

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie
za 2016 rok

I. WSTĘP

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa w Tczewie jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób o zmiennym składzie osobowym. Została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w Gdańsku i działa na podstawie:
 - Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z dnia 04.12.2013 r. poz. 1443 z późn. zm.)
 - Ustawy z dn. 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z dnia 17.10.2013 r. poz. 1222 z późn. zm.)
 - Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie z dn. 28 maja 2010 r. z późn. zm.
2. W dn. 27.07.2016 r. Sąd Rejestrowy Krajowego Rejestru Sądowego o/Gdańsk wpisał zmiany do Statutu uchwalone przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie Uchwałą nr 6/2016 z dn. 07.06.2016 r.

II. DZIAŁALNOŚĆ SAMORZĄDOWA

1. Zgodnie z postanowieniami zawartymi w § 133 ust. 1 Statutu Spółdzielni organami Spółdzielni są:
 - Walne Zgromadzenie,
 - Rada Nadzorcza,
 - Zarząd.Ponadto w § 171 Statut Spółdzielni przewiduje - jako organ konsultacyjno-doradczy Rady Nadzorczej i Zarządu - Rady Osiedli.
2. Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie, które zostało podzielone na VI części, odbyło się w dniach 17.05.2016 - 31.05.2016. Podjęto 6 uchwał. Zgodnie z § 150 Statutu w ciągu 7 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia Zarząd zwołuje kolegium w składzie: przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia. Na podstawie protokołów zebrań Kolegium autoryzowało treść podjętych uchwał oraz potwierdziło, które uchwały zostały podjęte. Informacja z realizacji tych uchwał stanowi załącznik nr 1 do sprawozdania Zarządu. Na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia zgłoszono 13 wniosków skierowanych do Zarządu Spółdzielni i Administracji Osiedli. Informacja Zarządu z realizacji wniosków podjętych przez poszczególne części Walnego Zgromadzenia członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie stanowi załącznik nr 2 do niniejszego sprawozdania.
3. Rada Nadzorcza składa się z 11 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie w 2014 roku na okres 3 lat. Sprawozdanie z działalności za 2016 rok stanowi integralną część materiałów na Walne Zgromadzenie.

4. W 2016 roku działalnością Spółdzielni kierował Zarząd w składzie:

- Prezes Zarządu - Jerzy Konkolewski
- Z-ca Prezesa Zarządu ds. eksploatacji - Józef Olech
- Członek Zarządu - Janusz Labenz

W 2016 roku Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie odbył 25 protokołowanych posiedzeń, na których zgodnie z opracowanym planem pracy oraz potrzebami bieżącymi omawiano i rozpatrywano sprawy dotyczące całokształtu działalności Spółdzielni.

III. DZIAŁALNOŚĆ BIEŻĄCA

1. Zarządzanie zasobami

Według stanu na 31.12.2016 r. Spółdzielnia zarządzała zasobami zlokalizowanymi w 6 administracjach osiedlowych: AO1 Czyżykowo w Tczewie, AO2 im. Garnuszewskiego w Tczewie, AO3 Suchostrzygi I w Tczewie, AO4 w Pelplinie, AO5 w Gniewie, AO6 Suchostrzygi II w Tczewie.

Poniższa tabela przedstawia ilość administrowanej powierzchni użytkowej mieszkań, lokali użytkowych oraz garaży w rozbiu na poszczególne administracje.

Tabela nr 1. Powierzchnia zarządzanych zasobów wg typu lokalu

Administracja	AO1 Czyżykowo	AO2 Garnuszewskiego	AO3 Suchostrzygi I	AO4 w Pelplinie	AO5 w Gniewie	AO6 Suchostrzygi II	OGÓLEM
Liczba LM	1025	2492	1738	569	508	2479	8811
Powierzchnia LM	43 504,46	105 856,38	79 781,10	23 205,81	24 379,81	124 943,38	401 670,94
Liczba GR własnościowych	7	33	26	0	0	41	107
Powierzchnia GR własnościowych	110,90	525,16	414,14	0,00	0,00	667,20	1 717,40
Liczba GR wyodrębnionych	5	30	51	0	0	41	127
Powierzchnia GR wyodrębnionych	79,10	481,15	807,71	0,00	0,00	659,91	2 027,87
Liczba GR wynajmowanych	4	19	6	0	0	4	33
Powierzchnia GR wynajmowanych	72,28	353,52	140,00	0,00	0,00	72,00	637,80
Liczba LU własnościowych	1	5	2	0	0	0	8
Powierzchnia LU własnościowych	74,65	316,94	55,50	0,00	0,00	0,00	447,09
Liczba LU wyodrębnionych	0	0	1	0	0	0	1
Powierzchnia LU wyodrębnionych	0,00	0,00	97,00	0,00	0,00	0,00	97,00
Liczba LU wynajmowanych	10	23	45	9	8	29	124
Powierzchnia użytkowa LU wynajmowanych	575,51	1 435,69	5 485,13	1 058,05	372,89	1 886,70	10 813,97
Liczba LU własnych	3	4	4	1	1	4	17
Powierzchnia LU własnych	239,91	749,78	570,20	144,31	42,48	345,30	2 091,98
w tym powierzchnia hydroforni	0,00	77,60	35,00	0,00	0,00	15,10	127,70
Razem liczba lokali o innym przeznaczeniu (GR+LU)	30	114	135	10	9	119	417
Razem powierzchnia lokali o innym przeznaczeniu (GR+LU)	1 152,35	3 862,24	7 569,68	1 202,36	415,37	3 631,11	17 833,11

LM - lokale mieszkalne, GR - garaże, LU - lokale użytkowe

Ogółem Spółdzielnia zarządzała 187 budynkami mieszkalnymi zorganizowanymi w 68 nieruchomościach, 417 lokalami użytkowymi i garażami.

Spółdzielnia zarządzała również 299.152 m² gruntów, których właścicielami są osoby posiadające prawo odrębnej własności do lokalu mieszkalnego lub użytkowego. Łącznie z majątkiem własnym, Spółdzielnia zarządzała 590.698 m² gruntu.

2. Majątek Spółdzielni

Majątek Spółdzielni na dzień 31.12.2016 r. to:

- 3.581 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 160.621,67 m²,
- 124 lokale użytkowe dzierżawione i 140 garaży o łącznej powierzchni użytkowej 13.169 m²,
- lokale użytkowe własne i własnościowe o powierzchni użytkowej 2.576 m²,
- 3.520 m² gruntów własnych,
- 191.142 m² gruntów własnych w nieruchomościach, w których Spółdzielnia występuje jako współwłaściciel (Tczew: 175.086 m², Gniew: 8.270 m², Pelplin: 7.786 m²),
- 105.010 m² gruntów będących w użytkowaniu wieczystym.

W roku 2016, w porównaniu do roku 2015, majątek Spółdzielni pomniejszył się o 58 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 2.817,72 m² oraz 1 garaż o powierzchni użytkowej 15,95 m², w związku z ustanowieniem prawa odrębnej własności na rzecz członków Spółdzielni lub innych osób.

3. Tytuły prawne do lokali mieszkalnych w poszczególnych Administracjach Osiedlowych

Tabela nr 2. Struktura własnościowa lokali mieszkalnych

Osiedle	Wyszczególnienie	Własność odrębna	w tym:		Własnościowe	w tym:		Lokatorskie	W gestii spółdzielni (w tym najem)	RAZEM
			członków	nieczłonków		członków	nieczłonków			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11 (3+6+9+10)
AO1	liczba mieszkań	488	383	105	481	318	163	52	4	1025
	pow. użytkowa	20 974,86	16 409,05	4 565,81	20 046,50	13 455,49	6 591,01	2 300,48	182,62	43 504,46
AO2	liczba mieszkań	1444	1190	254	971	722	249	70	7	2492
	pow. użytkowa	61 506,86	50 852,47	10 654,39	40 603,93	30 430,72	10 173,21	3 499,30	246,29	105 856,38
AO3	liczba mieszkań	914	748	166	776	559	217	37	11	1738
	pow. użytkowa	42 635,81	34 992,47	7 643,34	35 159,81	25 810,95	9 348,86	1 564,44	421,04	79 781,10
AO4	liczba mieszkań	404	340	64	90	65	25	14	0	508
	pow. użytkowa	18 673,73	15 832,69	2 841,04	3 902,43	2 797,96	1 104,47	629,65	0,00	23 205,81
AO5	liczba mieszkań	418	366	52	137	107	30	11	3	569
	pow. użytkowa	17 966,35	15 747,67	2 218,68	5 840,28	4 677,26	1 163,02	430,69	142,49	24 379,81
AO6	liczba mieszkań	1562	1321	241	747	573	174	165	5	2479
	pow. użytkowa	79 291,66	67 412,03	11 879,63	36 519,23	28 482,65	8 036,58	8 878,95	253,54	124 943,38
RAZEM	liczba mieszkań	5230	4348	882	3202	2344	858	349	30	8811
	pow. użytkowa	241 049,27	201 246,38	39 802,89	142 072,18	105 655,03	36 417,15	17 303,51	1 245,98	401 670,94

- 1) Na dzień 31.12.2016 r. na ogólną liczbę 8811 lokali mieszkalnych zarządzanych przez Spółdzielnię składało się:
- 349 lokali mieszkalnych ze statusem lokatorskiego prawa do lokalu (4,0%),
 - 3202 lokali mieszkalnych ze statusem własnościowego prawa do lokalu (36,3%),
 - 5230 lokali mieszkalnych ze statusem odrębnej własności lokalu (59,3%),
 - 30 lokali mieszkalnych na prawach najmu lokalu mieszkalnego (0,4%).
- 2) Na koniec 2016 r. w Spółdzielni 8432 lokale mieszkalne (95,6%) jest zajmowanych na podstawie prawa odrębnej własności lub własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.
- Lokali z prawem odrębnej własności procentowo najwięcej jest w AO w Pelplinie (79,3%) oraz w Gniewie (73,3%).
- Najmniej lokali wyodrębniono w AO Czyżykowo (46,9%).
- Lokali mieszkalnych zajmowanych na prawach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu procentowo najwięcej jest w AO Czyżykowo (47,5%), najmniej w AO w Pelplinie (17,9%).
- 3) Na dzień 31.12.2016 r. w Spółdzielni pozostało 349 lokali mieszkalnych zajmowanych na zasadach lokatorskiego prawa do lokalu:
- AO Czyżykowo – 52 (5,1%),
 - AO im. Garnuszeńskiego – 70 (2,8%),
 - AO Suchostrzygi I – 37 (2,1%),
 - AO Pelplin – 14 (2,8%),
 - AO Gniew – 11 (1,9%),
 - AO Suchostrzygi II – 165 (6,6%).

