

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie

za 2023 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. 2021 poz. 648 z późn. zm.)
 - Ustawy z dn. 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. 2023 poz. 438 z późn. zm.)
 - Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie z dn. 30 maja 2018 r., przyjętego przez Walne Zgromadzenie Uchwałą nr 6/2018. Zmiany do Statutu zostały wpisane w Krajowym Rejestrze Sądowym w dn. 27.08.2018 r. i obowiązują od dnia wpisania.

II. DZIAŁALNOŚĆ SAMORZĄDOWA

1. Zgodnie z postanowieniami zawartymi w § 131 ust. 1 Statutu organami Spółdzielni są:
 - Walne Zgromadzenie,
 - Rada Nadzorcza,
 - Zarząd.
2. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni. Rada Nadzorcza, Uchwałą nr 01/2023 z dn. 24 stycznia 2023 r., dokonała podziału Walnego Zgromadzenia na 6 części. Stosownie do postanowień Statutu, Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd Spółdzielni.
Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie odbyło się w dniach 23.05.2023 - 31.05.2023. Podjęto 8 uchwał. Zgodnie z § 148 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 zostanie przedstawiona Walnemu Zgromadzeniu w 2024 r.

Na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia zgłoszono 15 wniosków skierowanych do Zarządu Spółdzielni i Administracji Osiedli. Informacja Administracji z realizacji wniosków podjętych przez poszczególne części Walnego Zgromadzenia członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie zostanie przedstawiona Walnemu Zgromadzeniu w 2024 r.

3. Rada Nadzorcza składa się z 11 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie w 2023 roku na okres 3-letniej kadencji. Sprawozdanie z działalności Rady za rok 2023 stanowi integralną część materiałów na Walne Zgromadzenie.
4. W 2023 roku działalnością Spółdzielni kierował Zarząd w składzie:
 - Prezes Zarządu - Jerzy Konkolewski
 - Członek Zarządu - Jarosław Gogulski
 - Członek Zarządu - Janusz Labenz do 30.09.2023
 - Członek Zarządu - Andrzej Netka od 01.10.2023

W 2023 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 31.12.2023 Spółdzielnia zarządzała zasobami zlokalizowanymi w 6 administracjach osiedlowych: AO1 Czyżykowo w Tczewie, AO2 im. Garnuszeńskiego w Tczewie, AO3 Suchostrzygi I w Tczewie, AO4 w Pelplinie, AO5 w Gniewie, AO6 Suchostrzygi II w Tczewie.

Ogółem Spółdzielnia zarządzała 190 budynkami mieszkalnymi zorganizowanymi w 69 nieruchomościach, w tym 8873 mieszkaniami, a także 415 lokalami użytkowymi i garażami.

Spółdzielnia zarządzała łącznie 585 577 m² gruntu, w tym 477 830 m² w nieruchomościach budynkowych, 107 160 m² w nieruchomościach niezabudowanych oraz 587 m² gruntów w dzierżawie lub bezpłatnym użyczeniu.

Ilość administrowanej powierzchni użytkowej mieszkań, lokali użytkowych i garaży w rozbiu na poszczególne administracje przedstawiono w Tabeli nr 1.

Tabela nr 1. Liczba i powierzchnia użytkowa (w m²) zarządzanych zasobów wg rodzaju lokalu na dzień 31.12.2023

