku 2022).

Prace remontowe w zakresie 3 nieruchomości: Rapackiego 32-34 (nieruch. nr 1007) - kompleksowy remont balkonów (odstąpienie od realizacji inwestycji z uwagi na wysokie koszty w stosunku do planowanych – unieważnienie przetargu), Chełmińska 38, Brzeźna 1 (nieruch. nr 2002) - kompleksowy remont balkonów, Piaskowa 2 (nieruch. nr 2004) - kompleksowy remont balkonów, zostały przesunięte na rok 2024.

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2023 r. (w zł)
1.	**Stan na początek okresu**	**5 797 973,08**
2.	**Dofinansowanie do nakładów**	**4 314 574,40**
3.	**Przychody ogółem, w tym:**	**1 005 599,77**
	- spłata z f. rem. bież. na f. cel.	929 291,89
	- spłata z f. dźwig. (wym. dźwig.) na f. cel.	76 307,88
4.	**Stan środków na koniec okresu**	**2 488 998,45**

VIII. ZATRUDNIENIE I FUNDUSZ PŁAC

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2023 r. (w zł)
1.	Osobowy fundusz płac	19 835 710,61
2.	Bezosobowy fundusz płac	394 062,15
3.	**Ogółem**	**20 229 772,76**

Średnia płaca w Spółdzielni za rok 2023 w porównaniu ze średnią płacą krajową przedstawia się następująco:

	Wyk. za 2023
- średnia płaca w Spółdzielni	6.182,82 zł
- średnia płaca w sektorze przedsiębiorstw w kraju	7.443,28 zł
- wskaźnik średniej płacy w Spółdzielni do krajowej	83,07 %

Przeciętne wynagrodzenie w Spółdzielni za rok 2023 ukształtowało się na poziomie 83,07 % przeciętnego wynagrodzenia w kraju.

Średnie zatrudnienie w Spółdzielni w przeliczeniu na pełne etaty na dzień 31.12.2023 roku wynosiło 267,35 etatów, co w stosunku do planowanych etatów (273,50) stanowiło 97,75 %. Wykonanie łącznego funduszu płac za rok 2023 ukształtowało się na poziomie 92,53%.

IX. WYKONAWSTWO WŁASNE

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2023 r. (w zł)
1.	**Koszty ogółem**	**1 006 373,56**
2.	**Sprzedaż usług, w tym:**	**1 006 373,56**
	- Działu Techniczno-Remontowego	84 078,91
	- konserwatorów administracji	922 294,65
	- transportu	0,00
	- koszty zakupu do mat. pobranych przez obcych wykon.	0,00
3.	**Wynik**	**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 2023 rok:

Koszty ogółem, z tego:	**6.882.932,09**
- Dział Techniczno-Remontowy	2.205.979,11
- Konserwatorzy administracji	4.260.287,29
- Transport	416.665,69

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 31.12.2023 r. w porównaniu ze stanem na 31.12.2022 r. przedstawia się następująco:

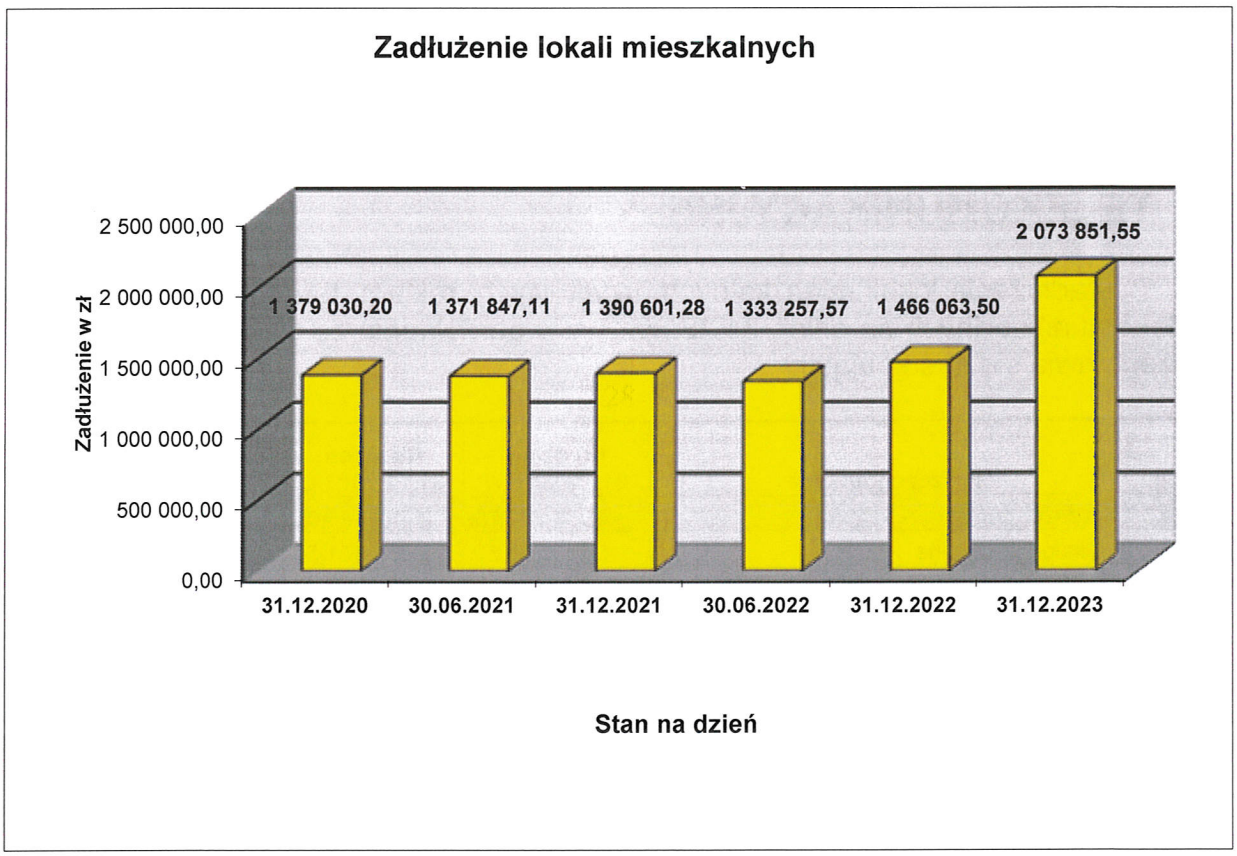
Lp.	Wyszczególnienie	Na dzień 31.12.2022 r.	Na dzień 31.12.2023 r.
1.	**Zadłużenia ogółem, w tym:**	**2 039 211,70**	**2 698 047,51**
	- lokale mieszkalne	1 466 063,50	2 073 851,55
	- lokale usług.-handl., reklamy, tereny	369 946,95	397 929,29
	- garaże	466,47	1 147,47
	- usługi telekomunikacyjne	202 734,78	225 119,20