4. Przekształcenia lokali mieszkalnych w 2016 r.

- 1) Pomimo wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 17 grudnia 2008 r. (sygn. akt P 16/08), który uznał za niezgodne z Konstytucją przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w części która pozwalała na wykup mieszkań „za złotówkę”, Spółdzielnia nadal dokonuje przekształcenia praw do lokalu w prawo odrębnej własności wg preferencyjnych zasad.
- 2) W 2016 r. dokonano przekształcenia własności 58 lokali mieszkalnych, w tym:
- z lokatorskiego w prawo odrębnej własności – 28 lokali mieszkalnych,
 - z własnościowego prawa w prawo odrębnej własności – 28 lokali mieszkalnych,
 - nabyte w drodze przetargu (po eksmisji) – 2 lokale mieszkalne.
- 3) Ustawa pominęła członków Spółdzielni, którzy otrzymali lokatorskie prawo do lokalu po 1961 roku, wpłacając tylko zaliczkę w wys. 10% wkładu mieszkaniowego w budynkach przy ul. Sobieskiego, Stromej, Paderewskiego i Wybickiego (stare zasoby) oraz członków, którzy korzystają z ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych (Dz. U. z 1996 r. w nr 5 poz. 32 z późniejszymi zmianami), dot. zasobów przy ul. Kasztanowej 17, 19, 21, Jarzębinowej 1, 2, 3, 5, Topolowej 1, 2, 3,4, 6, 8, 10 i plomb przy ul. Jedności Narodu 28E, 29E, 30E, 31E.
- W 2010 r. Spółdzielnia w imieniu członków spłaciła kredyt. Przekształcenie mieszkania możliwe jest po uregulowaniu zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni.
- Celem ułatwienia członkom zamieszkującym w „starych zasobach”, Zebranie Przedstawicieli Członków

w dn. 28 maja 2010 r. określiło w nowelizacji Statutu zasady przekształcania lokatorskiego prawa w prawo odrębnej własności dla lokali mieszkalnych przy ul. Sobieskiego, Paderewskiego (oprócz nr 15A i 18), Stromej i Wybickiego w Tczewie.

- 4) W zasobach Spółdzielni znajduje się 35 mieszkań zasiedlonych na prawach lokatorskiego prawa do lokalu w tzw. „starych zasobach” w administracjach:
- AO Czyżykowo – 12 mieszkań,
 - AO im. Garnuszeńskiego – 23 mieszkania.

5. Działalność członkowsko-mieszkaniowa

Tabela nr 4.

Zestawienie liczby członków i zajmowanych przez nich lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2016

LP	WYSZCZEGÓLNIENIE	
1.	I. Liczba członków ogółem, w tym:	8276
2.	- liczba członków współmałżonków	1505
3.	- liczba członków posiadających dwa lokale mieszkalne	246
4.	- liczba członków posiadających trzy lub więcej lokali mieszkalnych	11
5.	- liczba członków posiadających wyłącznie garaże	20
6.	- liczba członków posiadających wyłącznie lokale użytkowe	6
7.	- liczba osób prawnych	2
8.	II. Liczba lokali mieszkalnych zajmowanych przez członków	6950
9.	III. Liczba lokali mieszkalnych	8811
10.	- spółdzielczych lokatorskich zajmowanych przez członków	258
11.	- spółdzielczych lokatorskich zajmowanych przez nieczłonków (wykreślonych lub wykluczonych)	91
12.	- spółdzielczych własnościowych zajmowanych przez członków	2344
13.	- spółdzielczych własnościowych zajmowanych przez nieczłonków	858
14.	- wyodrębnionych zajmowanych przez członków	4348
15.	- wyodrębnionych zajmowanych przez nieczłonków	882
16.	- w najmie	30

Na przestrzeni ostatnich lat liczba członków stopniowo maleje. Związane jest to z faktem, że nie wszystkie osoby nabywające lokale mieszkalne przystępują do członkostwa w Spółdzielni. W porównaniu do 2015 roku ubyło 275 członków (wystąpienie ze Spółdzielni - 115 osób, zgon - 159 osób, wykluczenie - 1 osoba). W zasobach administrowanych przez Spółdzielnię zamieszkiwało 17 531 osób (zgodnie ze złożonymi oświadczeniami).

Spółdzielnia posiada 97 członków oczekujących na mieszkania. W Spółdzielni zarejestrowanych jest również 1142 kandydatów, w tym 574 osoby z tzw. pełnym wkładem.

6. Zatrudnienie

Planowana i wykonana w 2016 roku struktura zatrudnienia, zatwierdzona przez Radę Nadzorczą Spółdzielni, została przedstawiona w tabeli nr 3.

Tabela nr 3. Plan i wykonanie struktury zatrudnienia

Wyszczególnienie	Zatrudnienie w etatach		
	Plan 2016	Wykonanie 2016	%
1. Ogółem	122,10	122,58	100,4%
- pracownicy na stanowiskach nierobotniczych	50,00	49,91	99,8%
- pracownicy na stanowiskach robotniczych	72,10	72,67	100,8%
2. Zarząd	30,00	30,00	100,0%
- pracownicy umysłowi	27,00	27,00	100,0%
- pracownicy fizyczni	3,00	3,00	100,0%
3. GZM	88,60	89,08	100,5%
- pracownicy umysłowi	21,00	20,91	99,6%
- dozorcysprzątacze	46,10	46,75	101,4%
- konserwatorzy	21,50	21,42	99,6%
5. Sprzątacze posesji	1,00	1,00	100,0%
4. SW	2,50	2,50	100,0%
- pracownicy umysłowi	2,00	2,00	100,0%
- pracownicy fizyczni	0,50	0,50	100,0%

Wykonanie zatrudnienia zostało przedstawione jako zatrudnienie średnioroczne.

Zatrudnienie w Spółdzielni w 2016 r. było na poziomie planowanym.

II. DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWO-EKONOMICZNA

- GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

1. Wskaźniki finansowo-ekonomiczne

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Tczewie prowadzi działalność statutową, czyli gospodarkę zasobami mieszkaniowymi (GZM), zwolnioną z opodatkowania oraz własną działalność gospodarczą (wynajem lokali użytkowych, dzierżawy terenów, wynajem powierzchni pod reklamy, itp.), która podlega podatkowi dochodowemu od osób prawnych (CIT).

Tabela nr 5 przedstawia planowane i wykonane koszty w roku 2016 wg rodzajów działalności.

Tabela nr 5. Podstawowe wyniki finansowo - ekonomiczne (brutto)

