



***Spółdzielnia Mieszkaniowa
w Grudziądzu***

KRS 0000100422

***SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
W GRUDZIĄDZU
ZA ROK 2024***

marzec 2025 r.

SPIS TREŚCI

strona

I. Wstęp	3
II. Charakterystyka Spółdzielni	4
2.1. Zasoby zarządzane przez Spółdzielnię Mieszkaniową na dzień 31.12.2024 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	12
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 2023 oraz planowany podział nadwyżki bilansowej za rok 2024	18
VI. Media – koszty i przychody	18
6.1. Zużycie wody i odprowadzanie ścieków w lokalach mieszkalnych i użytkowych	18
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	21
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	24
7.3. Remonty bieżące lokali użytkowych	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 2024 rok	32
XIII. Plan zadań zarządu na 2025 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 2024 r., poz. 558) oraz ustawą z dnia 16.09.1982 r. prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 593).

Przedkładamy sprawozdanie gospodarczo-finansowe z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu za 2024 rok.

Zadania realizowane przez Zarząd Spółdzielni w 2024 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 oraz realizacja przyznanego dofinansowania.

II. CHARAKTERYSTYKA SPÓŁDZIELNI

2.1. ZASOBY ZARZĄDZANE PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ MIESZKANIOWĄ NA DZIEŃ 31.12.2024 R.

a) nieruchomości mieszkalne i nieruchomości mieszkalno-usługowe

WYSZCZEGÓLNIENIE	ILOŚĆ LOKALI (SZT)			POWIERZCHNIA UŻYTKOWA LOKALI (M ²)		
	WŁASNOŚĆ SM	ODRĘBNA WŁASNOŚĆ	RAZEM LOKALE ZARZĄDZANE PRZEZ SM	WŁASNOŚĆ SM	ODRĘBNA WŁASNOŚĆ	RAZEM LOKALE ZARZĄDZANE PRZEZ SM
Administracja Nr 1	1165	1214	2379	52 453,10	55 595,20	108 048,30
Administracja Nr 2	1468	1569	3037	64 610,51	72 250,74	136 861,25
Administracja Nr 3	1658	2060	3718	80 864,88	103 780,72	184 645,60
Administracja Nr 4	742	2070	2812	36 629,79	106 635,56	143 265,35
Administracja Nr 5	736	2172	2908	40 871,69	121 581,62	162 453,31
RAZEM	5 769	9 085	14 854	275 429,97	459 843,84	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 (M ²)		
	WŁASNOŚĆ SM	ODRĘBNA WŁASNOŚĆ	RAZEM LOKALE ZARZĄDZANE PRZEZ SM	WŁASNOŚĆ SM	ODRĘBNA WŁASNOŚĆ	RAZEM LOKALE ZARZĄDZANE PRZEZ SM
Administracja Nr 1	4		4	2 785,08		2 785,08
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	51	1	52	27 103,46	30,14	27 133,60

c) nieruchomości garażowe

WYSZCZEGÓLNIENIE	ILOŚĆ GARAŻY (SZT)			POWIERZCHNIA UŻYTKOWA GARAŻY (M ²)		
	WŁASNOŚĆ SM	ODRĘBNA WŁASNOŚĆ	RAZEM GARAŻE ZARZĄDZANE PRZEZ SM	WŁASNOŚĆ SM	ODRĘBNA WŁASNOŚĆ	RAZEM GARAŻE ZARZĄDZANE PRZEZ SM
Administracja Nr 1	149	40	189	2 324,55	628,69	2 953,24
Administracja Nr 2	145	70	215	2 314,69	1 139,64	3 454,33
Administracja Nr 3	278	41	319	4 346,41	640,09	4 986,50
RAZEM	572	151	723	8 985,65	2 408,42	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 wchodziły obiekty administracyjne, pawilony, parkingi, targowiska, place rekreacyjne, drogi wewnętrzne oraz nieruchomości niezabudowane.

W roku 2024 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 31.12.2023 r. i 31.12.2024 r. (ilość mieszkań w sztukach):

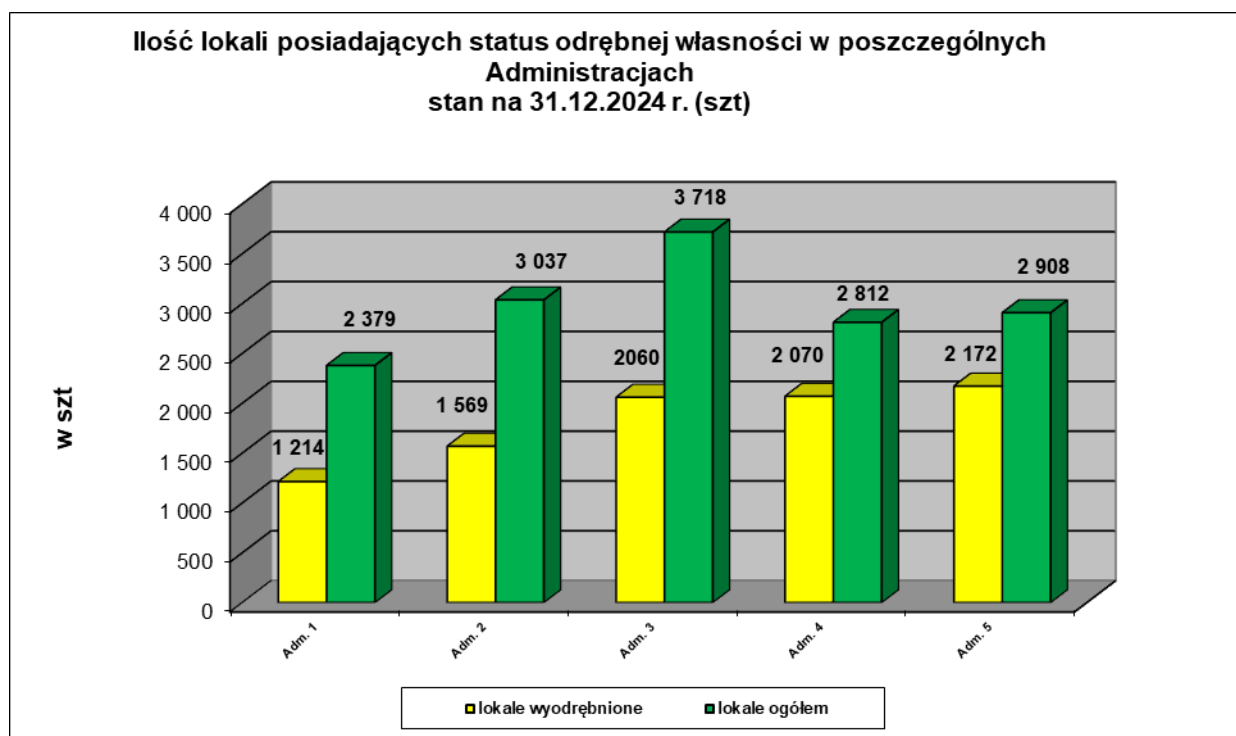
Lp.	Wyszczególnienie	Stan na dzień:	
		31.12.2023	31.12.2024
1.	odrębna własność lokalu	9 042	9 082
2.	spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	5 487	5 468
3.	spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	257	236
4.	najem	1	1
Razem		14 787	14 787

2.2. ILOŚĆ CZŁONKÓW W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Ilość członków w Spółdzielni Mieszkaniowej	Stan na 31.12.2023 r.	Stan na 31.12.2024 r.
RAZEM	13.303	13.063

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 31.12.2024 r. w podziale na administracje.



Status odrębnej własności na dzień 31.12.2024 r. posiadało 9.082 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 458.881,94 m², co stanowi 63,08% ogólnej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w Spółdzielni. Poza tym odrębną własność ustanowiono dla 151 garaży o łącznej powierzchni 2.408,42 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 – 1.214 lokali wyodrębnionych (udział do lokali ogółem 51,03%)
- Administracja nr 2 – 1.569 lokali wyodrębnionych (udział do lokali ogółem 51,66%)
- Administracja nr 3 – 2.060 lokali wyodrębnionych (udział do lokali ogółem 55,41%)
- Administracja nr 4 – 2.070 lokali wyodrębnionych (udział do lokali ogółem 73,61%)
- Administracja nr 5 – 2.172 lokale wyodrębnione (udział do lokali ogółem 74,69%).

W zakresie spraw terenowo-prawnych:

Stan prawny nieruchomości określają dane zawarte w poniższych tabelach:

Stan prawny nieruchomości (zestawienie ilości nieruchomości)

	Stan prawny gruntu	Nieruchomości (szt)		
		mieszkalne	garażowe	mienie SM
SM	prawo własności	129	7	47
	pr. użytkowania wieczystego	0	23	29
	Razem	129	30	76

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

	Stan prawny gruntu	Nieruchomości (m ²)		
		mieszkalne	garażowe	mienie SM
SM	prawo własności	1 032 104,00	2 339,00	90 437,00
	pr. użytkowania wieczystego	0,00	38 347,00	107 619,00
	Razem	1 032 104,00	40 686,00	198 056,00

Stan prawny nieruchomości (zestawienie procentowe)

	Stan prawny gruntu	Nieruchomości		
		mieszkalne	garażowe	mienie SM
SM	prawo własności	81,21%	0,18%	7,12%
	pr. użytkowania wieczystego	0,00%	3,02%	8,47%

Zestawienie powierzchni gruntów

	Stan prawny gruntu	Powierzchnia (m ²)		
		SM	Odrębna własność	Razem
SM	prawo własności	471 593,46	653 286,54	1 124 880,00
	pr. użytkowania wieczystego	137 466,06	8 499,94	145 966,00
	Razem	609 059,52	661 786,48	1 270 846,00

1. W zakresie dojścia i dojazdu do nieruchomości położonej w Grudziądzu przy ul. Droga Mazurska 2 A-D pasem gruntu stanowiącym własność MPGN Sp. z o.o., zlokalizowanym na działce nr 157/66 w obrębie 141, ustanowiono w dniu 12.02.2024 r. w formie aktu notarialnego służebność na rzecz właścicieli nieruchomości nr 04/001, nr KW TO1U/00035277/7.
2. W dniu 12.04.2024 r. pomiędzy Spółdzielnią a Bankiem Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna zawarto umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego Rep. A Nr 2160/2024 własnościowego prawa do lokalu niemieszkalnego położonego w Grudziądzu przy ul. Chełmińskiej 68 o powierzchni użytkowej 890,40 m².
3. Na podstawie aktu notarialnego: Rep. A. Nr 10135/2024 z 15.07.2024 r. - umowa zamiany pomiędzy Gminą miasto Grudziądz a Spółdzielnią Mieszkaniową w Grudziądzu nastąpiło zbycie na rzecz Gminy miasto Grudziądz:

- prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej:

Lp.	Lokalizacja	Nr nier.	Nr działki	Nr obrębu	Powierzchnia działki w ha	KW
1	Kustronia 20	05/131	21/855	118	0,0164	TO1U/00056690/1

- prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych niezabudowanych:

Lp.	Lokalizacja	Nr nier.	Nr działki	Nr obrębu	Powierzchnia działki w ha	KW
1	Śniadeckich 38 - parking strzeżony	03/121	20/9	106	0,3133	TO1U/00014370/6
2	Nauczycielska, Kustronia [przy bud. Kustronia 12]	05/051	21/853	118	0,0597	TO1U/00016371/7
3	Kustronia [przy pawil. Kustronia 20]	05/053	21/857	118	0,0147	TO1U/00016371/7
4	Kustronia [przy bud. Kustronia 22 i 24]	05/054	21/859	118	0,0538	TO1U/00016371/7
5	Polskich Skrzydeł [przy bud. Ikara 18 i 20]	05/061	21/864	118	0,0212	TO1U/00016371/7
6	Kustronia 28A	05/121	21/861	118	0,0289	TO1U/00016371/7
			21/862		0,0387	

w zamian za przeniesienie na Spółdzielnię Mieszkaniową w Grudziądzu prawa własności trzech nieruchomości gruntowych niezabudowanych stanowiących dotychczas własność Gminy miasta Grudziądz:

Lp.	Lokalizacja	Nr nier.	Nr działki	Nr obrębu	Powierzchnia działki w ha	KW
1	Moniuszki [przy bud. Moniuszki 13]	01/054	46/4	60	0,0334	TO1U/00009719/7
2	Śniadeckich [przy bud. Śniadeckich 25]	03/054	67/1	106	0,1666	TO1U/00066767/5
3	Śniadeckich [przy bud. Śniadeckich 25]	03/054	50/7	106	0,0296	TO1U/00066768/2

4. W związku z realizowaną inwestycją pod nazwą : „Budowa Delfinka przy ZSO w Grudziądzu”

w dniu 11.07.2024r. zawarto z gminą miasto Grudziądz umowę korzystania z nieruchomości - pasa terenu o powierzchni 333 m² pod drogę przeciwpożarową na działce nr 20/8 obr.106 przy ul. Śniadeckich, zapisanej w księdze wieczystej TO1U/00036966/1.

5. Na podstawie aktu notarialnego: Rep. A. Nr 15529/2024 z 30.10.2024 r. - umowa sprzedaży pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową w Grudziądzu a spółką ABM Sp. z o.o. nastąpiła sprzedaż prawa własności nieruchomości:

Lp.	Lokalizacja	Nr nier.	Nr działki	Nr obrębu	Powierzchnia działki w ha	KW
1	Legionów 43	01/133	56/7, 57/2, 82	8	0,1364	TO1U/00002931/0

III. KOSZTY I PRZYCHODY SPÓŁDZIELNI

Koszty poniesione za 2024 rok łącznie z wynikiem roku poprzedniego wyniosły 151.399.719,19 złotych, natomiast pozycja przychodów zamknęła się kwotą 162.369.217,01 zł.

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2024 r. (w zł)
1.	Koszty danego roku	151 394 354,07
	Wynik z roku poprzedniego niedobór	5 365,12
	Koszty z wynikiem	151 399 719,19
2.	Przychody danego roku	159 483 657,77
	Wynik z roku poprzedniego nadwyżka	2 885 559,24
	Przychody z wynikiem	162 369 217,01
3.	Wynik brutto	10 969 497,82
	- wynik do przeniesienia (lok. mieszk., garaże, lok. użytk. własn. i odr. własn.)	4 159 821,81
	- wynik z pozostałej działalności	6 809 676,01

Spółdzielnia Mieszkaniowa z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych za 2024 r. zobowiązana jest wpłacić do urzędu skarbowego 1.793.410 zł.

Dodatkowo wynik finansowy podlega korekcie „in minus” o wartość odroczonego podatku dochodowego od osób prawnych w kwocie 3.103 zł oraz podlega zwiększeniu o wartość podatku dochodowego z tytułu dywidendy w kwocie 45 zł. Łączne obciążenie wyniku finansowego podatkiem wynosi: 1.790.352 zł.

Łączna nadwyżka przychodów nad kosztami w wysokości: **10.969.497,82 zł** po potrąceniach z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych (tj. w wysokości 1.790.352 zł) rozliczona zostaje w następujący sposób:

- kwota: **4.159.821,81 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: **944,88 zł** – koszty zakupu rozliczane w czasie,
- kwota: **5.018.379,13 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 2024 r. (w zł)
1.	Koszty z tyt. ekspl. danego roku	50 877 073,27
	Wynik z roku poprzedniego niedobór	0,00
	Koszty z wynikiem	50 877 073,27
2.	Przychody z tyt. ekspl. danego roku	51 905 341,53
	Wynik z roku poprzedniego nadwyżka	2 826 566,63
	Przychody z wynikiem	54 731 908,16
3.	- wynik za rok 2023	2 826 566,63
	- wynik za rok 2024	1 028 268,26
	Wynik	3 854 834,89
4.	Pożytki z części wspólnej nieruchomości netto	339 631,20
5.	Wynik z tyt. utrzymania urządzeń dźwigowych	-72 239,21
6.	Wynik ogółem (3+4+5)	4 122 226,88
	- niedobory	-3 745,88
	- nadwyżki	4 125 972,76

Przychody dotyczące utrzymania nieruchomości w zakresie lokali mieszkalnych za 2024 rok (bez wyniku) w stosunku do założeń rocznych osiągnęły poziom 51.905.341,53 zł, tj. 100,07%. Natomiast wykonanie kosztów w stosunku do planu za rok 2024 stanowiło kwotę 50.877.073,27 zł, tj. 96,09%.

Wynik z tytułu utrzymania nieruchomości w zakresie lokali mieszkalnych za 2024 rok zamknął się kwotą 4.122.226,88 zł, która uwzględnia pożytki z części wspólnej nieruchomości w wysokości 339.631,20 zł oraz wynik z eksploatacji dźwigów osobowych w kwocie -72.239,21 zł.

Wyniki za 2024 rok dotyczące utrzymania nieruchomości - lokali mieszkalnych i dźwigów łącznie z pożytkami części nieruchomości wspólnej oraz z wynikami z roku 2023, w podziale na Administracje

Lp.	Wyszczególnienie	Wynik z roku 2023	Wynik na ekspl. lok. mieszk.	Pożytki z części wspólnej nieruch.	Wynik na ekspl. dźwigów	Wynik ogółem na 31.12.2024 r.	Wynik na 1m ² /12 m-cy
1.	Administracja nr 1	295 131,33	100 844,54	60 269,40	9 640,59	465 885,86	0,37
2.	Administracja nr 2	448 414,99	145 109,24	12 960,82	20 032,80	626 517,85	0,39
3.	Administracja nr 3	674 533,38	271 021,48	110 751,76	-9 935,90	1 046 370,72	0,48
4.	Administracja nr 4	735 301,95	145 531,32	74 780,99	20 804,39	976 418,65	0,57
5.	Administracja nr 5	673 184,98	365 761,68	80 868,23	-112 781,09	1 007 033,80	0,52
6.	Razem	2 826 566,63	1 028 268,26	339 631,20	-72 239,21	4 122 226,88	0,47

3.1.1. Utrzymanie nieruchomości - lokale mieszkalne

Tabela zawiera faktycznie poniesione średniomiesięczne koszty utrzymania nieruchomości w zakresie lokali mieszkalnych za rok 2024 (bez kosztów: utrzymania

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

Lp.	Wyszczególnienie	Średniomiesięczne koszty za 2024 r. (w zł/m ²)
I.	EKSPLOATACJA (1+2+3+4)	2,98
1.	Koszty utrzymania nieruchomości	1,57
	Ubezpieczenie majątku	0,03
	Energia elektryczna	0,06
	Utrzym. czystości i porządku na nieruch.	0,55
	Konserwacja zasobów	0,34
	Pogotowie techniczne	0,15
	Utrzymanie zieleni	0,17
	Przeglądy techniczne	0,09
	Rozliczenie niedoboru zużycia wody	0,04
	Pozostałe koszty utrzymania nieruchomości	0,14
2.	Obsługa rozliczenia c.o.	0,07
3.	Koszty zarządzania	1,28
4.	Koszty utrzymania mienia do wspóln. korzyst.	0,06
II.	FUNDUSZ REMONTOWY	2,53
III.	PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI	0,19
IV.	OGÓŁEM (I+II+III)	5,70

Średnie koszty utrzymania nieruchomości w zakresie lokali mieszkalnych za okres od 01.01.2024 do 31.12.2024 roku wyniosły 5,70 zł/m².

Niższe koszty od planowanych dotyczyły:

- ubezpieczenia majątku,
- energii elektrycznej,
- utrzymania czystości i porządku na nieruchomości,
- konserwacji zasobów,
- pogotowia technicznego,
- utrzymania zieleni,
- pozostałych kosztów utrzymania nieruchomości,
- obsługi rozliczenia c.o.,
- kosztów zarządzania.

Przekroczenia w stosunku do planu nie wystąpiły.

3.1.2. Utrzymanie urządzeń dźwigowych

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2024 r. (w zł)
1.	Koszty	1 856 664,17
2.	Przychody	1 784 406,00
3.	Wynik	-72 258,17

Na dzień 31.12.2024 roku niedobór z tytułu utrzymania urządzeń dźwigowych osiągnął poziom 72.258,17 zł.