LP	Wyszczególnienie	AO1 Czyżykowo	AO2 Garnuszeńskiego	AO3 Suchostrzygi I	AO4 w Pelplinie	AO5 w Gniewie	AO6 Suchostrzygi II	RAZEM
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Garaże odrębnej własności	5	33	53	0	0	44	135
2.		79,10	529,50	839,33	0,00	0,00	709,71	2 157,64
3.	Garaże własnościowe	7	28	24	0	0	38	97
4.		110,90	443,81	382,52	0,00	0,00	617,40	1 554,63
5.	Garaże wynajmowane	0	19	7	0	0	4	30
6.		0,00	353,52	166,39	0,00	0,00	72,00	591,91
7.	Lokale użytkowe odrębnej własności	0	0	3	0	0	0	3
8.		0,00	0,00	273,84	0,00	0,00	0,00	273,84
9.	Lokale użytkowe własnościowe	1	4	2	0	0	0	7
10.		74,65	264,82	55,50	0,00	0,00	0,00	394,97
11.	Lokale użytkowe wdzierżawiane	9	24	52	9	4	28	126
12.		431,22	1 580,50	5 984,00	1 058,05	395,84	1 886,70	11 336,31
13.	Lokali użytkowe wykorzystywane na potrzeby własne	2	3	2	1	1	3	12
14.		159,56	655,62	179,13	144,31	91,36	331,60	1 561,58
15.	Lokale użytkowe wykorzystywane na potrzeby SDK	0	1	1	0	0	0	2
16.		0,00	68,00	356,07	0,00	0,00	0,00	424,07
17.	Lokale użytkowe wykorzystywane jako hydrofarmie	0	1	1	0	0	1	3
18.		0,00	9,46	35,00	0,00	0,00	13,70	58,16
19.	Garaże ogółem	12	80	84	0	0	86	262
20.		190,00	1 326,83	1 388,24	0,00	0,00	1 399,11	4 304,18
21.	Lokale użytkowe ogółem	12	33	61	10	5	32	153
22.		665,43	2578,40	6883,54	1202,36	487,20	2232,00	14 048,93
23.	Lokale użytkowe i garaże ogółem	24	113	145	10	5	118	415
24.		855,43	3 905,23	8 271,78	1 202,36	487,20	3 631,11	18 353,11
25.	Lokale mieszkalne	1029	2493	1795	508	569	2479	8873
26.		43 675,22	105 908,50	82 792,34	23 205,81	24 379,81	124 943,38	404 905,06

2. Majątek Spółdzielni

Majątek Spółdzielni na dzień 31.12.2023 to:

- 143 820,30 m² powierzchni użytkowej 3227 lokali mieszkalnych,
- 15 921,63 m² powierzchni użytkowej 277 lokali użytkowych i garaży,
- 173 469 m² gruntów własnych w nieruchomościach stanowiących własność i współwłasność Spółdzielni (Tczew: 157 703 m², Pelplin: 7 666 m², Gniew: 8 100 m²),
- 99 936 m² gruntów będących w użytkowaniu wieczystym.

W roku 2023, w porównaniu do roku 2022, majątek Spółdzielni pomniejszył się w związku z ustanawianiem prawa odrębnej własności na rzecz członków Spółdzielni lub innych osób. Wyodrębniono 36 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 1 737,88 m².

3. Lokale mieszkalne

Na dzień 31.12.2023 na ogólną liczbę zarządzanych przez Spółdzielnię 8873 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 404 905,06 m² składało się:

- 5646 lokali mieszkalnych ze statusem odrębnej własności lokalu (63,6%),
- 2982 lokale mieszkalne ze statusem własnościowego prawa do lokalu (33,6%),
- 202 lokale mieszkalne ze statusem lokatorskiego prawa do lokalu (2,2%),
- 43 lokale mieszkalne na prawach najmu lokalu mieszkalnego (0,5%).

Zestawienie lokali mieszkalnych wraz z powierzchnią użytkową wg tytułów prawnych w podziale na administracje osiedlowe przedstawiono w Tabeli nr 2.

Tabela nr 2. Struktura własnościowa lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2023

Osiedle	Wyszczególnienie	Własność odrębna	Własnościowe	Lokatorskie	W gestii spółdzielni (w tym najem)	RAZEM
1	2	3	4	5	6	7
AO1 Czyżykowo	liczba mieszkań	528	461	31	9	1029
	pow. użytkowa	22 736,36	19 249,04	1 287,73	402,09	43 675,22
AO2 Garnuszewskiego	liczba mieszkań	1567	877	43	6	2493
	pow. użytkowa	67 012,80	36 723,11	1 966,20	206,39	105 908,50
AO3 Suchostrzygi I	liczba mieszkań	1027	732	21	15	1795
	pow. użytkowa	48 233,09	33 010,57	916,70	631,98	82 792,34
AO4 w Pelplinie	liczba mieszkań	412	86	10	0	508
	pow. użytkowa	19 020,36	3 738,93	446,52	0,00	23 205,81
AO5 w Gniewie	liczba mieszkań	432	127	7	3	569
	pow. użytkowa	18 555,01	5 415,81	266,50	142,49	24 379,81
AO6 Suchostrzygi II	liczba mieszkań	1680	699	90	10	2479
	pow. użytkowa	85 527,14	34 059,84	4 859,09	497,31	124 943,38
RAZEM	liczba mieszkań	5646	2982	202	43	8873
	pow. użytkowa	261 084,76	132 197,30	9 742,74	1 880,26	404 905,06

Zwiększenie ogólnej liczby lokali mieszkalnych wynika ze zmiany sposobu użytkowania 1 lokalu użytkowego o powierzchni użytkowej 52,12 m² na lokal mieszkalny przy ul. Jedności Narodu 30E w Tczewie od dnia 01.05.2023 r.