Lp.	Wyszczególnienie	jedn.	Plan 2016	Wykonanie 2016	%
1	2	3	4	5	6
1.	Koszty Ogólnego Zarządzania	zł	3 130 214,00	3 022 535,57	96,6
2.	Powierzchnia eksploatacyjna (mieszkania, garaże, lok użytkowe) w m ²	m ²	420 063,66	420 063,66	100,0
3.	Wynagrodzenia osobowe (brutto)	zł	5 713 958,00	5 703 118,49	99,8
4.	Przeciętne wynagrodzenie w SM (brutto)	zł	3 899,00	3 877,14	99,4
5.	Zatrudnienie	etaty	122,10	122,58	100,4
6.	Wynagrodzenia bezoosobowe	zł	219 300,00	213 707,67	97,4
I	GZM				
1.	Eksploatacja				
	- przychody	zł	11 771 353,00	11 909 680,81	101,2
	- koszty	zł	12 665 353,00	12 320 898,33	97,3
	- wynik	zł	- 894 000,00	-411 217,52	46,0
2.	Dźwigi				
	- przychody	zł	228 843,00	229 668,35	100,4
	- koszty	zł	193 354,00	229 856,71	118,9
	- wynik	zł	35 489,00	-188,36	0,0
3.	c.o. i c.w.				
	- przychody	zł	18 944 433,00	14 304 681,42	75,5
	- koszty	zł	18 944 433,00	14 304 681,42	75,5
	- wynik	zł	0,00	0,00	0,0
4.	Zimna woda i kanaliz. + opl. abonament. + odczyt wodomierzy radiowych				
	- przychody	zł	6 884 726,00	5 939 512,60	86,3
	- koszty	zł	6 884 726,00	5 939 512,60	86,3
	- wynik		0,00	0,00	0,0
5	Wywóz nieczystości				
	- przychody	zł	2 873 034,00	2 839 647,50	98,8
	- koszty	zł	2 873 034,00	2 839 943,30	98,8
	- wynik	zł	0,00	-295,80	0,0
6.	energia elektryczna (lok.mieszk.+garaże)				
	- przychody	zł	437 335,00	300 172,59	68,6
	- koszty	zł	437 335,00	300 172,59	68,6
	- wynik	zł	0,00	0,00	0,0
	Ogółem zysk brutto na GZM			-411 701,68	
7.	Fundusz remontowy + B.O. + f. rezerwy				
	- przychody	zł	7 220 647,42	8 370 066,38	115,9
	- koszty	zł	7 220 647,42	7 594 278,32	105,2
	- wynik	zł	0,00	775 788,06	0,0
II.	Własna działalność gospodarcza				
1.	Przychody				
	- przychody z bieżącej działalności	zł	2 865 118,00	2 865 005,46	100,0
	- przychody z c.o. i c.w., zimna woda + opl. abonamentowa, odczyty wodomierzy+wyw.niecz.+energ.	zł	332 656,00	328 887,51	98,9
	- pozostałe przychody (operacyjno-finansowe)	zł	0,00	259 344,34	
2.	Koszty				
	- koszty z bieżącej działalności	zł	1 279 515,00	1 380 094,88	107,9
	- koszty z c.o. i c.w., zimna woda + opl. abonamentowa, odczyty wodomierzy+wyw.niecz.+ener.	zł	332 656,00	328 887,51	98,9
	- pozostałe koszty (operacyjno-finansowe)	zł	0,00	2 569,16	
	Ogółem zysk brutto na Własnej Działalności		1 585 603,00	1 741 685,76	109,8
3.	Działalność SDK				
	- przychody		94 873,00	100 213,12	105,6
	- koszty		202 259,00	192 843,36	95,3
	- wynik		- 107 386,00	-92 630,24	86,3
	Ogółem zysk brutto (zysk wł. dział. + SDK)		1 478 217,00	1 649 055,52	111,6

Przedstawione wyniki finansowo-ekonomiczne obrazują wykonanie przychodów i kosztów w stosunku do planu na rok 2016. Koszty i przychody kształtowały się prawidłowo.

Szczegółowe omówienie poszczególnych pozycji tabeli nr 5 znajduje się w dalszej części sprawozdania.

2. Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi

Tabela nr 6. Planowane i wykonane koszty eksploatacji podstawowej w zasobach mieszkaniowych w rozbiciu na poszczególne pozycje kosztów (netto w zł)

LP	Wyszczególnienie	Plan 2016	Wykonanie 2016	%
	LOKALE MIESZKALNE			
1	Wynagrodzenia osobowe	1 156 555,00	1 106 988,49	95,7
2	Narzuły na wynagrodzenia	213 198,00	192 088,96	90,1
3	Odpisy na fundusze	23 295,00	22 969,19	98,6
4	Oświetlenie ulic	131 942,00	109 110,78	82,7
5	Opł.za wiecz. użyt.k.majątku wspólnego	39 847,00	39 250,74	98,5
6	Podatek od nieruchomości i gruntu majątku wspólnego SM	34 957,00	35 756,19	102,3
7	Koszty ogólnego zarządzania	2 898 266,00	2 757 431,72	95,1
8	Utrzymanie zieleni	229 624,00	198 210,38	86,3
9	Pogotowie techniczne	129 626,00	95 938,68	74,0
10	Pozostałe koszty	70 544,00	55 579,54	78,8
11	Usługi kominiarskie	53 952,00	49 176,37	91,1
12	Materiały i przedmioty nietrwale	8 797,00	5 666,38	64,4
13	Ubezpieczenia	173 435,00	173 441,00	100,0
14	Koszty dozorców-sprzątac + wykonawstwo obce	1 631 671,00	1 613 017,54	98,9
15	Koszty utrzymania lokali własnych	130 230,00	121 683,78	93,4
16	Razem koszty przypadające na p.u.	6 925 939,00	6 576 309,74	95,0
17	Podatek od nieruchomości i gruntu lok.mieszk.	243 718,00	237 433,71	97,4
18	Odpisy na remonty	5 479 763,00	5 479 759,00	100,0
19	Monitoring	15 933,00	15 635,00	98,1
20	R a z e m koszty GZM	12 665 353,00	12 309 137,45	97,2
21	Wywóz nieczystości	2 873 034,00	2 839 943,30	98,8
22	Woda i kanalizacja	6 814 211,00	5 865 600,87	86,1
23	Opłata abonamentowa z.w.	23 302,00	20 874,70	89,6
24	Odczyt wodomierzy radiowych	47 213,00	53 037,03	112,3
25	c.o.c.w.	18 944 433,00	14 304 681,42	75,5
26	Energia elektryczna	437 335,00	300 172,59	68,6
27	Dźwigi	193 354,00	229 856,71	118,9
28	OGÓŁEM KOSZTY	41 998 235,00	35 923 304,07	85,5
29	Koszty operacyjno-finansowe (755,769)	0,00	11 760,88	0,0
30	Pozostałe koszty (konserwatorzy+poz.sprzedaż)	0,00	27 500,88	0,0
31	Koszty usług wewnętrznych (791)	0,00	1 110 760,90	0,0
32	OGÓŁEM	41 998 235,00	37 073 326,73	88,3

Koszty działalności zasobami mieszkaniowymi (GZM) w Spółdzielni podlegają podziałowi na koszty obciążające lokatorów oraz koszty obciążające własną działalność gospodarczą po zastosowaniu wskaźnika, który obliczany jest zgodnie z ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych z dn. 15.02.1992 r. (art. 15 ust. 2 i 2a), tj. wg udziału sprzedaży z własnej działalności gospodarczej do sprzedaży ogółem w spółdzielni mieszkaniowej. Wskaźnik ten w roku 2016 wyniósł dla GZM 91,49%, a dla własnej działalności gospodarczej 8,51%.

Tabela nr 6 przedstawia koszty netto dla działalności GZM, tj. koszty po podziale wskaźnikiem i obciążające bezpośrednio lokatorów.

Koszty operacyjno-finansowe (poz. 29) to koszty opłat sądowych i komorniczych, których nie można zaplanować, gdyż trudno przewidzieć ilość zdarzeń.

Pozostałe koszty oraz koszty usług wewnętrznych (poz. 30 i 31) dotyczą usług konserwatorów na rzecz nieruchomości oraz usług fakturowanych wykonanych na zlecenie lokatorów.

Ogółem wykonanie kosztów eksploatacji podstawowej w działalności GZM ukształtowało się poniżej założeń, ponieważ wskaźnik do podziału kosztów był wyższy od planowanego dla własnej działalności gospodarczej Spółdzielni.

Majątek Spółdzielni, jak również właściciele lokali posiadających odrębną własność, jest ubezpieczony od ognia i innych zdarzeń losowych w „UNIQA” S.A. z siedzibą w Łodzi, wybraną przez Zarząd Spółdzielni spośród ofert przedstawionych przez firmę brokerską Noble&David z Gdańska.

2.1 Rozliczenie kosztów i przychodów eksploatacji za rok 2016

Rozliczenie eksploatacji GZM w roku 2016 ukształtowało się na kwotę - 411 217,52 zł. Na omawianą kwotę składają się koszty i przychody Spółdzielni, które przedstawiono w tabeli nr 7.

Tabela nr 7. Koszty i przychody eksploatacji GZM (w zł)

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Wynik
1.	Eksploatacja podstawowa	11 769 782,42	12 309 137,45	- 539 355,03
2.	Przychody operacyjne	139 898,39	-	+ 139 898,39
3.	Pozostałe przychody i koszty	1 138 261,78	1 138 261,78	-
4.	Koszty finansowo-operacyjne	-	11 760,88	- 11 760,88
	OGÓŁEM EKSPLOATACJA	13 047 942,59	13 459 160,11	- 411 217,52

Na przychody operacyjne składają się: zwroty kosztów sądowych i komorniczych, wpłaty za wystawienie zaświadczeń, wpłaty za specyfikacje. Koszty operacyjno-finansowe oraz koszty i przychody pozostałe dotyczą, jak opisano poz. 29, 30 i 31 Tabeli nr 6, opłat sądowych i komorniczych oraz usług konserwatorskich.

2.2 Rozliczenie ogółem kosztów i wpływów GZM za rok 2016

Tabela nr 8. Wynik na działalności GZM (w zł)

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Wynik
1.	Eksploatacja ogółem	13 047 942,59	13 459 160,11	- 411 217,52
2.	Dźwigi	229 668,35	229 856,71	- 188,36
3.	Centralne ogrzewanie i ciepła woda	14 304 681,42	14 304 681,42	0,00
4.	Energia elektryczna	300 172,59	300 172,59	0,00
5.	Zimna woda i kanalizacja	5 939 512,60	5 939 512,60	0,00
6.	Wywóz nieczystości	2 839 647,50	2 839 943,30	- 295,80
	OGÓŁEM	36 661 625,05	37 073 326,73	- 411 701,68

Tabela nr 8 przedstawia wynik finansowy, który ukształtował się na działalności GZM. Na wynik ten składa się rozliczenie eksploatacji z odpisem na fundusz remontowy, rozliczenie dźwigów, rozliczenie c.o. i c.w., energii elektrycznej, rozliczenie zużycia z.w. i kanalizacji wraz z opłatą abonamentową oraz rozliczenie wywozu nieczystości.