3.2. UTRZYMANIE NIERUCHOMOŚCI – GARAŻE

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2024 r. (w zł)
1.	Koszty z tyt. ekspl. danego roku	363 823,49
	Wynik z roku poprzedniego niedobór	17,48
	Koszty z wynikiem	363 840,97
2.	Przychody z tyt. ekspl. danego roku	344 219,76
	Wynik z roku poprzedniego nadwyżka	50 482,59
	Przychody z wynikiem	394 702,35
3.	- wynik za rok 2023	50 465,11
	- wynik za rok 2024	-19 603,73
	Wynik	30 861,38
4.	Pożytki z części wspólnej nieruch. netto	5 536,70
5.	Wynik ogółem (3+4)	36 398,08
	- niedobory	-1 217,12
	- nadwyżki	37 615,20

Wynik z tytułu utrzymania nieruchomości garażowych za 2024 rok osiągnął poziom 36.398,08 zł, który uwzględnia pożytki z części wspólnej nieruchomości w kwocie 5.536,70 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 2024 r. (w zł)
1.	Koszty z tyt. ekspl. danego roku	72 849,98
	Wynik z roku poprzedniego niedobór	493,24
	Koszty z wynikiem	73 343,22
2.	Przychody z tyt. ekspl. danego roku	65 714,58
	Wynik z roku poprzedniego nadwyżka	8 289,76
	Przychody z wynikiem	74 004,34
3.	- wynik za rok 2023	7 796,52
	- wynik za rok 2024	-7 135,40
	Wynik	661,12
4.	Pożytki z części wspólnej nieruch. netto	3,96
5.	Wynik ogółem (3+4)	665,08
	- niedobory	0,00
	- nadwyżki	665,08

3.3.2. Utrzymanie nieruchomości - lokale użytkowe w odrębnej własności

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2024 r. (w zł)
1.	Koszty z tyt. ekspl. danego roku	62 004,42
	Wynik z roku poprzedniego niedobór	4 854,40
	Koszty z wynikiem	66 858,82
2.	Przychody z tyt. ekspl. danego roku	66 519,36
	Wynik z roku poprzedniego nadwyżka	220,26
	Przychody z wynikiem	66 739,62
3.	- wynik za rok 2023	-4 634,14
	- wynik za rok 2024	4 514,94
	Wynik	-119,20
4.	Pożytki z części wspólnej nieruch. netto	650,97
5.	Wynik ogółem (3+4)	531,77
	- niedobory	-359,50
	- nadwyżki	891,27

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 2024 r. wyniosły 951.781,02 zł. W ramach tych prac wykonano między innymi wymianę stolarki drzwiowej i remont pokrycia dachu przy ul. Chełmińskiej 68, roboty drogowe przy ul. Śniadeckich 66, 68, Sobieskiego 48, przy ul. Bołtucia 4 wykonano prace obejmujące remont nawierzchni miejsc postojowych, remont schodów przy ul. Łęgi 2 oraz remont dachu przy ul. Śniadeckich 30A.

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

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2024 r. (w zł)
1.	Koszty	3 746 471,25
2.	Przychody	4 351 753,18
3.	Wynik brutto	605 281,93

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

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2024 r. (w zł)
1.	Koszty	768 473,86
2.	Przychody	973 117,60
3.	Wynik	204 643,74
4.	Pożytki netto	1 406,50
5.	Udział w wyniku na dźwigach	-18,96
6.	Wynik brutto	206 031,28

4.3. POŻYTKI Z CZĘŚCI WSPÓLNEJ NIERUCHOMOŚCI

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2024 r. (w zł)
1.	Koszty	189 091,75
2.	Przychody	617 728,35
3.	Wynik brutto	428 636,60

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

- lokale mieszkalne	339.631,20 zł
- lokale użytkowe wydzielone wynajm. i na potrzeby własne SM	1.372,84 zł
- lokale użytkowe społ. własnościowe i odrębna własność	654,93 zł
- garaże	5.536,70 zł
razem pożytki netto	347.195,67 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 2024 r. (w zł)
1.	Koszty	16 472 977,21
2.	Przychody, w tym:	18 056 219,00
	- program lokalny	308 474,54
	- telewizja analogowa	376 031,17
	- telewizja cyfrowa	10 958 318,84
	- Internet	6 014 615,39
	- telefonia	351 095,94
	- program planszowy	46 922,08
	- inne usługi	761,04
3.	Wynik brutto	1 583 241,79

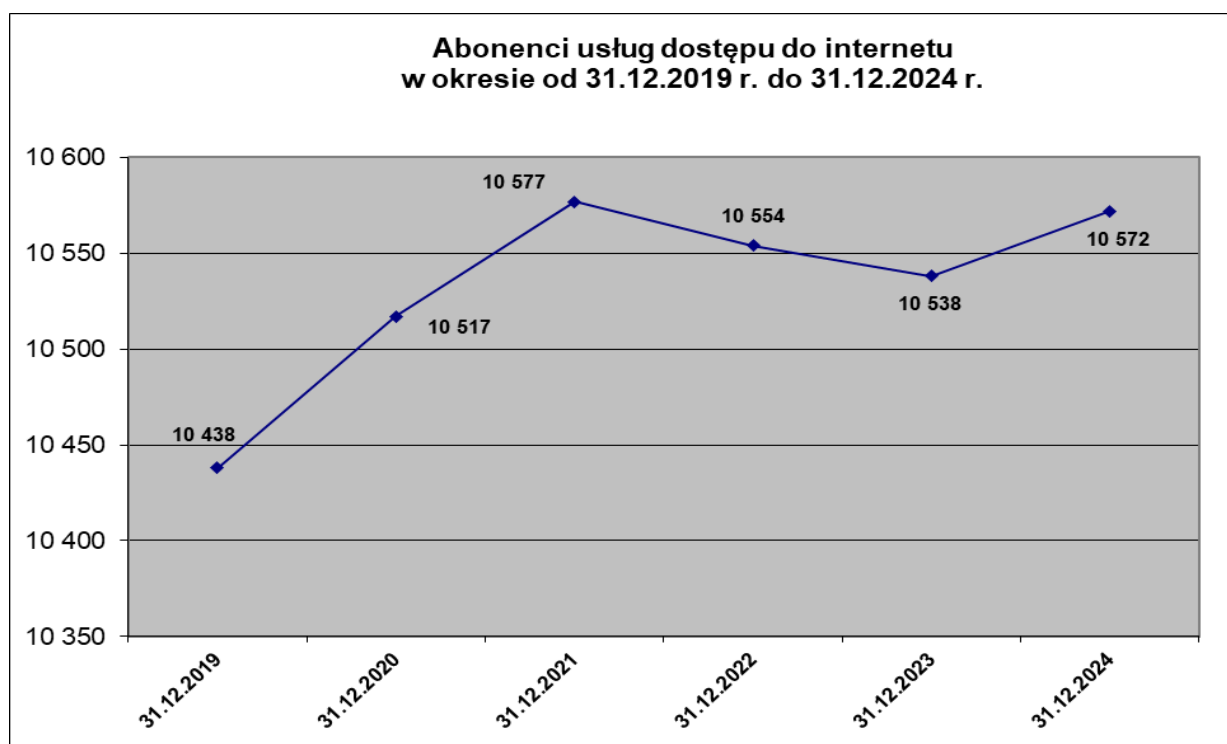
Przychody z działalności telewizji kablowej za rok 2024 osiągnęły poziom 18.056.219,00 zł i stanowiły 101,76% planu, natomiast koszty kształtowały się na poziomie 16.472.977,21 zł i osiągnęły 96,69% zaplanowanych kosztów na rok 2024.

Działalność Telewizji Kablowej za rok 2024 osiągnęła nadwyżkę brutto w kwocie 1.583.241,79 zł. Na łączną nadwyżkę składa się:

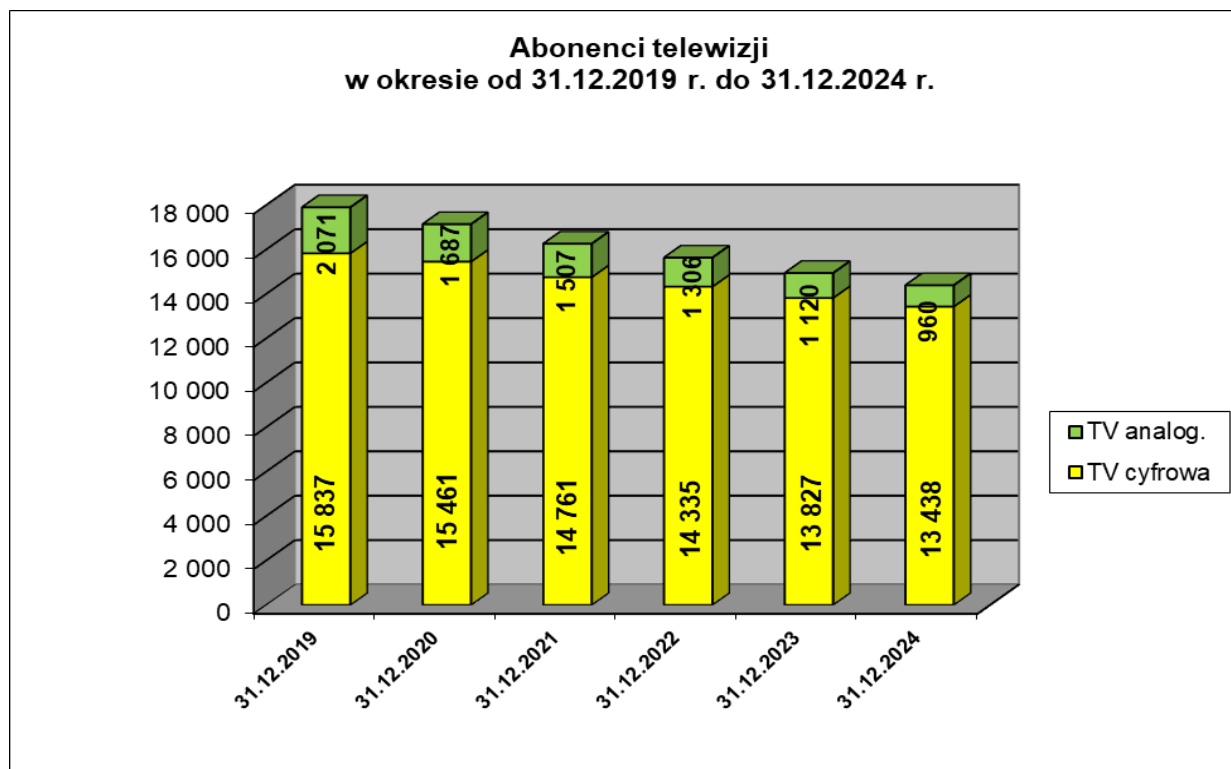
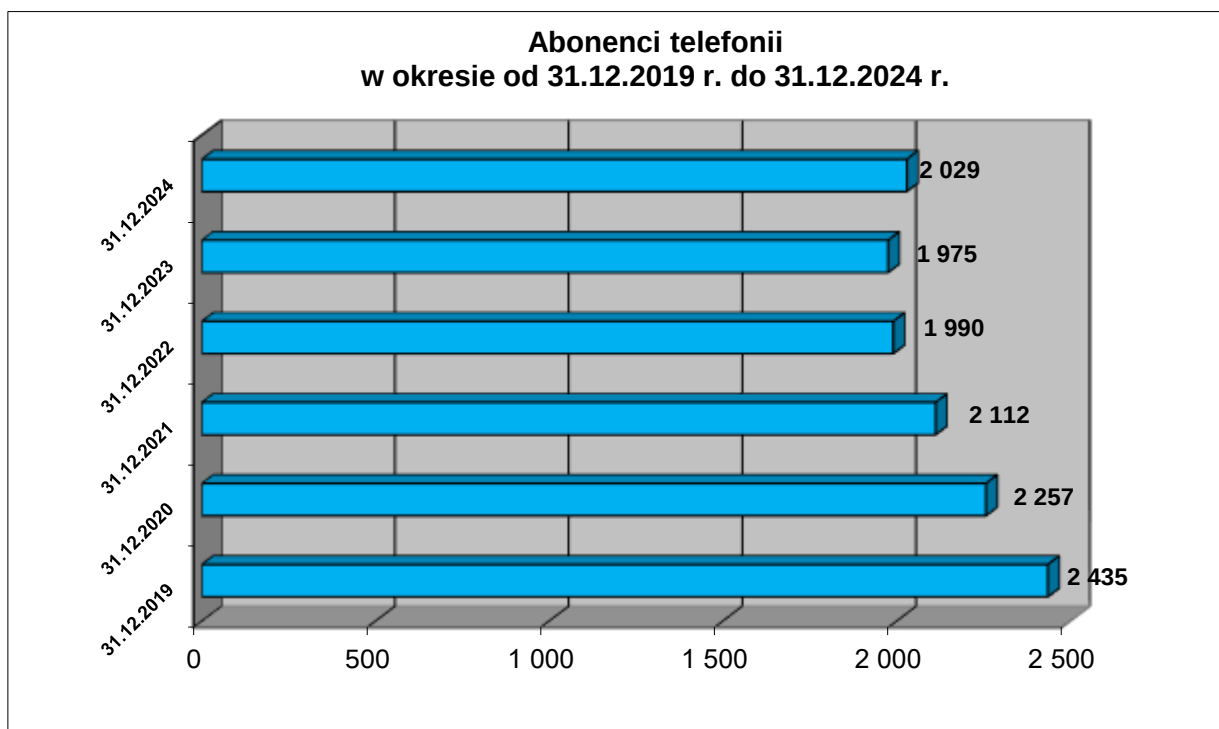
Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Wynik brutto
1.	Program lokalny	308 474,54	1 668 071,55	-1 359 597,01
2.	Telewizja analogowa	376 031,17	257 547,38	118 483,79
3.	Telewizja cyfrowa	10 958 318,84	9 923 770,36	1 034 548,48
4.	Internet	6 014 615,39	4 217 030,78	1 797 584,61
5.	Telefonia	351 095,94	277 002,96	74 092,98
6.	Program planszowy	46 922,08	128 762,13	-81 840,05
7.	Inne usługi	761,04	792,05	-31,01
Wynik brutto		18 056 219,00	16 472 977,21	1 583 241,79