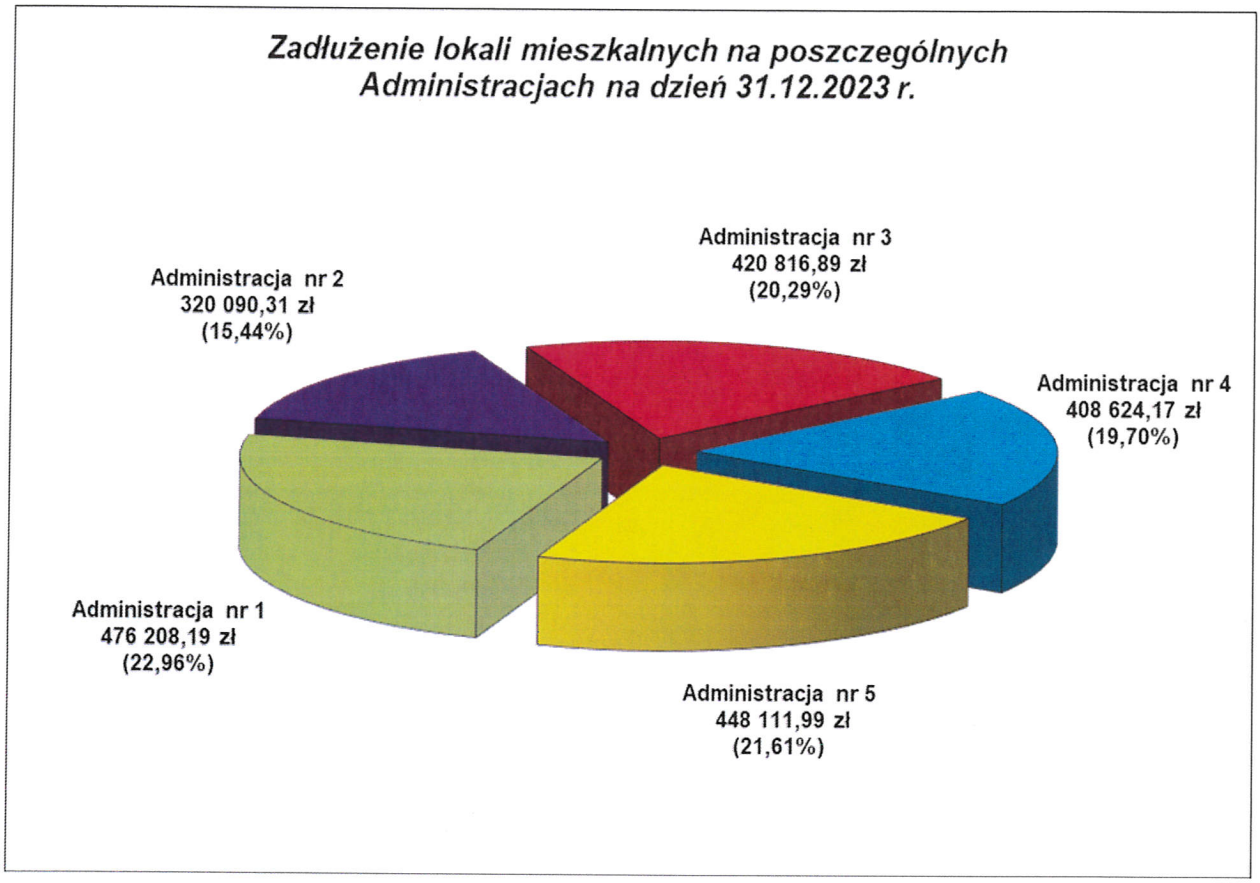
Łączne zadłużenie z tytułu nie wnoszenia opłat uległo zwiększeniu w porównaniu do roku ubiegłego o kwotę 658.835,81 zł, tj. 32,31%. W okresie od 01.01.2023 roku do 31.12.2023 roku zanotowano zwiększenie zadłużenia na lokalach mieszkalnych o kwotę 607.788,05 zł, w lokalach użytkowych o kwotę 27.982,34 zł, w garażach o 681,00 zł oraz w zakresie świadczonych usług telekomunikacyjnych o kwotę 22.384,42 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 31.12.2023 r. w porównaniu do stanu na dzień 31.12.2022 r.

Lp.	Zadłużenie	Ilość mieszkań zadłużonych stan na 31.12.2022 r.	Kwota zadłużenia w zł stan na 31.12.2022 r.	Ilość mieszkań zadłużonych stan na 31.12.2023 r.	Kwota zadłużenia w zł stan na 31.12.2023 r.
1.	1-miesięczne	601	238 396,19	602	243 002,38
2.	2-miesięczne	183	191 596,72	188	241 956,97
3.	3-miesięczne i więcej	165	1 036 070,59	245	1 588 892,20
4.	**Razem**	**949**	**1 466 063,50**	**1 035**	**2 073 851,55**