Na koniec 2023 r. w Spółdzielni 8628 lokali mieszkalnych (97,2%) jest zajmowanych na podstawie prawa odrębnej własności lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

Lokali z prawem odrębnej własności procentowo najwięcej jest w AO w Pelplinie (81,1%) oraz w Gniewie (75,9%).

Najmniej lokali wyodrębniono w AO Czyżykowo (51,3%).

Lokali mieszkalnych zajmowanych na prawach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu procentowo najwięcej jest w AO Czyżykowo (44,8%), najmniej w AO w Pelplinie (16,9%).

Na dzień 31.12.2023 w Spółdzielni pozostało 202 lokali mieszkalnych zajmowanych na zasadach lokatorskiego prawa do lokalu:

- AO Czyżykowo – 31 (3,0%),
- AO im. Garnuszeńskiego – 43 (1,7%),
- AO Suchostrzygi I – 21 (1,2%),
- AO Pelplin – 10 (2,0%),
- AO Gniew – 7 (1,2%),
- AO Suchostrzygi II – 90 (3,6%).

4. Przekształcenia lokali mieszkalnych w 2023 r.

W 2023 r. dokonano przekształcenia własności 36 lokali mieszkalnych, w tym:

- z lokatorskiego w prawo odrębnej własności – 10 lokali mieszkalnych,
- z własnościowego prawa w prawo odrębnej własności – 26 lokali mieszkalnych.

Nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 2007 r., regulująca przekształcanie spółdzielczych praw do lokali w odrębną własność, pominęła członków Spółdzielni, którzy otrzymali lokatorskie prawo do lokalu do 1961 roku, wpłacając jedynie zaliczkę w wys. 10% wkładu mieszkaniowego w budynkach przy ul. Sobieskiego, Stromej, Paderewskiego i Wybickiego (tzw. stare zasoby). Na dzień 31.12.2023 w zasobach Spółdzielni pozostaje 16 mieszkań tego typu:

- AO1 Czyżykowo – 7 mieszkań,
- AO2 im. Garnuszeńskiego – 9 mieszkań.

W celu ułatwienia przekształceń 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.

Ustawa pominęła także członków, którzy korzystają z ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych (Dz.U. z 1996 r. 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 tych członków spłaciła kredyt. Przekształcenie mieszkania możliwe jest po uregulowaniu zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni.

6. Działalność członkowsko-mieszkaniowa

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. Dlatego w 2023 roku liczba członków Spółdzielni zmalała o 172 osoby.

Zestawienie liczby członków z liczbą lokali przedstawiono w Tabeli nr 3.

Tabela nr 3. Zestawienie liczby członków oraz zajmowanych lokali na dzień 31.12.2023

Liczba członków aktywnych wg rejestru członkowskiego	9196
- liczba członków posiadających dwa lub więcej lokali mieszkalnych	484
- liczba członków posiadających wyłącznie lokale użytkowe	7
- liczba członków posiadających wyłącznie garaże	45
- liczba członków przyjętych jako współmałżonków	2083
Liczba lokali mieszkalnych zajmowanych przez członków	7436
Liczba lokali mieszkalnych:	8873
- spółdzielczych lokatorskich zajmowanych przez członków	172
- spółdzielczych lokatorskich zajmowanych przez nieczłonków (utrata praw)	30
- spółdzielczych własnościowych zajmowanych przez członków	2899
- spółdzielczych własnościowych zajmowanych przez nieczłonków	83
- wyodrębnionych zajmowanych przez członków	4365
- wyodrębnionych zajmowanych przez nieczłonków	1281
- w gestii spółdzielni (w tym najem)	43

5. Lokale użytkowe

Na dzień 31.12.2023 Spółdzielnia zarządzała 415 lokalami użytkowymi i garażami o łącznej powierzchni 18 353,11 m², w tym:

- a) garażami własnościowymi - 97
- b) garażami wyodrębnionymi - 135
- c) garażami wynajmowanymi - 30
- d) lokalami użytkowymi:
 - własnościowymi - 7 o pow. 394,97 m²
 - wyodrębnionymi - 3 o pow. 273,84 m²
 - własnymi - 17 o pow. 2 043,81 m²
 - wynajmowanymi - 126 o pow. 11 336,31 m²

W roku 2023 przeprowadzono zmianę sposobu użytkowania 1 lokalu użytkowego na lokal mieszkalny.