Ilość abonentów usług telekomunikacyjnych:

Rodzaj usługi	Stan na 31.12.2024 r.
Telewizja kablowa	14.398
- w tym telewizja cyfrowa	13.438
- w tym telewizja analogowa	960
Internet	10.572
- w tym Internet z dodatkowym dostępem mobilnym	688
Telefonia	2.029



Według stanu na dzień 31 grudnia 2024 roku z usługi dostępu do Internetu korzystało ogółem 10.572 abonentów (w tym 688 osób dodatkowo korzystało z dostępu mobilnego), natomiast z usługi telefonii stacjonarnej korzystało 2.029 abonentów. W porównaniu z danymi na koniec roku 2023, w niewielkim stopniu wzrosła ilość abonentów internetowych o 34 osoby, podobnie jak ilość abonentów telefonii stacjonarnej o 54 osoby.



Z usługi telewizji na dzień 31 grudnia 2024 roku korzystało 14.398 abonentów, z czego ponad 90 % stanowili odbiorcy telewizji cyfrowej (13.438 abonentów). Podobnie jak w poprzednich latach spada liczba abonentów telewizyjnych. W porównaniu z końcem roku 2023 liczba abonentów TV zmniejszyła się o 549. Jest to o około 8 % mniejszy spadek niż w roku ubiegłym. Podana liczba odbiorców usługi telewizji nie uwzględnia abonentów usługi dostępu do Internetu, którzy posiadają, udostępniony nieodpłatnie, pakiet Bursztynowy. Na dzień 31 grudnia 2024 roku było to 3 515 abonentów. Ilość abonentów posiadających wyłącznie dostęp do Internetu ma tendencję wzrostową.

Na dzień 31 grudnia 2024 ilość aktywnych subskrybentów programu lokalnego on-line wynosiła 214 osób.

W roku 2024 wśród abonentów utrzymywało się zainteresowanie możliwością zawieszenia usług na okres letni. Łącznie od kwietnia do czerwca skorzystało z niej 51 abonentów, co ma wpływ na dane o ilości abonentów w lipcu 2024. Warto nadmienić, że możliwość zawieszania usług jest czymś, co wyróżnia Spółdzielnię Mieszkaniową spośród konkurencji.

W roku 2024 oferta telewizyjna wzbogaciła się o trzy dodatkowe kanały – w marcu o kanał English Club oraz kanał Twoja Telewizja Morska, a od czerwca o kanał Disney XD. W związku z dodaniem do oferty kanału Disney XD zorganizowany został konkurs rysunkowy dla dzieci, który rozstrzygnięto w lipcu. Latem na potrzeby transmisji z Olimpiady w Paryżu uruchomionych zostało 7 dedykowanych kanałów sportowych z grupy Eurosport.

W drugiej połowie roku podjęto starania o dodanie do oferty dwóch kolejnych kanałów TV naziemnej: Republika oraz wPolsce24. W sierpniu 2024 roku nadawca Canal+ wypowiedział dotychczasową umowę zawartą ze Spółdzielnią Mieszkaniową, proponując jednocześnie rażąco niekorzystne zasady współpracy. Takie postępowanie nadawcy dotyczyło wszystkich operatorów na rynku. Skutkowało to podjęciem trudnych i długich negocjacji w sprawie kolejnej umowy o współpracy z tym nadawcą, której warunki będą stanowiły jedno z większych wyzwań na najbliższe lata działalności.

W wyżej wymienionym okresie we współpracy z nadawcami dostępne były dla abonentów okna otwarte z wybranymi kanałami np.: kanały bajkowe na ferie zimowe, jak i z okazji Dnia Dziecka, w maju kanał Epic Drama oraz grupa kanałów Filmbox, a jesienią kanały Studiomed oraz Eurosport. Przeprowadzone również zostało przez nadawcę kanału Disney XD szkolenie produktowo-sprzedażowe dla pracowników bezpośredniej obsługi abonentów.

W pierwszym półroczu 2024 nabrały tempa prace nad przepisami ustawy Prawo Komunikacji Elektronicznej. Ustawa ta okazała się mieć bardzo niekorzystne zapisy dla operatorów, dla których działalność telekomunikacyjna nie jest działalnością dominującą. Dotyczyło to również spółdzielni mieszkaniowych, będących operatorami telekomunikacyjnymi. W celu zwrócenia uwagi na krzywdzące zapisy, Zarząd Spółdzielni podjął działania na wielu płaszczyznach, angażując w nie Polską Izbę Komunikacji Elektronicznej, inne spółdzielnie mieszkaniowe, a także lokalnych przedstawicieli do Parlamentu. Efektem tych działań była zmiana niekorzystnych zapisów dotyczących spółdzielni. Ostatecznie nowe przepisy uchwalone zostały w lipcu, a w życie weszły 11 listopada.

W związku z wprowadzeniem nowych przepisów PKE należało do nich dostosować wiele obszarów prowadzonej przez Spółdzielnię Mieszkaniową działalności telekomunikacyjnej. Przede wszystkim kształt zmieniły dokumenty stosowane przy zawieraniu umowy. Zmianie uległa także procedura windykacyjna. W porozumieniu z producentem dostosowana również została aplikacja CRM, a także szereg innych

dokumentów stosowanych w procesie obsługi abonentów. Zmiany wymagały również niektóre treści na stronie internetowej.

W drugiej połowie roku redakcja Programu Lokalnego dokonała zmiany oprawy graficznej programów emitowanych na antenie TVSM. Jesienią zawarta została kolejna umowa z Urzędem Miejskim w Grudziądzu na kontynuację współpracy w zakresie produkcji i emisji magazynu „Czym żyje Grudziądz”.

W 2024 roku wybudowano przyłącza teletechniczne do nowo wybudowanego Inkubatora Przedsiębiorczości, do Przedszkoli Miejskich na osiedlu Rządź, do budynku wielorodzinnego przy ulicy Kalinkowej 84, Malinowej 7 oraz do powstających przy ulicy Sarniej nowych budynków jednorodzinnych. Wzdłuż ulicy Północnej wybudowano sieć optyczną umożliwiającą migrację abonentów z technologii RFoG do GPON-a.

W pierwszym kwartale 2024 możliwe było rozpoczęcie świadczenia usług mieszkańcom ulic Szarych Szeregów, Okulickiego i Grota-Roweckiego, gdzie pod koniec roku 2023 Spółdzielnia Mieszkaniowa zakończyła budowę swojej sieci.

W związku z uruchamianiem kolejnych segmentów sieci w technologii GPON konieczna była rozbudowa istniejącej platformy HUAWEI, do której dokupiono 3 karty liniowe i jeden moduł zarządzający.

W celu zwiększenia niezawodności i ciągłości usług TVK zakupiono i uruchomiono agregat prądotwórczy mający na celu zapewnienie zasilania energią elektryczną serwerowni TVK w przypadku dłuższych zaników zasilania.

W związku z zakończeniem okresu wsparcia i dostępności elementów zastępczych dla macierzy dyskowej przechowującej archiwum Programu Lokalnego oraz dane niezbędne dla Działu TVK rozstrzygnięto przetarg na dostawę nowej macierzy.

TVK SM systematycznie rozbudowuje swoją sieć światłowodową. W 2024 roku przebudowana została sieć optyczna na osiedlu Śródmieście (wzdłuż ulicy Kościuszki), Lotnisko, Kopernika.

Widząc systematyczny i dynamiczny wzrost zapotrzebowania na coraz większą ilość danych pobieranych z Internetu, radykalnie zostały rozbudowane łącza dostępu do Internetu.

Własna kanalizacja – stan na 31.12.2024 r.

Lp.	Lokalizacja	Długość kanalizacji teletechnicznej (mb)
1.	Śródmieście	33 383
2.	Kopernik	15 448
3.	Strzemięcín	10 718
4.	Rządź	32 956
5.	Lotnisko	12 401
Razem		104 906

Kanalizacja dzierżawiona od innych operatorów:

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

Plany na rok 2025:

Adekwatnie do realizowanych na terenie miasta inwestycji budowlanych, planowane jest systematyczne podłączanie znajdujących się w zasięgu sieci TVK SM, nowych budynków wielorodzinnych.