2.3 Rozliczenia międzyokresowe GZM na dzień 31.12.2016

Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, różnica między kosztami a przychodami zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

Bilans zamknięcia roku 2016 na działalności GZM wyniósł - 411 701,68 zł.

W związku z powyższym ostateczne rozliczenie działalności GZM ukształtowało się następująco:

1.	Stan na dzień 01.01.2016 (BO)	- 647 281,08
2.	Pokrycie straty za rok 2015 (Uchwała Walnego Zgromadzenia nr 5/2016)	+ 647 281,08
3.	Wynik za rok 2016	- 411 701,68
4.	Wynik ostateczny na GZM na 31.12.2016	- 411 701,68

Powyzsza strata na gospodarce zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększy koszty tej gospodarki w roku następnym.

2.4 Rozliczenia przychodów i kosztów komunalnych niezależnych od Spółdzielni

Centralne ogrzewanie i ciepła woda

Przychody: **14 304 681,42 zł**

Koszty: **14 304 681,42 zł**

Działalność ta jest bezwynikowa i rozliczana indywidualnie z lokatorami w poszczególnych okresach rozliczeniowych.

Zimna woda i kanalizacja wraz z opłatą abonamentową

Przychody: **5 939 512,60 zł**

Koszty: **5 939 512,60 zł**

Koszty rozliczeń zimnej wody są kosztami niezależnymi od Spółdzielni i nie mogą stanowić kosztów eksploatacji. Zostają zatem rozliczane indywidualnie z lokatorami w poszczególnych okresach

rozliczeniowych. Rozliczenia te obejmują także różnice powstałe pomiędzy wodomierzem głównym a wodomierzami indywidualnymi.

Energia elektryczna

Przychody: **300 172,59 zł**

Koszty: **300 172,59 zł**

Zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej od stycznia 2014 ze stawki eksploatacyjnej został wyodrębniony składnik energii elektrycznej, by rozliczać go jako koszt niezależny. Z uwagi na brak wpływu wszystkich faktur wystawianych przez firmę ENERGA, pomimo wielu monitów ze strony Spółdzielni, niektóre nieruchomości zostały za rok 2016 nieprecyzyjnie rozliczone. Wobec powyższego Spółdzielnia rozliczy część nieruchomości w okresie dwuletnim.

Wywóz nieczystości

Przychody: **2 839 647,50 zł**

Koszty: **2 839 943,30 zł**

Zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, gospodarką odpadami zajmują się gminy, które ustalają zasady oraz wysokość opłat. Wobec tego lokatorzy dokonują wpłat za wywóz nieczystości do Spółdzielni, na podstawie złożonych oświadczeń, a te są przekazywane na rachunki właściwych urzędów.

2.5 Rozliczenia przychodów i kosztów dźwigów

Przychody: **266 152,59 zł**

Koszty: **263 806,96 zł**

Zgodnie z Uchwałą nr 02/2016 Rady Nadzorczej zmieniona została od lipca 2016 r. metoda naliczania opłaty za konserwację i eksploatację dźwigów z liczby osób zamieszkałych na rozliczenie do powierzchni użytkowej lokalu z zachowaniem dotychczasowych bonifikat oraz zrezygnowano z pobierania odrębnej opłaty na rzecz remontów dźwigów, gdyż remonty finansowane są z podstawowego funduszu remontowego.

2.6 Koszty dozorców-sprzątaczy

Za 2016 r. koszty wyniosły **1 613 017,54 zł**, co stanowiło 98,9% kosztów planowanych.

Tabela nr 9. Koszty dozorców-sprzątaczy (netto w zł)

LP	Wyszczególnienie	Plan 2016	Wykonanie 2016	%
1	Wynagrodzenia osobowe	1 213 397,00	1 206 726,97	99,5
2	Narzuty na wynagrodzenia	220 069,00	205 619,46	93,4
3	Odpisy na fundusze	54 289,00	54 175,23	99,8
4	Materiały i przedmioty nietrwale	23 333,00	22 199,27	95,1
5	BHP	23 434,00	19 692,01	84,0
	Razem	1 534 522,00	1 508 412,94	98,3
6	Wykonawstwo obce	97 149,00	104 604,60	107,7
	Ogółem	1 631 671,00	1 613 017,54	98,9

Koszty dozorców-sprzątaczy ukształtowały się na planowanym poziomie.

W roku 2016 w Spółdzielni było zatrudnionych 47 dozorców-sprzątaczy (46,10 etatu). Sprzątaniem objęte jest 171.347,97 m² powierzchni wewnątrz budynków (tj. klatek schodowych, piwnic), 129.326 m² powierzchni chodników i dróg oraz 280.046 m² terenów zielonych.

Spółdzielnia zawarła umowy zlecenia na sprząkanie nieruchomości w budynkach oraz przyległych terenów przez firmy:

- Primus Jacek Bartlewski: ul. Jarzębinowa 1, 2, 3, 5, Jagiełły 1, 3, Żwirki 49 (pomieszczenia AO), tj. 921,50 m² wewnątrz budynków, 6063 m² terenów utwardzonych oraz 13 499 m² terenów zielonych,
- Master-Bud Krzysztof Pettke: ul. Sobieskiego 5, 6, 7, 8, 12, 13A, 13B, 14, 15, 19A, 19B, 34, 35, Wojska Polskiego 13, al. Zwycięstwa 17, tj. 5 664 m² wewnątrz budynków, 2897 m² terenów utwardzonych oraz 6 599 m² terenów zielonych,
- FU Błysk: ul. Żwirki 25, tj. 1 275,89 m² powierzchni wewnątrz budynku, 3 501 m² ulicy i chodnika.

III. WŁASNA DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA

Poza podstawową działalnością, tj. gospodarką zasobami mieszkaniowymi (GZM), Spółdzielnia prowadzi także własną działalność gospodarczą. Działalność ta polega na komercyjnym zarządzaniu majątkiem własnym, na przykład na dzierżawieniu lokali użytkowych, wynajmowaniu powierzchni pod reklamy, a także polegającym na zarządzaniu majątkiem wspólnym, czyli wynajmowaniu powierzchni wspólnych, powierzchni pod reklamy, itp. W ramach tej działalności rozliczana jest także działalność Spółdzielczego Domu Kultury.

3.1 Sprzedaż usług

Sprzedaż usług z własnej działalności gospodarczej za rok 2016 wyniosła **3 453 237,31 zł**. Na tę kwotę składają się:

- przychody z najmu	1 932 978,15 zł
- energia elektryczna	66 331,21 zł
- ZW, kanalizacja i opł. abonamentowa	54 561,79 zł
- wywóz nieczystości	89,50 zł
- podatek od nieruchomości	280 653,83 zł
- dzierżawa terenu	503 104,47 zł
- przychody finansowe i operacyjne	259 344,34 zł
- CO, CW	207 905,01 zł
- reklamy (majątku nieruchomości)	89 976,87 zł
- reklamy (majątku Spółdzielni)	4 899,72 zł
- inne wpływy	53 392,42 zł
Razem sprzedaż	3 453 237,31 zł

Sprzedaż z własnej działalności gospodarczej za rok 2016 w wysokości **3 453 237,31 zł** stanowiła 108% przychodów planowanych (3 197 774,00 zł). Było to głównie wynikiem zwiększonych przychodów z tytułu reklam i wynajmu dodatkowych pomieszczeń.

3.2 Plan i wykonanie kosztów z własnej działalności gospodarczej przedstawia tabela nr 10.

Tabela nr 10. Planowane i wykonane koszty własnej działalności gospodarczej (w zł)

LP	Wyszczególnienie	Plan 2016	Wykonanie 2016	%
1	2	3	4	5
	LOKALE UŻYTKOWE			
1	Wynagrodzenia osobowe	92 560,00	102 967,24	111,2
2	Narzuty na wynagrodzenia	17 062,00	17 867,28	104,7
3	Odpisy na fundusze	1 864,00	2 136,48	114,6
4	Oświetlenie ulic	10 559,00	10 169,66	96,3
5	Oplata za wieczyste użytkowanie	168 365,00	168 364,91	100,0
6	Koszty ogólne Zarządu	231 949,00	256 484,25	110,6
7	Remonty	80 000,00	113 267,46	141,6
8	Koszty utrzymania zieleni	18 377,00	20 260,86	110,3
9	Pogotowie techniczne	10 374,00	8 923,80	86,0
10	Materiały i przedmioty nietrwale	703,00	527,06	75,0
11	Ubezpieczenia	6 042,00	6 042,00	100,0
12	Koszty dozorców-sprzątaczy + wykonawstwo obce	130 583,00	144 333,77	110,5
13	Sprzątacze posesji	37 984,00	45 799,69	120,6
14	Koszty konserwatorów	90 770,00	104 448,39	115,1
15	Pozostałe koszty	5 644,00	6 683,09	118,4
16	Usługi kominiarskie	4 398,00	5 354,68	121,8
17	Koszty utrzymania lokali własnych	10 422,00	11 318,52	108,6
18	OGÓŁEM KOSZTY	917 656,00	1 024 949,14	111,7
19	c.o., c.w.	221 176,00	207 905,01	94,0
20	Zimna woda	55 124,00	54 133,88	98,2
21	Oplata abonamentowa z.w.	381,00	418,91	110,0
22	Odczyt wodomierzy radiowych	10,00	9,00	90,0
23	Fundusz remontowy	39 516,00	39 516,00	100,0
24	Wywóz nieczystości	100,00	89,50	89,5
25	Podatek od nieruchomości	322 343,00	315 629,74	97,9
26	Energia elektryczna	55 865,00	66 331,21	118,7
27	Razem koszty lok. użytkowych	1 612 171,00	1 708 982,39	106,0
28	Pozostałe koszty(konserw.+pozostała sprzed.)	0,00	675,14	0,0
29	Koszty operacyjno-finansowe	0,00	1 894,02	0,0
30	OGÓŁEM	1 612 171,00	1 711 551,55	106,2

Wykonanie kosztów podstawowych w roku 2016 stanowiło kwotę **1 024 949,14 zł**, natomiast koszty łączne wraz z mediami wyniosły **1 708 982,39 zł**, tj. o 6% więcej niż zakładał plan na 2016 rok.