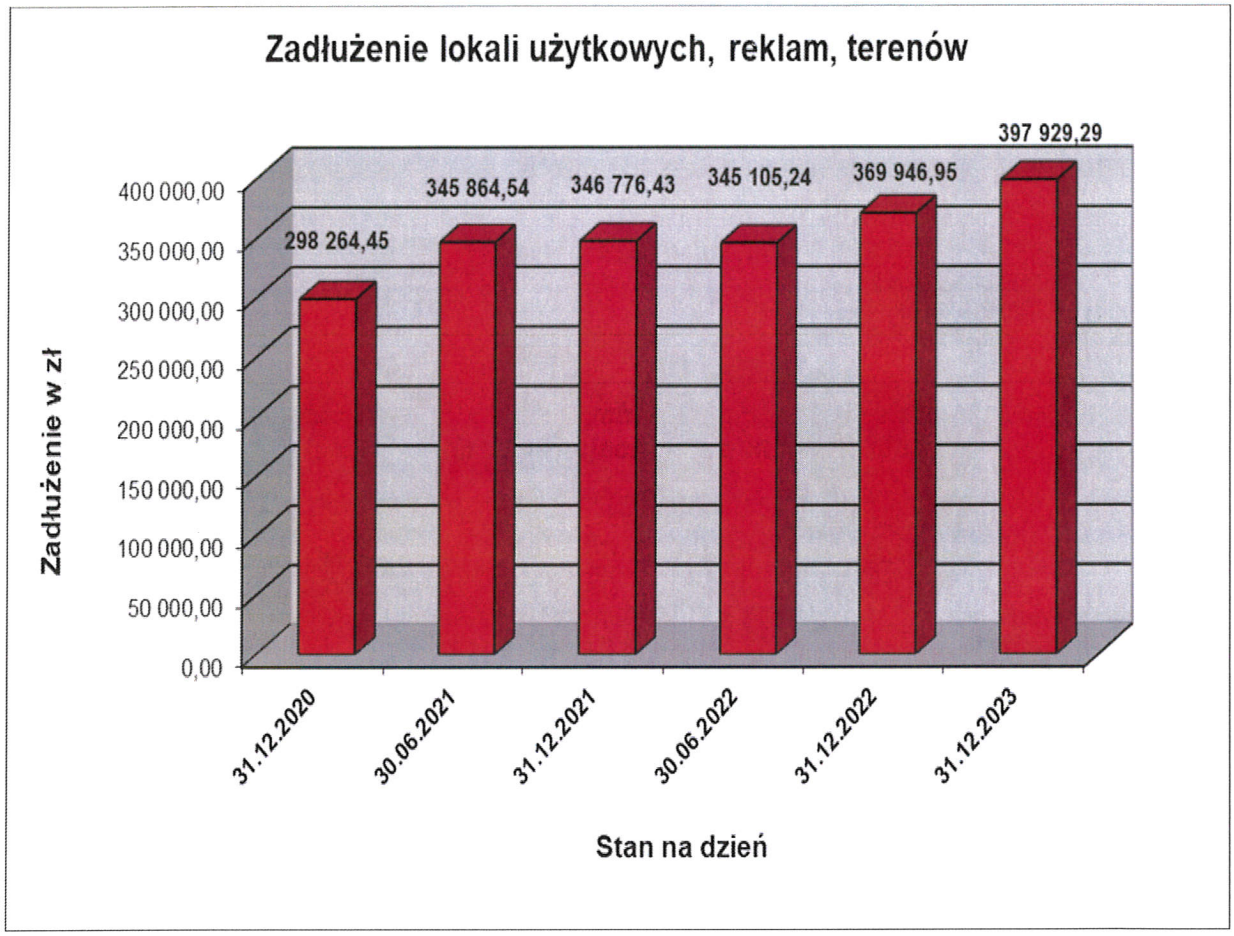


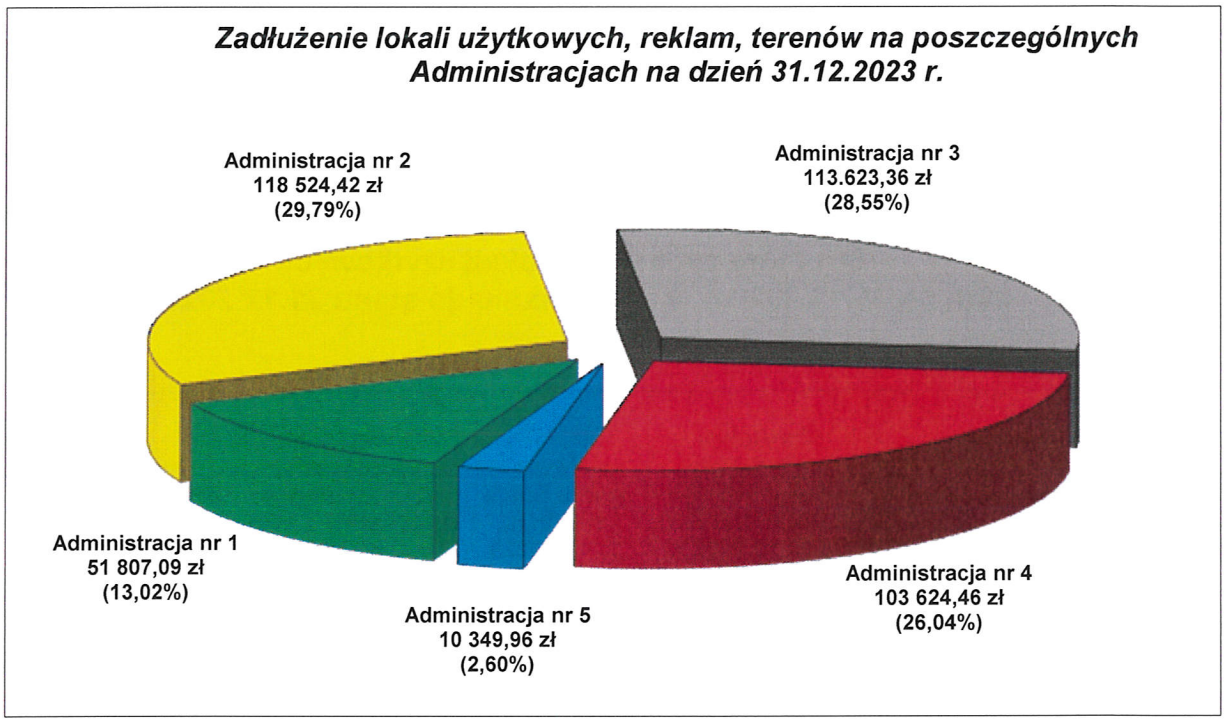


Jak wynika z powyższych danych zadłużenie na lokalach mieszkalnych zwiększyło się w ciągu roku o kwotę 607.788,05 zł, co stanowi wzrost o 41,46%. Najwyższy wzrost wystąpił w zakresie zadłużeń 3-miesięcznych i powyżej, tj. o kwotę 552.821,61. Ogólna liczba zadłużonych mieszkań zwiększyła się z 949 do 1.035 lokali.

Struktura zadłużenia lokali użytkowych stan na 31.12.2022 r. w porównaniu do stanu 31.12.2023 r.

Lp.	Zadłużenie	Ilość lokali użytkowych, reklam, terenów zadłużonych stan na 31.12.2022 r.	Kwota zadłużenia w zł stan na 31.12.2022 r.	Ilość lokali użytkowych, reklam, terenów zadłużonych stan na 31.12.2023 r.	Kwota zadłużenia w zł stan na 31.12.2023 r.
1.	1-miesięczne	74	96 513,94	58	134 503,84
2.	2-miesięczne	16	87 218,29	14	44 548,38
3.	3-miesięczne i więcej	28	186 214,72	31	218 877,07
4.	**Razem**	**118**	**369 946,95**	**103**	**397 929,29**





Zadłużenie z tytułu najmu lokali użytkowych, reklam i terenów na dzień 31.12.2023 roku wynosiło 397.929,29 zł i było wyższe od zadłużenia z roku ubiegłego o kwotę 27.982,34 zł, tj. 7,56%.

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

Windykacja zaległości w opłatach za lokale mieszkalne za 2023 rok.