Planowana jest dalsza 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.

Redakcja Programu Lokalnego planuje zmienić wystrój studia TV SM oraz oprawę graficzną audycji publicystycznej „Uwagi warte”.

W poszukiwaniu nowych źródeł komunikacji z obecnymi Abonentami, ale również chcąc dotrzeć do potencjalnych osób zainteresowanych usługami TVK, planujemy uruchomić profil TVK SM na Facebooku. Ponadto planujemy aktywnie reagować na opinie, komentarze w Internecie dotyczące działalności TVK.

4.5. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA

Z tytułu działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej za okres od 01.01.2024 do 31.12.2024 roku osiągnęliśmy niedobór w wysokości 230.002,34 zł. Niedobór na rok 2024 zostanie pokryty z pozostałych działalności Spółdzielni.

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2024 r. (w zł)
1.	Koszty	580 122,91
2.	Przychody	350 120,57
3.	Wynik	-230 002,34

V. PODZIAŁ NADWYŻKI BILANSOWEJ SPÓŁDZIELNI ZA ROK 2023 ORAZ PLANOWANY PODZIAŁ NADWYŻKI BILANSOWEJ ZA ROK 2024

W czerwcu 2024 roku zgodnie z § 19 pkt 4 Statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie uchwaliło, że nadwyżkę bilansową za rok 2023 w kwocie **5.370.325,13 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 2024 w kwocie **5.018.379,13 zł** netto zwróci się do Walnego Zgromadzenia z wnioskiem o jej podział w następujący sposób:

- część nadwyżki w kwocie **1.282.425,85 zł** stanowiącą 100% dochodu netto z działalności telekomunikacyjnej przeznaczyć na fundusz zasobowy Spółdzielni,
- część nadwyżki w kwocie **1.500.000,00 zł** przeznaczyć na fundusz remontowy lokali użytkowych własnych w zasobach Spółdzielni,
- część nadwyżki w kwocie **2.235.953,28 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 2024 r. (w zł)
1.	Koszty	8 337 055,22
2.	Przychody, w tym:	8 787 462,47
	- lokale mieszkalne	8 702 967,46
	- lokale użytk. część wspólna	1 914,83
	- lokale użytk. własn. i odr. własn.	2 027,76
	- lokale użytkowe wydzielone	18 563,74
	- lokale użytk. wolnostojące	61 988,68
3.	Wynik	450 407,25

W skład pozycji koszty wchodzi:

Koszty pokryte wpłatami mieszkańców	7.873.658,87 zł
Koszty pokryte wpłatami najemców	84.206,09 zł
Koszty pokryte z eksploatacji	
z tyt. różnic w odczytach wodomierzy	379.190,26 zł

Niedobór w wysokości 379.190,26 zł (tj. 43.237 m³) wynikający z rozbieżności między wskazaniami wodomierzy głównych w budynkach a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych za 2024 rok w porównaniu do 2023 r. – 308.082,55 zł (tj. 35.575 m³) kształtuje się na wyższym poziomie.

W skład pozycji przychody wchodzi:

Przychody z wpłat mieszkańców	7.873.658,87 zł
Przychody z wpłat najemców	84.495,01 zł
nadwyżka przychodów do rozliczenia z mieszkańcami	829.308,59 zł
w tym: nadpłaty do zwrotu mieszkańcom	1.282.430,53 zł
niedopłaty	453.121,94 zł

Miejskie Wodociągi i Oczyszczalnia sp. z o.o. wprowadziły od dnia 29 września 2021 roku taryfę za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków, która obowiązywała przez okres 3 lat i od 29 września każdego była wprowadzana nowa stawka 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.

Informujemy, że 23.07.2024 r. została zatwierdzona nowa taryfa decyzją G.RZT.70.1.83.2024.DK.6 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z siedzibą w Gdańsku, która weszła w życie od 01.08.2024 r., na okres 3 lat. Od 01.08.2024 r. stawka za wodę wynosi 3,38 zł/ m³ brutto (było 3,07 zł/m³ brutto), natomiast za odprowadzanie ścieków 5,99 zł/m³ brutto (było 5,70 zł/m³ brutto).

6.2. ZUŻYCIE GAZU W BUDYNKACH MIESZKALNYCH WYPOSAŻONYCH W ZBIORCZE GAZOMIERZE

W kwietniu 2025 r. w opłatach czynszowych zostanie dokonane rozliczenie za rok 2024 oraz zostaną urealnione zaliczki na poczet zużycia gazu.

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2024 r. (w zł)
1.	Koszty	2 470 503,38
2.	Przychody	2 537 665,88
3.	Wynik	67 162,50

6.3. ENERGIA CIEPLNA W LOKALACH MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH

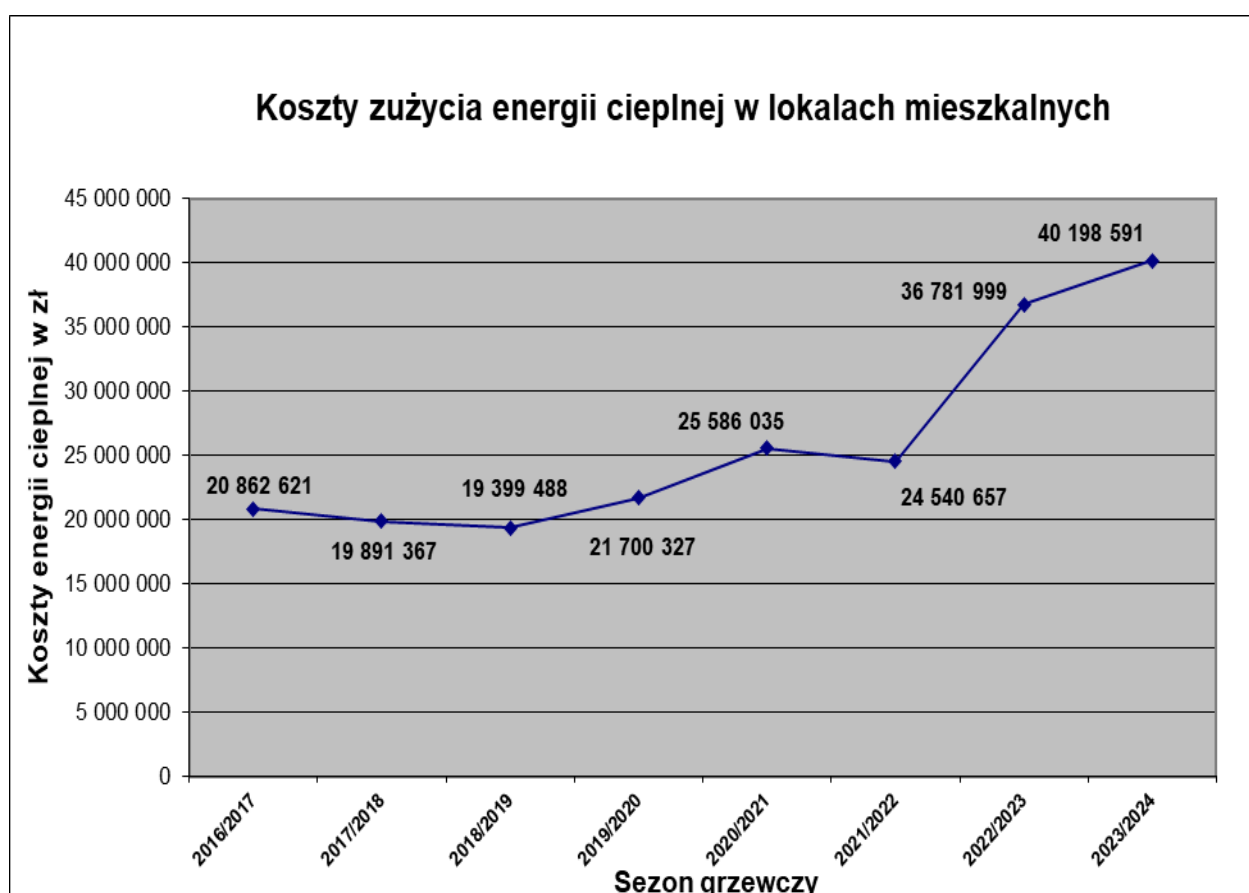
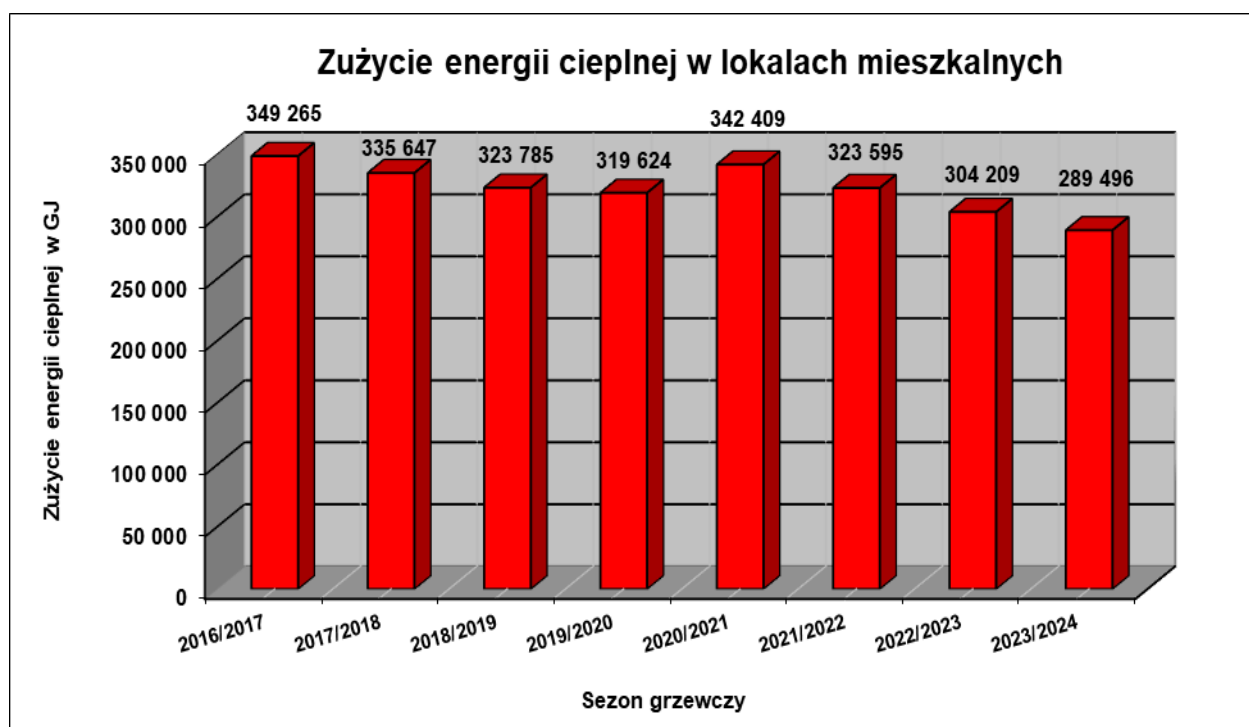
Rozliczenie energii cieplnej za okres od 01.07.2023 r. do 30.06.2024 r. w zakresie lokali mieszkalnych miało miejsce w opłatach czynszowych za październik 2024 r. Natomiast w przypadku lokali użytkowych rozliczenie kosztów energii cieplnej odbywa się dwa razy w roku. Rozliczenie za II półrocze 2024 r. zostało ujęte w fakturach za miesiąc luty 2025 roku.