Oprócz kosztów podstawowych oraz mediów we własnej działalności gospodarczej występują koszty operacyjne, które dotyczą głównie kosztów sądowych. Reasumując, koszty własnej działalności gospodarczej łącznie stanowią kwotę **1 711 551,55 zł**. Wykonanie poszczególnych rodzajów kosztów było zróżnicowane, niemniej łączne wykonanie kosztów zostało nieznacznie przekroczone, co jest wynikiem przeniesienia większych kosztów na podstawie wyższego wskaźnika (patrz str. 9).

3.3 Wynik finansowy

Wynik finansowy z własnej działalności gospodarczej za rok 2016 ukształtował się następująco:

Przychody	3 453 237,31 zł
Koszty	<u>1 711 551,55 zł</u>
Zysk brutto	+ 1 741 685,76 zł

4. Działalność społeczno-wychowawcza

Spółdzielnia posiada jeden Spółdzielczy Dom Kultury (SDK) z siedzibą na os. Suchostrzygi I przy ul. Żwirki 49 w Tczewie, który działa na rzecz wszystkich spółdzielców i ich rodzin. Działalność merytoryczna SDK polega na organizowaniu imprez o charakterze kulturalnym, sportowym i rozrywkowym. Są to m. in. festyny okolicznościowe, rozgrywki szachowe, turnieje tenisa stołowego i warcabów, spotkania dla seniorów, rencistów i emerytów, wernisaże malarstwa, fotografii, rzeźby. W czasie wakacji i ferii zimowych organizowany jest dla dzieci wypoczynek w ramach „Akcji Lato” i „Akcji Zima”. W klubie działają sekcje: aerobic +50, Zumba, „Gremium Malarskie”, które odnosi sukcesy także poza granicami kraju oraz „Klub Seniora” i inne sekcje tematyczne.

SDK współpracuje w zakresie propagowania kultury z Fabryką Sztuk, OHP, TTK „Brama”, UM w Tczewie, ZUK, MOPS, Miejską Biblioteką Publiczną i innymi podmiotami. W Pelplinie i Gniewie, przy współudziale Rady Osiedla, organizowane są zabawy świąteczno-noworoczne połączone z wręczaniem drobnych upominków, wynajmowane są także sale na zajęcia aerobiku i podobne spotkania w ramach tej działalności.

Bliższe informacje o formach działalności klubu można uzyskać na stronie internetowej Spółdzielni: www.sm.tczew.pl/sdk.

Koszty działalności społeczno-wychowawczej i źródła jej finansowania są elementem rocznych planów gospodarczo-finansowych.

W 2016 r. koszty i wpływy działalności społeczno-wychowawczej kształtowały się następująco:

Tabela nr 11. Koszty i wpływy działalności społeczno-wychowawczej (w zł)

LP	Wyszczególnienie	Plan 2016	Wykonanie 2016	%
1.	Ogółem koszty	202 259,00	192 843,36	95,34
2.	Wpływy	94 873,00	100 213,12	105,63
3.	Wynik	-107 386,00	-92 630,24	86,26

Niedobór na działalności społeczno-wychowawczej w kwocie - 92 630,24 zł został rozliczony we własnej działalności gospodarczej zgodnie z Regulaminem rozliczania własnej działalności gospodarczej.

5. Zysk z własnej działalności gospodarczej

Wynik finansowy z własnej działalności gospodarczej	+ 1 741 685,76 zł
Działalność społeczno-wychowawcza	- 92 630,24 zł
Zysk brutto	+ 1 649 055,52 zł
Podatek dochodowy	- 316 946,00 zł
Zysk netto	+ 1 332 109,52 zł
Przychody nieopodatkowane	+ 263 323,24 zł
Ogółem zysk netto z własnej działalności gospodarczej do podziału	+ 1 595 432,76 zł

Przychody nieopodatkowane dotyczą odsetek od zaległości z tytułu opłat za mieszkania.

W skład zysku z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni wchodzi także pożytki netto z majątku wspólnego nieruchomości - z tytułu reklam na budynkach, dzierżawy gruntów i pomieszczeń.

Zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, pożytki z majątku wspólnego nieruchomości przypadają właścicielom lokali danej nieruchomości po uwzględnieniu podatku dochodowego od osób prawnych. W związku z w/w ustawą oraz przyjętym przez Radę Nadzorczą w dniu 24.05.2010 r. „Regulaminem rozliczania kosztów GZM oraz ustalania wysokości opłat za lokale w Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie” pożytki netto z części wspólnych nieruchomości zwiększają fundusz remontowy danej nieruchomości.

Za rok 2016 pożytki te stanowią kwotę **141 098,22 zł netto**.

Wykaz przychodów z pożytków stanowi załącznik do uchwały Walnego Zgromadzenia w 2017 roku.

Decyzję o przeznaczeniu zysku netto z własnej działalności gospodarczej w wysokości **1 595 432,76 zł** podejmie Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie.

IV. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

W 2016 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa w Tczewie nie prowadziła inwestycji.

V. REMONTY

1. Środki funduszu remontowego

Fundusz remontowy w roku 2016 kształtował się następująco:

1) BO funduszu podstawowego	19.391,33 zł
2) Odpis z lokali mieszkalnych –podstawowy	5.422.875,00 zł
3) BO Funduszu scentralizowanego	37.923,14 zł
4) Odpis scentralizowany	101.400,00 zł
5) BO - remonty dźwigów	5.292,03 zł
6) Odpis na remonty dźwigów	48.534,00 zł
7) Pozostałe przychody (wpł.lok.za wod. z.w. i c.w., odszk. ubez., domof.)	569.786,25 zł
8) Fundusz remontowy rezerwowy 2016	1.694.019,83 zł
9) Spłata funduszu rezerwowego 2015	-1.730.622,24 zł
10) Fundusz na remont dróg i chodników majątku własnego SM (Uchwała WZ nr 5/2011)	41.592,20 zł
11) Fundusz z zysku własnej działalności na wym. wodomierzy (Uchwała WZ nr 5/2013)	306.926,01 zł

12) Fundusz z zysku własnej działalności na renowację elewacji i udrażniania pionów kanalizacyjnych (Uchwała WZ nr 5/2015)	103.367,91 zł
13) Fundusz z zysku własnej działalności na zwiększenie funduszu rem. (Uchwała WZ nr 5/2016)	1.020.553,71 zł
14) Pozostałe środki funduszu rezerwowego	729.027,21 zł

Ogółem fundusz remontowy do dyspozycji w Administracjach Spółdzielni na rok 2016 wyniósł **8.370.066,38 zł.**

2. Wydatki funduszu remontowego podstawowego

W roku 2016 wydatki poniesione na przeprowadzone remonty w budynkach mieszkalnych głównie na roboty elewacyjne, usunięcie alg i malowanie elewacji, roboty dekarские (wymiana rynien, rur spustowych), wymianę wodomierzy w lokalach mieszkalnych, remont wewnętrznych linii zasilających, remont inst. elektrycznej w piwnicach, doszczelnienie instalacji gazowej, malowanie klatek schodowych, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, montaż daszków nad wejściami do budynków wyniosły **4.820.841,66 zł.** Na remonty i konserwację wykonaną przez konserwatorów wydatkowano kwotę **1.189.703,94 zł.** oraz na pogotowie lokatorskie kwotę **15.685,36 zł.**

Ogółem wydatki funduszu remontowego (podstawowy, przychody, rezerwowy) wyniosły **6.026.230,96 zł** co stanowi 99,91% planu rocznego.