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość spraw	Kwota w zł (bez kosztów i odsetek)
1.	**Sprawy skierowane do Działu Windykacji**	**111**	**572 753,22**
2.	**Sprawy skierowane do sądu, w tym:**	**73**	**412 255,17**
	- uzyskano prawomocne orzeczenia sądu	25	121 642,54
	- w toku postępowania	48	290 612,63
3.	**Sprawy skierowane do egzekucji komorniczej**	**58**	**278 805,28**
4.	**Zwrócone przez komornika (egzekucja bezskuteczna)**	**5**	**15 305,37**
5.	**Sprawy zakończone, w tym:**	**125**	**522 632,21**
	- sprawy bez orzeczeń sądowych	38	160 498,05
	- sprawy skierowane do sądu w 2023 r.	11	61 086,09
	- sprawy skierowane do sądu przed 2023 r.	76	301 048,07

Windykacja zaległości w opłatach za lokale użytkowe za 2023 rok.

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość spraw	Kwota w zł (bez kosztów i odsetek)
1.	**Sprawy skierowane do Działu Windykacji**	**5**	**21 784,67**
2.	**Sprawy skierowane do sądu, w tym:**	**5**	**21 784,67**
	- uzyskano prawomocne orzeczenia sądu	4	18 839,51
	- w toku postępowania	1	2 945,16
3.	**Sprawy skierowane do egzekucji komorniczej**	**5**	**5 219,67**
4.	**Zwrócone przez komornika (egzekucja bezskuteczna)**	**0**	**0,00**
5.	**Sprawy zakończone, w tym:**	**1**	**518,48**
	- sprawy bez orzeczeń sądowych	0	0,00
	- sprawy skierowane do sądu w 2023 r.	1	518,48
	- sprawy skierowane do sądu przed 2023 r.	0	0,00

Windykacja zaległości w opłatach za usługi telekomunikacyjne za 2023 rok.

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość spraw	Kwota w zł (bez kosztów i odsetek)
1.	**Sprawy skierowane do Działu Windykacji**	**44**	**29 237,62**
2.	**Sprawy skierowane do sądu, w tym:**	**41**	**28 319,38**
	- uzyskano prawomocne orzeczenia sądu	9	6 674,21
	- w toku postępowania	32	21 645,17
3.	**Sprawy skierowane do egzekucji komorniczej**	**114**	**66 870,53**
4.	**Zwrócone przez komornika (egzekucja bezskuteczna)**	**70**	**29 312,52**
5.	**Sprawy zakończone (abonament), w tym:**	**40**	**12 288,84**
	- sprawy bez orzeczeń sądowych	3	918,24
	- sprawy skierowane do sądu w 2023 r.	6	1 990,45
	- sprawy skierowane do sądu przed 2023 r.	31	9 380,15
6.	**Sprawy zakończone (sprzęt), w tym:**	**19**	**5 290,00**
	- sprawy bez orzeczeń sądowych	0	0,00
	- sprawy skierowane do sądu w 2023 r.	2	408,00
	- sprawy skierowane do sądu przed 2023 r.	17	4 882,00

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 wygospodarowanych 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 01.04.2023 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 ZA 2023 ROK

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.

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.

W wyniku podjętych negocjacji z ubezpieczycielem zwiększono wynagrodzenie z tytułu świadczenia usług administracyjnych dotyczących ubezpieczenia lokali mieszkalnych przy „czynszu".

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 2024 ROK

- Bieżąca obsługa eksploatacyjna zasobów Spółdzielni.
- Kontynuacja prac remontowych zasobów Spółdzielni.
- 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.

- Działania zmierzające do optymalizacji kosztów funkcjonowania Spółdzielni, w tym m.in. złożenie wniosków o przyznanie grantów OZE (odnawialne źródła energii) na zakup i montaż instalacji fotowoltaicznych na budynkach mieszkalnych.

CZŁONEK ZARZĄDU
Wojciech Kiciński

Z-ca PREZESA ZARZĄDU
Krzysztof Wieczorek

PREZES ZARZĄDU
Lucjan Zubrzycki