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2024 r. (w zł)
1.	Koszty	53 435 004,17
2.	Przychody	59 157 175,37
3.	Wynik ogółem, w tym:	5 722 171,20
	- w lokalach mieszkalnych	5 709 956,80
	- w lokalach użytkowych	12 214,40

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

Sezon grzewczy	Zużycie energii cieplnej	Koszty energii cieplnej
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
2023/2024	289.496 GJ	40.198.591 ZŁ

Sezon cieplny 2023/2024 zakończył się niższym zużyciem energii cieplnej w porównaniu do sezonu poprzedniego, tj. o 14.713 GJ, co stanowiło 4,84 %. Koszty energii cieplnej za sezon 2023/2024 osiągnęły poziom 40.198.591 zł i były wyższe od ubiegłorocznych o 3.416.592 zł (tj. 9,29 %).



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

Opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi od 01.05.2021 r. do 30.10.2024 r. obowiązywały w następującej wysokości (podstawa prawna: uchwała Rady Miejskiej Grudziądz 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,

Opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi od 01.11.2024 r. obowiązują w wysokości (podstawa prawna: uchwała Rady Miejskiej Grudziądz nr VIII/60/24 z dnia 25.09.2024):

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

Wobec powyższego opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi wynosiła 28 zł za osobę do 30.10.2024 r., natomiast od 01.11.2024 r. wynosi 39 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 2024 r. (w zł)
1.	Koszty, w tym:	9 507 985,91
	- lokale mieszkalne	9 298 830,00
	- lokale użytkowe	192 417,64
	- garaże	16 738,27
2.	Przychody, w tym:	9 507 985,91
	- lokale mieszkalne	9 298 830,00
	- lokale użytkowe	192 417,64
	- garaże	16 738,27
3.	Wynik	0,00

6.5. ENERGIA ELEKTRYCZNA W GARAŻACH

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2024 r. (w zł)
1.	Koszty	25 905,46
2.	Przychody	25 284,24
3.	Wynik	-621,22

Rozliczenie zużycia energii elektrycznej w garażach za rok 2024 miało miejsce w miesiącu marcu 2025 r.

VII. REMONTY ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI

Podobnie jak w latach ubiegłych prace remontowe w zasobach Spółdzielni w okresie od 01.01.2024 do 31.12.2024 roku realizowano na bazie opracowanych przez administrację szczegółowych planów remontowych, które zatwierdzane są przez Zarząd Spółdzielni.

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2024 r. (w zł)
1.	Stan na początek okresu	8 391 105,92
2.	Nakłady na remonty	35 057 689,53
3.	Dofinansowanie do nakładów z f. cel.	3 768 427,43
4.	Przychody ogółem, w tym:	34 836 870,10
	- odpisy na rem. bież. bud. mieszk., OZE	22 350 902,64
	- przeksięgowanie na fundusz celowy	-1 014 039,05
	- spłata funduszu celowego	-1 321 098,24
	- odpisy od lokali użytk. rem. bież.	90 430,62
	- odpisy od dźwigów	478 485,00
	- przeksięgowanie na fund. celowy	-60 510,87
	- inne wpływy	80 705,28
	- spł. z f. rem. bież. (wym. dźwig.) na f. cel.	1 321 098,24
	- spłata z f. dźwig. (wym. dźwig.) na f. cel.	60 510,87
	- przeks. śr. na fundusz celowy	7 480 060,48
	- podział nadwyżki bilansowej za rok 2023	5 370 325,13
5.	Stan środków na koniec okresu	4 401 859,06

Nakłady na remonty ogółem za 2024 rok wyniosły 35.057.689,53, z tego:

- nakłady na remonty bieżące - budynki mieszk. i mieszk. usług.	27.371.121,01 zł
- nakłady na remonty bieżące - lokale użytkowe	614.041,62 zł
- nakłady na remonty dźwigów	109.281,42 zł
- nakłady na remonty finansowane z f. rem. bież. bud. mieszk. i mieszk.-usług. korzystające ze środków f. celowego	6.963.245,48 zł.
Dofinansowanie do nakładów funduszu celowego	3.768.427,43 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 2024 r. (w zł)
1.	Stan na początek okresu	5 279 802,09
2.	Nakłady na remonty	27 371 121,01
3.	Przychody ogółem, w tym:	25 456 874,14
	- odpisy na rem. od lokali mieszkalnych	22 107 106,29
	- przeksięgowanie na fundusz celowy	-1 014 039,05
	- spłata funduszu celowego	-1 321 098,24
	- odpisy od lokali użytk. własn. i odr. własn.	38 925,45
	- odpisy od lokali użytk. wydzielonych	204 870,90
	- inne wpływy	70 783,66
	- inne wpływy - grant OZE z PFR	0,00
	- podział nadwyżki bilansowej za rok 2023	5 370 325,13
4.	Stan środków na koniec okresu	3 365 555,22

Nakłady na remonty bieżące budynków mieszkalnych oraz budynków mieszkalno-usługowych za 2024 r. wyniosły 27.371.121,01 zł. Realizacja planu remontów dotycząca części wspólnej nieruchomości budynków mieszkalnych oraz mieszkalno-usługowych za 2024 rok ukształtowała się na poziomie 89,56%.

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

Lp.	Rodzaj robót	Ogółem
		Wyk.za 2024 r.
1.	roboty dekarско-blacharskie	1 723 754,29
2.	remonty stropodachu	583 563,80
3.	roboty brukarskie (roboty drogowe)	3 606 595,92
4.	remonty instal. c.o.	225 027,95
5.	roboty elektryczne + odgromowe	1 095 183,94
6.	remonty instal.wodn.+przył.	5 035 681,15
7.	remonty instal. gazowej	126 504,61
8.	remonty instalacji domofon.	252 947,66
9.	roboty malarskie	4 416 214,60
10.	roboty murarskie, tynkarskie, ślusarskie	876 969,93
11.	wymiana stolarki okiennej	59 519,61
12.	wymiana i naprawa stolarki drzwiowej	287 211,05
13.	remonty balkonów	5 565 038,30
14.	roboty inst.kanaliz.+przył.	1 474 240,68
15.	opaski wokół budynków	2 594,74
16.	przewody kominowe	28 604,28
17.	rem.posażki na klatkach schodowych	1 974 866,50
18.	pozostałe remonty	36 602,00
	Razem	27 371 121,01

Nakłady oraz przychody na remonty bieżące budynków mieszkalnych i budynków mieszkalno-usługowych w poszczególnych administracjach osiedlowych za 2024 rok przedstawia poniższe zestawienie:

Lp.	Wyszczególnienie	Stan środków na 01.01.2024 r.	Nakłady	Przychody	Stan środków na 31.12.2024 r.
1.	Administracja nr 1	1 143 992,44	4 223 503,67	3 835 578,15	756 066,92
2.	Administracja nr 2	1 247 580,76	4 999 613,15	4 428 411,57	676 379,18
3.	Administracja nr 3	772 941,61	6 136 345,54	6 712 932,52	1 349 528,59
4.	Administracja nr 4	929 784,41	5 932 791,24	5 140 548,12	137 541,29
5.	Administracja nr 5	1 185 502,87	6 078 867,41	5 339 403,78	446 039,24
6.	Razem	5 279 802,09	27 371 121,01	25 456 874,14	3 365 555,22

7.2. REMONTY BIEŻĄCE DŹWIGÓW

W ramach remontów dźwigów wykonano wymianę lin i koła ciernego przy ul. Nauczycielskiej 8 oraz wymieniono falowniki w nieruchomościach przy ul. Warszawskiej 17, Dywizjonu 303 12, Ikara 18, 20, Kustronia 24 i Sobieskiego 8.

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2024 r. (w zł)
1.	Stan na początek okresu	569 271,37
2.	Nakłady na remonty	109 281,42
3.	Przychody ogółem, w tym:	417 974,13
	- odpisy na f. remontowy	478 485,00
	- spłata funduszu celowego	-60 510,87
	- inne wpływy	0,00
4.	Stan środków na koniec okresu	877 964,08

7.3. REMONTY BIEŻĄCE LOKALI UŻYTKOWYCH

W 2024 roku w zakresie prac remontowych w lokalach użytkowych wykonano między innymi remont wewnątrz lokalu użytkowego przy ul. Rapackiego 32-34, roboty elektryczne przy ul. Korczaka 16 i Warszawskiej 11.

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2024 r. (w zł)
1.	Stan na początek okresu	654 924,01
2.	Nakłady na remonty	614 041,62
3.	Przychody ogółem, w tym:	100 352,24
	- odpisy na f. remontowy	90 430,62
	- inne wpływy	9 921,62
4.	Stan środków na koniec okresu	141 234,63

7.4. FUNDUSZ CELOWY

Spółdzielnia w 2024 roku kontynuowała 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.

W okresie od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r. prace w zakresie montażu instalacji fotowoltaicznych (przy wykorzystaniu funduszu celowego) zostały wykonane w 38 budynkach mieszkalnych na łączną kwotę 4.730.408,64 zł, dofinansowanie z grantu OZE stanowiło kwotę 2.190.004 zł. W ramach programu, z którego korzystała Spółdzielnia przyznano granty OZE (z tytułu realizacji 47 inwestycji fotowoltaicznych) w łącznej kwocie 2.943.924 zł. Środki te stanowiły dodatkowe wpływy dla poszczególnych nieruchomości.

Ponadto w 2024 roku ze środków funduszu celowego były realizowane inwestycje dotyczące kompleksowego remontu balkonów w następujących nieruchomościach: Rapackiego 32-34 (nieruch. 1007), Chełmińska 38, Brzeźna 1 (nieruch. nr 2002), Piaskowa 2 (nieruch. nr 2004), Bora Komorowskiego 12 (nieruch. 2028) oraz Nauczycielska 10 (nieruch. 5024), na łączną kwotę 2.232.836,84 zł.