3. Wydatki funduszu scentralizowanego

W roku 2016 fundusz scentralizowany ogółem wyniósł **139.323,14 zł.**

Środki z funduszu scentralizowanego przeznaczono na remonty chodników, urządzeń zabawowych oraz na nasadzenie i pielęgnację zieleni na terenach stanowiących majątek wspólny Spółdzielni. Wydatkowano na ten cel kwotę **136.933,57 zł.**

4. Wydatki funduszu remontowego rezerwowego

Fundusz rezerwowo ogółem w roku 2016 wynosił **2.423.047,04 zł.** Poszczególne Administracje zaciągnęły kredyt z w/w funduszu w kwocie ogółem **1.694.019,83 zł.** Pozostałe środki funduszu rezerwowego wynoszą **729.027,21 zł.**

Środki z funduszu rezerwowego przeznaczono na skredytowanie prac remontowych w poszczególnych nieruchomościach administracji:

1) Administracja Osiedla Czyżykowo	zaciągnęła kredyt w wysokości	133.863,01 zł,
2) Administracja Osiedla Garnuszeńskiego	zaciągnęła kredyt w wysokości	510.346,72 zł,
3) Administracja Osiedla Suchostrzygi I	zaciągnęła kredyt w wysokości	206.787,66 zł,
4) Administracja Osiedla Pelplin	zaciągnęła kredy w wysokości	131.975,76 zł,
5) Administracja Osiedla Gniew	zaciągnęła kredyt w wysokości	174.094,49 zł,
6) Administracja Osiedla Suchostrzygi II	zaciągnęła kredyt w wysokości	536.952,19 zł.

W związku z powyższym środki funduszu remontowego na rok 2016 wyniosły **8.370.066,38 zł,** a wydatki funduszu remontowego wyniosły **7.594.278,33 zł.**

Stan funduszu remontowego ogółem w Administracjach Spółdzielni na dzień 31.12.2016 wyniósł

5.434,81 zł, pozostałe środki funduszu rezerwowego do dyspozycji Administracji w kwocie **729.027,21 zł**, fundusz na dofinansowanie wodomierzy z odczytem radiowym **37.945,00 zł** (Uchwała WZ 5/2013), fundusz na renowację elewacji i czyszczenie pionów kanalizacyjnych **3.381,04 zł** (Uchwała WZ 5/2015).
Środki te łącznie w kwocie 775.788,06 zł stanowią bilans otwarcia roku 2017.

5. Koszty konserwatorów

W roku 2016 całkowite koszty wyniosły **1 246 917,12 zł** i zostały wykonane w stosunku do planu w 109,9%.

Tabela nr 9. Koszty konserwatorów (w zł)

LP	Wyszczególnienie	Plan 2016	Wykonanie 2016	%
1	Wynagrodzenia osobowe	901 215,00	999 520,61	110,9
2	Narzuty na wynagrodzenia	163 559,00	178 350,04	109,0
3	Odpisy na fundusze	22 790,00	24 613,41	108,0
4	Materiały i przedmioty nietrwale	31 713,00	29 856,06	94,1
5	BHP	14 962,00	14 577,00	97,4
	Ogółem	1 134 239,00	1 246 917,12	109,9

Koszty konserwatorów są rozliczane w funduszu remontowym.

6. Konserwacje i naprawy bieżące

Administracje na podstawie opracowanych planów robót konserwacyjnych i bieżących zgłoszeń lokatorów dokonują prac zabezpieczających budynki przed dekapitalizacją, niebezpieczeństwem wybuchu gazu oraz dokonują napraw bieżących wykonywanych przez konserwatorów. Spółdzielnia zatrudnia 22 konserwatorów (21,50 etatu).

W 2016 r. konserwatorzy wykonywali zlecenia w zakresie usuwania awarii:

- hydraulicznych i gazowych	- liczba zgłoszeń:	4.770,
- elektrycznych	- liczba zgłoszeń:	2.923,
- ogólnobudowlanych	- liczba zgłoszeń:	3.290,
- usługi	- liczba zgłoszeń:	240,
ŁĄCZNIE	- liczba zgłoszeń:	11.223.

Ponadto konserwatorzy wykonują bieżące prace w zakresie utrzymania nieruchomości, takie jak: utrzymanie terenów zielonych, naprawy i konserwacje placów zabaw, przeglądy instalacji elektrycznej, wodnej, gazowej, itp.

11 pracowników posiada uprawnienia typu „E” w zakresie eksploatacji sieci gazowych, w tym 2 osoby dodatkowo typu „D” w zakresie dozoru. Spośród kadry kierowniczej uprawnienia „D” do dozoru sieci gazowych posiadają 2 osoby. Uprawnienia „E” w zakresie eksploatacji linii energetycznych do 1kV posiada 6 osób. Aktualne uprawnienia budowlane posiada 7 pracowników.

7. Wykonanie funduszu remontowego

Wykonanie funduszu remontowego w Administracjach z podziałem na rodzaje robót przedstawia tabela nr 13.

Tabela nr 13. Wykonanie remontów w 2016 r.

plan w zł
wykonanie w zł

Lp	Rodzaj robót	AO-1 Czyżykowo	AO-2 Garnuszewskiego	AO-3 Suchostrzygi I	AO-4 Pelplin	AO-5 Gniew	AO-6 Suchostrzygi II	OGÓLEM
1	dekarские	20 000,00	122 000,00	67 800,00	33 199,50	38 600,00	92 000,00	373 599,50
		19 772,74	138 756,85	77 330,38	33 199,50	39 204,00	91 452,59	399 716,06
2	malarskie	0,00	145 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	145 000,00
		0,00	163 977,51	21,95	0,00	0,00	0,00	163 999,46
3	stolarskie	34 500,00	296 600,00	20 392,75	3 278,05	13 666,72	100 000,00	468 437,52
		27 919,60	270 786,61	21 371,87	3 278,05	13 675,00	98 689,90	435 721,03
	w tym : refundacja	4 500,00	16 000,00	6 800,00	2 731,50	2 405,25	25 000,00	57 436,75
		4 066,50	11 971,50	6 866,10	2 731,50	1 767,00	18 955,50	46 358,10
4	murarsko-tynkarskie	74 630,33	44 210,00	10 200,00	2 669,28	3 000,00	250 000,00	384 709,61
		87 702,29	66 120,95	10 177,18	2 669,28	2 790,72	242 387,66	411 848,08
5	docieplenia	0,00	20 000,00	240 000,00	0,00	0,00	350 000,00	610 000,00
		0,00	16 720,00	230 574,12	0,00	0,00	350 459,99	597 754,11
6	elewacyjne	39 000,00	85 000,00	49 000,00	837,48	8 500,00	470 000,00	652 337,48
		39 460,38	61 380,23	48 141,58	837,48	8 317,06	467 631,25	625 767,98
7	ślusarskie	10 000,00	0,00	800,00	1 304,40	0,00	5 000,00	17 104,40
		9 202,94	0,00	835,21	1 304,40	0,00	3 088,21	14 430,76
8	instalacja gazowa	282 500,00	92 826,32	124 960,00	0,00	65 000,00	0,00	565 286,32
		299 995,79	29 744,04	125 093,96	0,00	65 523,04	0,00	520 356,83
9	instalacja elektryczna	56 980,00	92 050,00	357 260,00	68 964,43	31 000,00	334 600,00	940 854,43
		39 620,36	90 951,94	361 128,30	68 964,43	32 222,56	330 868,62	923 756,21
10	instalacja wod-kan, c.o., c.w.	8 000,00	43 400,00	4 000,00	98 288,68	47 000,00	62 800,00	263 488,68
		6 522,38	56 337,01	4 886,01	98 288,68	45 252,19	59 280,10	270 566,37
11	drogowe , mała architektura	24 000,00	0,00	280 000,00	40 929,44	9 800,00	9 308,84	364 038,28
		23 388,72	33 544,56	280 032,32	40 929,44	10 782,52	8 046,08	396 723,64
12	dźwigi	0,00	12 500,00	27 330,03	0,00	0,00	22 991,00	62 821,03
		0,00	12 925,33	27 330,03	0,00	0,00	19 945,77	60 201,13
13	konserwatorzy	123 509,00	286 115,00	200 000,00	101 549,95	98 000,00	350 000,00	1 159 173,95
		123 020,32	302 470,54	194 820,42	101 549,95	96 799,63	371 043,08	1 189 703,94
14	pogotowie lokatorskie	5 000,00	9 850,00	3 575,00	0,00	0,00	4 000,00	22 425,00
		1 513,80	5 835,75	3 574,45	0,00	0,00	4 761,36	15 685,36
	RAZEM	678 119,33	1 249 551,32	1 385 317,78	351 021,21	314 566,72	2 050 699,84	6 029 276,20
		678 119,32	1 249 551,32	1 385 317,78	351 021,21	314 566,72	2 047 654,61	6 026 230,96
	fundusz scentralizow.	10 441,00	25 406,00	21 208,01	8 278,62	5 938,69	68 050,82	139 323,14
		10 037,81	25 406,00	21 208,01	6 292,24	5 938,69	68 050,82	136 933,57
	OGÓLEM fundusz remontowy	688 560,33	1 274 957,32	1 406 525,79	359 299,83	320 505,41	2 118 750,66	6 168 599,34
		688 157,13	1 274 957,32	1 406 525,79	357 313,45	320 505,41	2 115 705,43	6 163 164,53
	% wyk.planu	99,94%	100,00%	100,00%	99,45%	100,00%	99,86%	99,91%
	Zysk wł. dział. 2012 (Uchwała W.Z. 5/2013 wod.)	0,00	121 094,36	0,00	87 254,00	91 670,00	6 907,65	306 926,01
		0,00	121 094,36	0,00	87 254,00	58 807,99	1 824,66	268 981,01
	Zysk wł. dział. 2014 (Uchwała W.Z. 5/2015 elew.)	2 158,46	43 233,60	54 594,81	3 381,04	0,00	0,00	103 367,91
		2 158,46	43 233,60	54 594,81	0,00	0,00	0,00	99 986,87
	Zysk wł. dział. 2015 (Uchwała W.Z. 5/2016)	116 000,00	270 000,00	203 000,00	60 000,00	62 000,00	309 553,71	1 020 553,71
		116 000,00	270 000,00	203 000,00	60 000,00	62 000,00	309 553,71	1 020 553,71
	Fundusz na majątek wł SM (Uchwała W.Z. 5/2011)						41 592,20	41 592,20
		118 158,46	434 327,96	257 594,81	150 635,04	153 670,00	358 053,56	1 472 439,83
	Razem Uchwały	118 158,46	434 327,96	257 594,81	147 254,00	120 807,99	352 970,57	1 431 113,79

Środki funduszu remontowego na rok 2016

Fundusz podstawowy+poz.przych.	632 673,74	1 674 497,15	1 268 220,90	377 220,25	351 607,99	1 707 832,55	6 012 052,58
Fundusz scentralizowany	10 441,00	25 406,00	21 208,01	8 278,62	5 938,69	68 050,82	139 323,14
dźwigi	0,00	3 505,00	27 330,03	0,00	0,00	22 991,00	53 826,03
Fundusz rezerwowy 2016 wyk. przez AO	133 863,01	510 346,72	206 787,66	131 975,76	174 094,49	536 952,19	1 694 019,83
Splata funduszu rezerw. z 2015	-88 417,42	-938 797,55	-117 020,81	-158 174,80	-211 135,76	-217 075,90	-1 730 622,24
Razem fundusz remontowy	688 560,33	1 274 957,32	1 406 525,79	359 299,83	320 505,41	2 118 750,66	6 168 599,34
Uchwała 5/2013	0,00	121 094,36	0,00	87 254,00	91 670,00	6 907,65	306 926,01
Uchwała 5/2015	2 158,46	43 233,60	54 594,81	3 381,04	0,00	0,00	103 367,91
Uchwała 5/2016	116 000,00	270 000,00	203 000,00	60 000,00	62 000,00	309 553,71	1 020 553,71
RAZEM fundusz do wyk. przez AO w 2016	806 718,79	1 709 285,28	1 664 120,60	509 934,87	474 175,41	2 435 212,02	7 599 446,97
Pozostałe śr. fund. rez.							729 027,21
Uchwała 5/2011							41 592,20
OGÓLEM	806 718,79	1 709 285,28	1 664 120,60	509 934,87	474 175,41	2 435 212,02	8 370 066,38

8. Pogotowie lokatorskie

Spółdzielnia z funduszu remontowego w ramach pogotowia lokatorskiego usuwa awarie w zasobach mieszkalnych Spółdzielni zlokalizowanych w Tczewie. Usługę realizuje firma PHU „Dortex” w Tczewie, wyłoniona w drodze przetargu. W 2016 r. zgłoszono i usunięto 788 awarii, zgłoszonych w godzinach popołudniowych w dni powszednie oraz w dni wolne od pracy, w tym:

- elektryczne: 392,
- hydrauliczne: 189,
- domofonowe: 8,
- dot. wind (awarie usuwa firma „Remdźwig”): 103,
- dot. centralnego ogrzewania: 34
- inne: 62.

VI. ZADŁUŻENIA, WINDYKACJA

1. Zadłużenia z tytułu opłat za lokale mieszkalne

Zaległość z tytułu opłat w zasobach naszej Spółdzielni na 31.12.2016 r. wynosi ogółem **2 574 718,72 zł.**

Na ogólną kwotę zadłużenia lokali mieszkalnych składa się zaległość w zasobach poszczególnych osiedli wg tabeli:

Tabela nr 14. Struktura zadłużenia lokali mieszkalnych (w zł)

Lp	Osiedle	Liczba mieszkań	Zaległość na 31.12.2015	Liczba zaleg.	Zaległość na 31.12.2016	Liczba zaleg.	% spadku/wzrostu zadłużenia
1.	Czyżykowo	1 025	473 372,60	327	440 615,68	347	-6,92%
2.	Gamuszewskiego	2492	582 175,95	594	477 332,79	578	-18,01%
3.	Suchostrzygi I	1 828	906 141,27	503	855 276,24	518	-5,61%
4.	Pelplin	508	203 229,38	152	190 267,63	159	-6,38%
5.	Gniew	569	82 970,12	44	66 621,81	32	-19,70%
6.	Suchostrzygi II	2 389	582 479,71	518	544 604,57	578	-6,50%
	Razem	8 810	2 830 369,03	2138	2 574 718,72	2212	-9,03%

Dane w tabeli ukazują spadek zadłużenia na wszystkich osiedlach w ciągu 2016 r. Ogólna zaległość zmalała o 9,03%. Zadłużenie spadło o kwotę **255 650,31 zł.**

Tabela nr 15. Struktura zadłużeń ze względu na okresy rozliczeniowe

LP	Wyszczególnienie	Zaległość na 31.12.2015	Zaległość na 31.12.2016	% spadku/wzrostu zadłużenia
1.	Zadłużenia czynszowe do 3 m-cy	463 649,30	468 615,17	+ 1,07%
2.	Zadłużenia czynszowe od 3 do 12 m-cy	376 841,99	363 560,53	- 3,52%
3.	Zadłużenia czynszowe powyżej 12 m-cy	1 989 877,74	1 742 543,02	- 12,43%
	Razem	2 830 369,03	2 574 718,72	- 9,03%

Jak przedstawia powyższa tabela, największy spadek zadłużenia widać w przedziale czasowym powyżej 12 m-cy.

Tabela nr 16. Zaległości lokali mieszkalnych do 3 miesięcy

Lp.	Osiedle	Zaległość na 31.12.2015	Liczba zalegaj.	Zaległość na 31.12.2016	Liczba zalegaj.	% spadku/wzrostu zadłużenia
1.	Czyżkowo	75 212,09	286	77 960,95	309	+ 3,65%
2.	Gamuszewskiego	119 675,94	526	111 200,45	515	-7,08%
3.	Suchostrzygi I	102 822,32	429	112 602,45	447	+ 9,51%
4.	Pelplin	34 758,14	136	35 825,47	145	+ 3,07%
5.	Gniew	8 944,08	34	6 457,86	21	-27,80%
6.	Suchostrzygi II	122 236,73	461	124 567,99	512	+ 1,91%
	Razem	463 649,30	1872	468 615,17	1949	+ 1,07%

Zaległości w przedziale do 3 m-cy wzrosły o 1,07% i jest to najczęściej wynikiem oczekiwania przez lokatorów na rozliczenie zużycia ciepła.

Tabela nr 17. Zaległości lokali mieszkalnych od 3 do 12 miesięcy

Lp.	Osiedle	Zaległość na 31.12.2015	Liczba zalegaj.	Zaległość na 31.12.2016	Liczba zalegaj.	% spadku/wzrostu zadłużenia
1.	Czyżkowo	57 591,91	22	43 349,96	21	- 24,73%
2.	Gamuszewskiego	95 718,20	40	87 564,11	41	- 8,52%
3.	Suchostrzygi I	87 616,60	38	83 645,45	37	- 4,53%
4.	Pelplin	38 967,02	9	19 054,21	8	- 51,10%
5.	Gniew	7 711,72	4	13 522,25	6	+ 75,35%
6.	Suchostrzygi II	89 236,54	29	116 424,55	46	+ 30,47%
	Razem	376 841,99	142	363 560,53	159	- 3,52%

Tabela nr 18. Zaległości lokali mieszkalnych powyżej 12 miesięcy

Lp.	Osiedle	Zaległość na 31.12.2015	Liczba zalegaj.	Zaległość na 31.12.2016	Liczba zalegaj.	% spadku/wzrostu zadłużenia
1.	Czyżkowo	340 568,60	19	319 304,77	17	-6,24%
2.	Gamuszewskiego	366 781,81	28	278 568,23	22	-24,05%
3.	Suchostrzygi I	715 702,35	36	659 028,34	34	-7,92%
4.	Pelplin	129 504,22	7	135 387,95	6	4,54%
5.	Gniew	66 314,32	6	46 641,70	5	-29,67%
6.	Suchostrzygi II	371 006,44	28	303 612,03	20	-18,17%
	Razem	1 989 877,74	124	1 742 543,02	104	-12,43%

Zadłużenia długoterminowe, tj. powyżej 12 m-cy stanowią 67,7% ogólnego zadłużenia Spółdzielni. W 2016 roku zadłużenia te zmalały o **12,43%**.

Zadłużenie długoterminowe Spółdzielnia zabezpiecza sądowym nakazem zapłaty. Na dzień 31.12.2016 r. zabezpieczenia te stanowiły kwotę 1 102 895,48 zł.

Zabezpieczone są także zadłużenia lokali z wyrokami eksmisyjnymi, które nie posiadają sądowych nakazów zapłaty. Wynoszą one 408 941,61 zł.

Natomiast w toku postępowania sądowego są kolejne sprawy dotyczące zapłaty zaległości z tyt. opłat za mieszkanie na łączną kwotę 149 153,87 zł, co do których Spółdzielnia nie posiada jeszcze wyroków sądowych.

Na ogólną kwotę zadłużenia z tytułu opłat za mieszkanie składają się zaległości mieszkań lokatorskich, własnościowych, wyodrębnionych oraz bez tytułu prawnego.