ŚRODKI DO DYSPOZYCJI Z FUNDUSZU CELOWEGO

Wyszczególnienie	Wykonanie za 2024 r. (w zł)
Stan na początek okresu	2 488 998,45
Dofinansowanie do nakładów	3 768 427,43
Przychody ogółem, w tym:	1 381 609,11
- spłata z f. rem. bież. na f. cel.	1 321 098,24
- spłata z f. dźwig. (wym. dźwig.) na f. cel.	60 510,87
Stan środków na koniec okresu	102 180,13

ŚRODKI FUNDUSZU CELOWEGO ROZLICZANE W RAMACH NIERUCHOMOŚCI

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2024 r. (w zł)
1.	Stan na początek okresu	-601 890,00
2.	Nakłady na remonty	6 963 245,48
3.	Przychody ogółem, w tym:	7 480 060,48
	- przeks. dofinans. z f. celowego	3 768 427,43
	- przeks. śr. z f. bieżącego	1 014 039,05
	- inne wpływy - grant OZE z PFR	2 697 594,00
4.	Stan środków na koniec okresu	-85 075,00

Koszt inwestycji finansowanych częściowo z funduszu celowego za rok 2024 wyniósł 6.963.245,48 zł. Środki pozyskane z funduszu celowego to kwota 3.768.427,43 zł, natomiast środki własne z funduszu remontów bieżących to kwota 1.014.039,05 zł.

VIII. ZATRUDNIENIE I FUNDUSZ PŁAC

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2024 r. (w zł)
1.	Osobowy fundusz płac	22 818 147,87
2.	Bezosobowy fundusz płac	466 434,50
3.	Ogółem	23 284 582,37

Średnia płaca w Spółdzielni za 2024 rok w porównaniu ze średnią płacą krajową przedstawia się następująco:

	Wyk. za 2024 r.
- średnia płaca w Spółdzielni	7.165,24 zł
- średnia płaca w sektorze przedsiębiorstw w kraju	8.264,85 zł
- wskaźnik średniej płacy w Spółdzielni do krajowej	86,70 %

Przeciętne wynagrodzenie w Spółdzielni za 2024 rok ukształtowało się na poziomie 86,70 % przeciętnego wynagrodzenia w kraju.

Średnie zatrudnienie w Spółdzielni w przeliczeniu na pełne etaty na dzień 31.12.2024 roku wynosiło 265,38 etatów, co w stosunku do planowanych etatów (274,00) stanowiło 96,85 %. Wykonanie łącznego funduszu płac za 2024 rok ukształtowało się na poziomie 93,49%.

IX. WYKONAWSTWO WŁASNE

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2024 r. (w zł)
1.	Koszty ogółem	1 472 224,94
2.	Sprzedaż usług, w tym:	1 472 224,94
	- Działu Techniczno-Remontowego	247 859,97
	- konserwatorów administracji	1 224 364,97
	- 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 2024 rok:

Koszty ogółem, z tego:	8.138.305,93
- Dział Techniczno-Remontowy	2.606.055,64
- Konserwatorzy administracji	5.054.785,06
- Transport	477.465,23

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 31.12.2024 r. w porównaniu ze stanem na 31.12.2023 r. przedstawia się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Na dzień 31.12.2023 r.	Na dzień 31.12.2024 r.
1.	Zadłużenia ogółem, w tym:	2 698 047,51	2 815 804,93
	- lokale mieszkalne	2 073 851,55	2 228 209,96
	- lokale usług.-handl., reklamy, tereny	397 929,29	381 969,16
	- garaże	1 147,47	1 869,08
	- usługi telekomunikacyjne	225 119,20	203 756,73

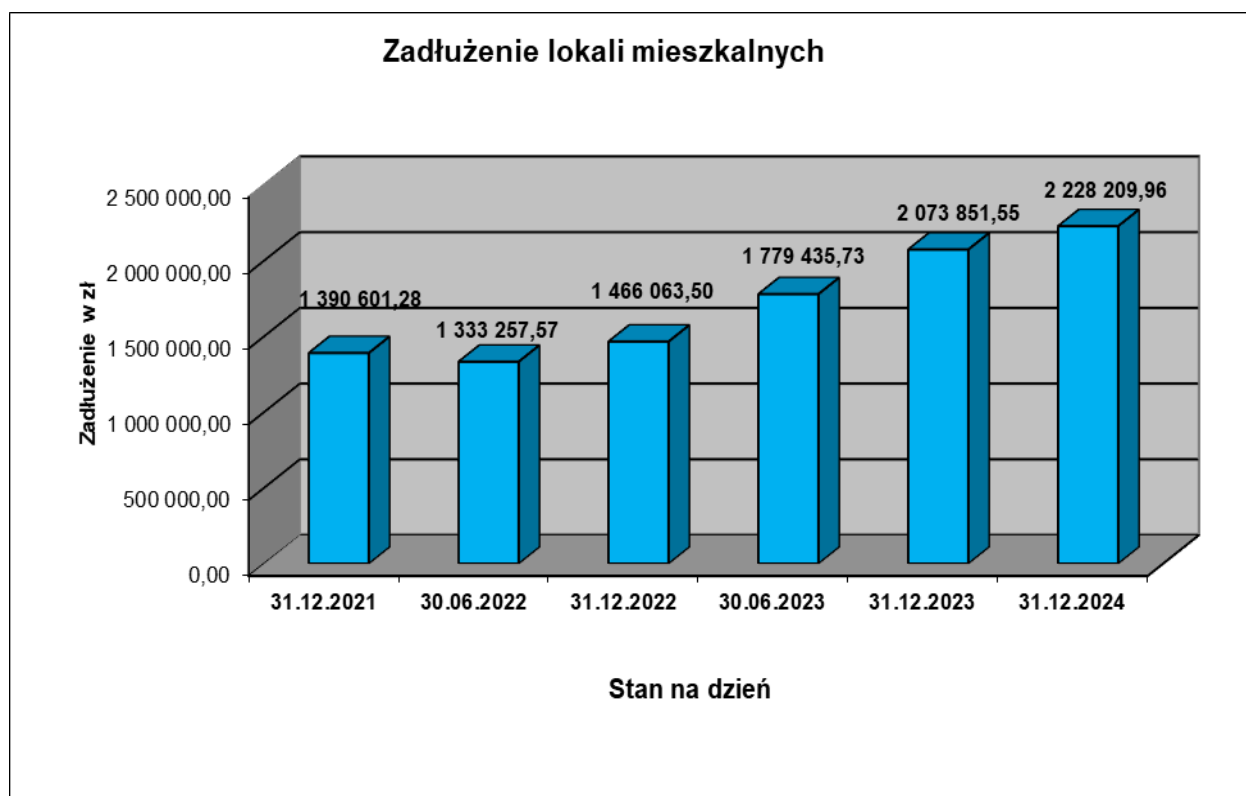
Łączne zadłużenie z tytułu nie wnoszenia opłat uległo zwiększeniu w porównaniu do roku ubiegłego o kwotę 117.757,42 zł, tj. 4,36%. W okresie od 01.01.2024 roku do 31.12.2024 roku zanotowano zwiększenie zadłużenia na lokalach

mieszkalnych o kwotę 154.358,41 zł, w garażach o 721,61 zł, natomiast zmniejszenie zadłużenia wystąpiło w lokalach użytkowych o kwotę 15.960,13 zł oraz w zakresie świadczonych usług telekomunikacyjnych o kwotę 21.362,47 zł.

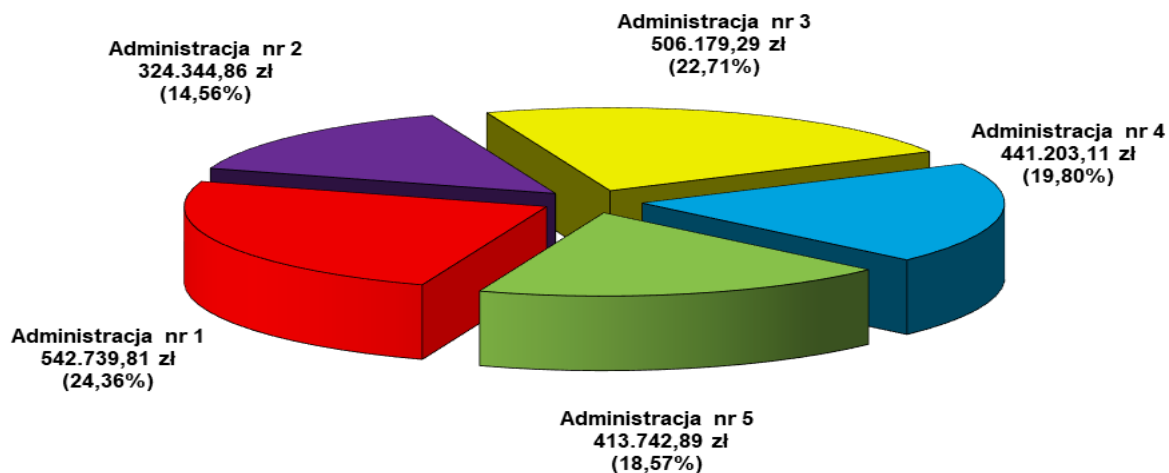
Kontynuacja działań windykacyjnych realizowanych poprzez między innymi umieszczanie informacji o wysokości zadłużenia w Krajowym Rejestrze Długów, prowadzenie rozmów, zarówno w Spółdzielni jak i u dłużników, mających na celu zamianę, sprzedaż czy też zdanie mieszkania, informacji o możliwości uzyskania 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 umieszczała dłużników w Krajowym Rejestrze Długów oraz dochodziła 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 31.12.2024 r. w porównaniu do stanu na dzień 31.12.2023 r.

Lp.	Zadłużenie	Ilość mieszkań zadłużonych stan na 31.12.2023 r.	Kwota zadłużenia w zł stan na 31.12.2023 r.	Ilość mieszkań zadłużonych stan na 31.12.2024 r.	Kwota zadłużenia w zł stan na 31.12.2024 r.
1.	1-miesięczne	602	243 002,38	609	254 906,25
2.	2-miesięczne	188	241 956,97	125	151 057,39
3.	3-miesięczne i więcej	245	1 588 892,20	223	1 822 246,32
4.	Razem	1 035	2 073 851,55	957	2 228 209,96



**Zadłużenie lokali mieszkalnych na poszczególnych
Administracjach na dzień 31.12.2024 r.**



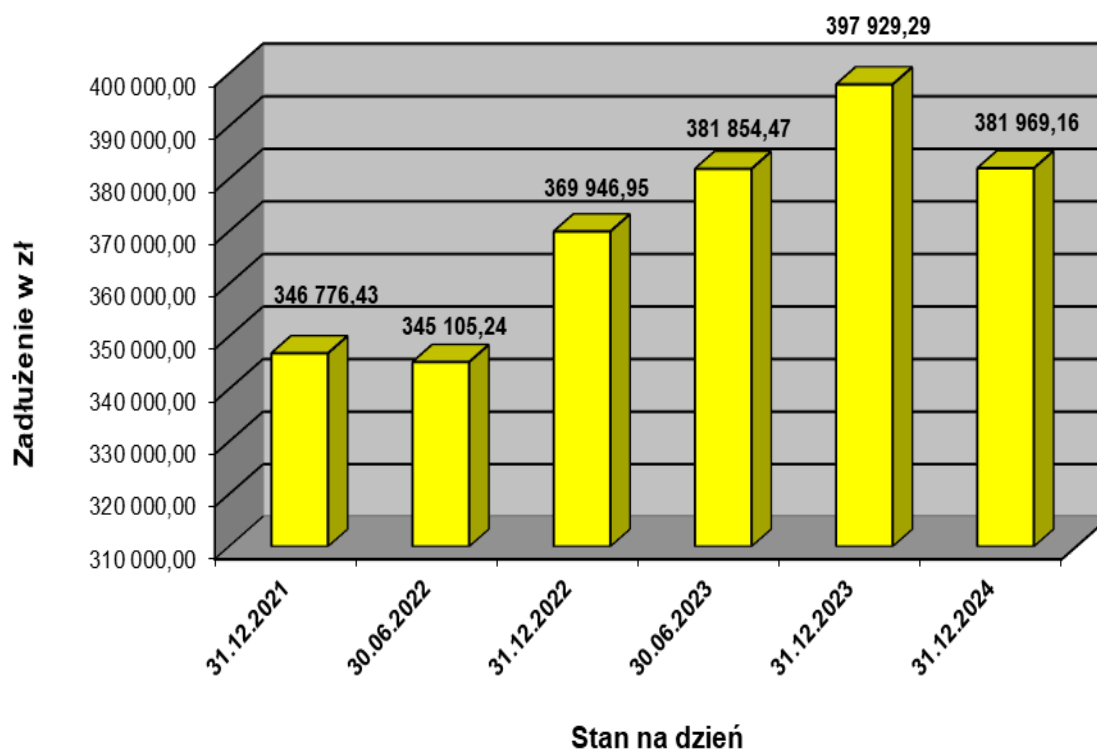
Jak wynika z powyższych danych zadłużenie na lokalach mieszkalnych zwiększyło się w ciągu roku o kwotę 154.358,41 zł, co stanowi wzrost o 7,44%. Najwyższy wzrost wystąpił w zakresie zadłużeń 3-miesięcznych i powyżej, tj. o kwotę 233.354,12, natomiast spadek w wysokości 90.899,58 zł wystąpił w zakresie zadłużeń 2-miesięcznych. Ogólna liczba zadłużonych mieszkań zmniejszyła się z 1.035 do 957 lokali.

**Struktura zadłużenia lokali użytkowych
stan na 31.12.2024 r. w porównaniu do stanu 31.12.2023 r.**

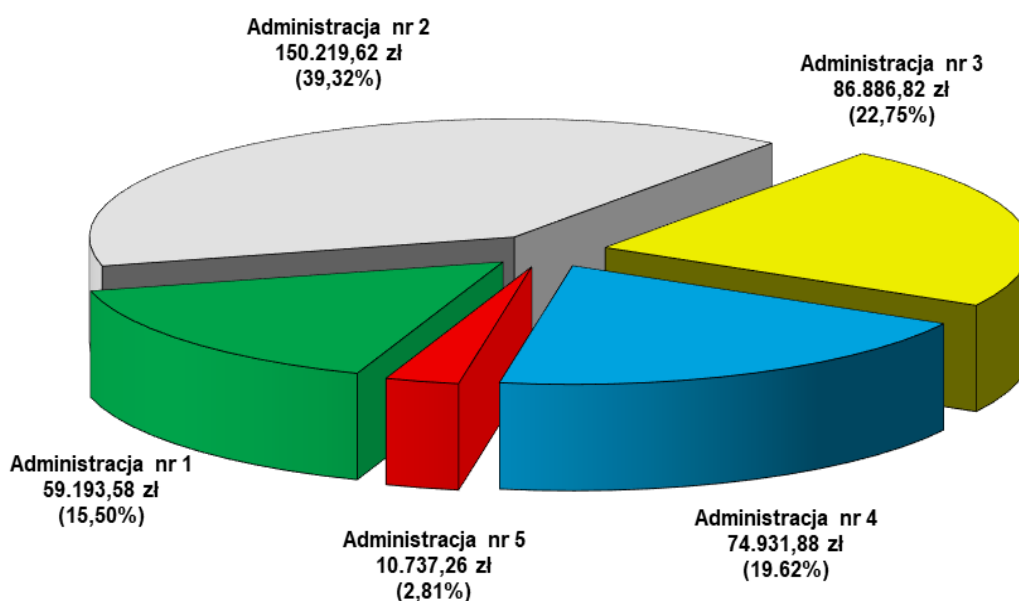
Zadłużenie z tytułu najmu lokali użytkowych, reklam i terenów na dzień 31.12.2024 roku wynosiło 381.969,16 zł i było niższe od zadłużenia z analogicznego okresu roku ubiegłego o kwotę 15.960,13, tj. 4,01%. Najwyższy wzrost wystąpił w zakresie zadłużeń 2-miesięcznych, tj. o kwotę 81.170,25, natomiast spadek w wysokości 77.860,47 zł wystąpił w zakresie zadłużeń 1-miesięcznych. Ogólna liczba zadłużonych lokali zmniejszyła się z 103 do 80 lokali.

Lp.	Zadłużenie	Ilość lokali użytkowych, reklam, terenów zadłużonych stan na 31.12.2023 r.	Kwota zadłużenia w zł stan na 31.12.2023 r.	Ilość lokali użytkowych, reklam, terenów zadłużonych stan na 31.12.2024 r.	Kwota zadłużenia w zł stan na 31.12.2024 r.
1.	1-miesięczne	58	134 503,84	37	56 643,37
2.	2-miesięczne	14	44 548,38	15	125 718,63
3.	3-miesięczne i więcej	31	218 877,07	28	199 607,16
4.	Razem	103	397 929,29	80	381 969,16

Zadłużenie lokali użytkowych, reklam, terenów



Zadłużenie lokali użytkowych, reklam, terenów na poszczególnych Administracjach na dzień 31.12.2024 r.



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

Windykacja zaległości w opłatach za lokale mieszkalne za 2024 rok.

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość spraw	Kwota w zł (bez kosztów i odsetek)
1.	Sprawy skierowane do Działu Windykacji	173	1 034 372,66
2.	Sprawy skierowane do sądu, w tym:	110	732 869,18
	- uzyskano prawomocne orzeczenia sądu	20	139 264,10
	- w toku postępowania	90	593 605,08
3.	Sprawy skierowane do egzekucji komorniczej	71	319 931,70
4.	Zwrócone przez komornika (egzekucja bezskuteczna)	10	48 573,86
5.	Sprawy zakończone, w tym:	117	544 625,92
	- sprawy bez orzeczeń sądowych	63	301 503,48
	- sprawy skierowane do sądu w 2024 r.	8	39 258,65
	- sprawy skierowane do sądu przed 2024 r.	46	203 863,79

Windykacja zaległości w opłatach za lokale użytkowe za 2024 rok.

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość spraw	Kwota w zł (bez kosztów i odsetek)
1.	Sprawy skierowane do Działu Windykacji	6	8 193,89
2.	Sprawy skierowane do sądu, w tym:	5	7 455,26
	- uzyskano prawomocne orzeczenia sądu	2	5 121,15
	- w toku postępowania	3	2 334,11
3.	Sprawy skierowane do egzekucji komorniczej	15	59 280,97
4.	Zwrócone przez komornika (egzekucja bezskuteczna)	0	0,00
5.	Sprawy zakończone, w tym:	4	8 359,79
	- sprawy bez orzeczeń sądowych	1	738,63
	- sprawy skierowane do sądu w 2024 r.	0	0,00
	- sprawy skierowane do sądu przed 2024 r.	3	7 621,16

Windykacja zaległości w opłatach za usługi telekomunikacyjne za 2024 rok.

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość spraw	Kwota w zł (bez kosztów i odsetek)
1.	Sprawy skierowane do Działu Windykacji	43	32 914,83
2.	Sprawy skierowane do sądu, w tym:	39	31 584,69
	- uzyskano prawomocne orzeczenia sądu	7	4 323,27
	- w toku postępowania	32	27 261,42
3.	Sprawy skierowane do egzekucji komorniczej	68	38 980,91
4.	Zwrócone przez komornika (egzekucja bezskuteczna)	29	15 329,17
5.	Sprawy zakończone (abonament), w tym:	48	19 078,14
	- sprawy bez orzeczeń sądowych	4	1 330,14
	- sprawy skierowane do sądu w 2024 r.	13	5 284,58
	- sprawy skierowane do sądu przed 2024 r.	31	12 463,42
6.	Sprawy zakończone (sprzęt), w tym:	30	9 424,00
	- sprawy bez orzeczeń sądowych	0	0,00
	- sprawy skierowane do sądu w 2024 r.	11	2 122,00
	- sprawy skierowane do sądu przed 2024 r.	19	7 302,00

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 01.04.2024 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 2024 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.

Dodatkowym przychodem jest również wynagrodzenie od ubezpieczyciela 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.

Natomiast z Krajowego Funduszu Szkoleniowego, w ramach kształcenia pracowników, otrzymaliśmy 80 % dofinansowanie kosztów w zakresie następujących szkoleń:

- Bezpieczeństwo sieci (1 stanowisko informatyczne),
- Zaawansowane programowanie (1 stanowisko informatyczne),
- ORACLE SQL poziom 1 i 2 (2 stanowiska informatyczne).

XIII. PLAN ZADAŃ ZARZĄDU NA 2025 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 oraz realizacja przyznanego dofinansowania.
- Dokonanie wymiany kapilarnych podzielników kosztów centralnego ogrzewania na podzielniki elektroniczne z funkcją zdalnego odczytu oraz wymiany wodomierzy ciepłej i zimnej wody na urządzenia z funkcją zdalnego odczytu. Wymiana urządzeń będzie dotyczyła lokali w budynkach mieszkalnych i mieszkalno-usługowych.
- Zakończenie prac związanych z budową sieci teleinformatycznej w obiektach administracyjno-biurowych Spółdzielni.