Szczegółowe dane przedstawia tabela nr 19.

Tabela nr 19. Zadłużenia lokali wg tytułu prawnego do lokalu na dzień 31 grudnia 2015 i 2016 r.

Osiedle	Zaległość na mieszk. lokat.	Liczba zaleg.	Zaległość na mieszk. własn.	Liczba zaleg.	Zaległość na mieszk. wyodrębn.	Liczba zaleg.	Zaległość na mieszk. z hipoteką	Liczba zaleg.	Zaległość na mieszk. w najmie	Liczba zaleg.	Zaległość ogółem
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
AO1 Czyżkowó											
31.12.2015	169 798,00	23	195 584,63	135	67 918,57	132	40 071,40	37	0,00	0	473 372,60
31.12.2016	163 086,72	24	180 827,95	125	53 409,26	148	43 274,57	49	17,18	1	440 615,68
AO2 Garnuszeńskiego											
31.12.2015	221 000,12	37	140 929,51	182	88 178,58	285	103 558,48	84	28 509,26	6	582 175,95
31.12.2016	146 068,91	22	135 718,71	169	81 807,47	296	90 515,46	84	23 222,24	7	477 332,79
AO3 Suchostrzygi I											
31.12.2015	286 283,65	24	234 418,16	174	117 756,32	210	189 756,74	83	77 926,40	12	906 141,27
31.12.2016	278 971,54	20	226 346,70	186	103 185,93	223	187 493,04	81	59 279,03	8	855 276,24
AO4 Pelplin											
31.12.2015	4 535,69	7	42 481,53	27	116 784,14	106	39 428,02	12	0,00	0	203 229,38
31.12.2016	3 484,33	6	41 436,27	27	104 941,26	116	40 171,71	9	234,06	1	190 267,63
AO5 Gniew											
31.12.2015	26 126,98	5	18 283,57	16	7 222,30	15	2 767,93	6	28 569,34	2	82 970,12
31.12.2016	22 050,74	4	11 989,68	6	9 462,58	18	201,51	3	22 917,30	1	66 621,81
AO6 Suchostrzygi II											
31.12.2015	321 459,76	60	69 151,95	129	127 308,37	259	36 007,44	65	28 552,19	5	582 479,71
31.12.2016	281 423,57	58	86 115,68	127	127 485,24	305	43 732,51	86	5 847,57	2	544 604,57
RAZEM											
31.12.2015	1 029 204,20	156	700 849,35	663	525 168,28	1 007	411 590,01	287	163 557,19	25	2 830 369,03
31.12.2016	895 085,81	134	682 434,99	640	480 291,74	1 106	405 388,80	312	111 517,38	20	2 574 718,72
Spadek zadłużenia w ciągu 12 mies.	- 13,03%		- 2,63%		- 8,55%		- 1,51%		- 31,82%		- 9,03%

Z powyższej tabeli wynika, że nastąpił znaczny spadek zadłużenia w każdej kategorii mieszkań. Niemniej, nadal niepokojąca jest skala zadłużenia na dzień 31.12.2016 r., która stanowi 6,17% rocznego naliczenia opłat za mieszkania.

Działania windykacyjne zabezpieczają zobowiązania dłużników wobec Spółdzielni. W przypadku lokali o statusie lokatorskim, własnościowym, z odrębną własnością, czy w najmie najczęstszą formą egzekwowania zobowiązań są eksmisje lub sprzedaże mieszkań przez komornika. Lokatorzy, którzy mają założone księgi wieczyste i mogą zaciągać zobowiązania bez zgody Spółdzielni oraz obciążać lokale hipoteką, są szczególnie monitorowani.

Ponadto, ze względu na utrzymujące się zadłużenie z tytułu opłat za mieszkanie, Spółdzielnia prowadzi na bieżąco szereg działań:

1. Wezwano 89 osób na rozmowy z Radą Osiedla.
2. Wezwano 3 osoby na rozmowy z Radą Nadzorczą w sprawie wykluczenia z członkostwa w Spółdzielni. Rada Nadzorcza wobec 2 członków oddaliła wykluczenie na okres 6 miesięcy, 1 osoba spłaciła zadłużenie.
3. Wysłano 441 wezwań do zapłaty, z czego 137 dotyczyło odcięć CW, 243 dotyczyło wpisu do KRD, a także 61 wezwań przed rozpoczęciem procedury sądowej.
4. Typowano lokale mieszkalne do odcięcia ciepłej wody.
Na dzień 31.12.2016 r. bez dopływu ciepłej wody z powodu zadłużeń są 102 mieszkania.
5. Spisano 88 ugód lub porozumień dotyczących spłaty zadłużenia.
6. Skierowano sprawy zadłużeń na drogę postępowania sądowego, w tym 18 o sądowy nakaz zapłaty i 4 o eksmisję.
W 2016 r. uzyskano 23 prawomocne nakazy zapłaty i 4 wyroki eksmisyjne.
7. W 2016 roku rozliczono lokale z eksmisji na kwotę podst. 46 753,41 zł.
8. Do Komornika Sądowego skierowano 10 wniosków o egzekucję należności z tytułu nakazów sądowych.
9. W drodze egzekucji komorniczej sprzedano 2 lokale. Do rozliczenia pozostają 4 lokale na łączną kwotę ok. 90 000 zł zadłużenia podstawowego.
10. Ustanowiono hipotekę przymusową na 3 lokalach.

Spółdzielnia zawarła porozumienia z gminami Tczew, Gniew i Pelplin w sprawie dotyczącej wypłat odszkodowań za nieprzyznanie lokali socjalnych osobom, wobec których orzeczona została wyrokiem sądowym eksmisja z prawem do lokalu socjalnego lub do pomieszczenia tymczasowego. W 2016 r. wpływały regularnie odszkodowania za lokale z Tczewa i Gniewa. Łącznie otrzymano odszkodowania na kwotę **281 059,46 zł**.

Ponadto, mieszkańcy w trudnej sytuacji materialnej mogą korzystać z pomocy Urzędu Miejskiego w formie dodatku mieszkaniowego. W 2016 r. do Spółdzielni wpłynęły dodatki na kwotę **766 751,18 zł** z Tczewa, Pelplina i Gniewa.

Chociaż w roku 2016 zadłużenie z tytułu opłat za mieszkanie zmalało o **9,03%**, nadal jest to zadłużenie wysokie. Dla Spółdzielni wciąż sprawą priorytetową jest egzekwowanie należności, w celu utrzymania płynności finansowej.

VII. PODSUMOWANIE SYTUACJI EKONOMICZNEJ SPÓŁDZIELNI

Analiza wskaźnikowa

Zadaniem analizy wskaźnikowej jest dostarczenie informacji o funkcjonowaniu firmy, a przede wszystkim o jej kondycji finansowej. Spółdzielnia Mieszkaniowa w Tczewie dokonała takiej analizy za rok 2016 biorąc pod uwagę uzyskane wyniki.

- **Rentowność majątku (ROA)** wynosi za rok 2016 **1,83%**. Wskazuje on, w jakim stopniu posiadane

aktywa są zdolne do generowania zysku, czyli mierzy efektywność zarządzania zasobami. Wskaźnik ten kształtuje się prawidłowo, gdyż wskazane są wartości powyżej 1%.

- **Zdolność płatnicza** to wskaźnik płynności finansowej, który za 2016 r. wyniósł **1,85** i wskazuje na niezagrażoną zdolność Spółdzielni do terminowego regulowania zobowiązań. Norma to powyżej 1.
- **Złota reguła bilansowa** - wskaźnik ten wyniósł **117,95%** i oznacza, że cały majątek trwały jest finansowany kapitałami własnymi, co wskazuje na mocne podstawy kapitałowe Spółdzielni i jej niezależność finansową. Bezpieczny wskaźnik wynosi powyżej 100%.

Uwzględniając wskaźniki analizy ekonomiczno-finansowej oraz uzyskane wyniki za rok 2016, które kształtują się prawidłowo, można stwierdzić, że działalność Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie nie jest zagrożona.

VIII. KONTROLA ZEWNĘTRZNA SPÓŁDZIELNI

1. W dniach 14,16.12.2016, 12.01.2017 Państwowa Inspekcja Pracy - Okręgowy Inspektorat w Gdańsku przeprowadził kontrolę w Spółdzielni w zakresie:
 - prawnej ochrony pracy, w tym BHP,
 - legalności zatrudnienia,
 - nawiązywania i rozwiązywania stosunku pracy,
 - czasu pracy,
 - wypłacania wynagrodzenia za pracę, urlopów wypoczynkowych,
 - badań lekarskich i szkoleń BHP,
 - zgłoszenia pracowników do ubezpieczenia społecznego.Zalecenia zawarte w protokole zostały wykonane w określonym przez PIP terminie.
2. W dniu 03.01.2017 r. rozpoczęła się, prowadzona przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie, lustracja pełna działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie za okres 01.01.2014 – 31.12.2016. Wnioski polustracyjne zostaną przedstawione przez Radę Nadzorczą na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia w 2017 r.
Informacja z realizacji wniosków polustracyjnych stanowi załącznik nr 3 do niniejszego sprawozdania.
3. W okresie od 13.03.2017 do 31.03.2017 r. zostało przeprowadzone badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2016.

Sprawozdanie Zarządu przyjęto na posiedzeniu w dniu 09.03.2017 r.

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W TCZEWIE