7. Zatrudnienie

Planowana i wykonana w 2023 roku struktura zatrudnienia, zatwierdzona przez Radę Nadzorczą Spółdzielni, została przedstawiona w tabeli nr 4.

Tabela nr 4. Plan i wykonanie struktury zatrudnienia

Wyszczególnienie	Zatrudnienie w etatach		%
	Plan 2023	Wykonanie 2023	
1. Ogółem	116,75	117,52	100,7%
- pracownicy na stanowiskach nierobotniczych	48,25	48,09	99,7%
- pracownicy na stanowiskach robotniczych	68,50	69,43	101,4%
2. Zarząd	26,75	26,67	99,7%
- pracownicy umysłowi	26,25	26,17	99,7%
- pracownicy fizyczni	0,50	0,50	100,0%
3. GZM	87,50	88,35	101,0%
- pracownicy umysłowi	21,00	20,92	99,6%
- dozorczy-sprzątacze	46,00	46,96	102,1%
- konserwatorzy	20,50	20,47	99,9%
4. Sprzątacze posesji	1,00	1,00	100,0%
5. Działalność społeczno-wychowawcza	1,50	1,50	100,0%
- pracownicy umysłowi	1,00	1,00	100,0%
- pracownicy fizyczni	0,50	0,50	100,0%

Wykonanie zatrudnienia zostało przedstawione jako zatrudnienie średnioroczne. Zatrudnienie w Spółdzielni w roku 2023 było na poziomie planowanym.

IV. DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWO-EKONOMICZNA

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, dzierżawy terenów, wynajem powierzchni pod reklamy, itp.), która podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych (CIT).

Tabela nr 5 przedstawia planowane i wykonane koszty w roku 2023 wg rodzajów działalności.

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

Lp.	Wyszczególnienie	jedn.	Plan 2023	Wykonanie 2023	%
1	2	3	4	5	6
1.	Koszty Ogólnego Zarządzania	zł	4 657 644,00	4 614 897,27	99,1
2.	Powierzchnia eksploatacyjna w m²	m ²	423 258,17	423 258,17	100,0
3.	Wynagrodzenia osobowe (brutto)	zł	9 079 419,00	9 077 064,19	100,0
4.	Przeciętne wynagrodzenie w SM (brutto)	zł	6 480,67	6 436,54	99,3
5.	Zatrudnienie	etaty	116,75	117,52	100,7
6.	Wynagrodzenia bezoosobowe	zł	292 902,00	291 753,85	99,6
I	GZM				
1.	Eksplatacja				
	- przychody	zł	17 405 567,00	17 725 053,76	101,8
	- koszty	zł	18 557 207,00	18 271 386,24	98,5
	- wynik	zł	- 1 151 640,00	-546 332,48	47,4
2.	Dźwigi				
	- przychody	zł	401 482,00	420 819,00	104,8
	- koszty	zł	398 260,00	366 615,18	92,1
	- wynik	zł	3 222,00	54 203,82	0,0
3.	Hydrofornia				
	- przychody	zł	69 899,00	68 265,49	97,7
	- koszty	zł	66 281,00	30 822,81	46,5
	- wynik	zł	3 618,00	37 442,68	0,0
4.	c.o. i c.w.				
	- przychody	zł	57 711 098,00	31 283 692,93	54,2
	- koszty	zł	57 711 098,00	31 283 692,93	54,2
	- wynik	zł	0,00	0,00	0,0
5.	Zimna woda i kanaliz. + opł. abonament. + odczyt wodomierzy radiowych				
	- przychody	zł	7 246 231,00	7 237 871,50	99,9
	- koszty	zł	7 246 231,00	7 237 871,50	99,9
	- wynik	zł	0,00	0,00	0,0
6	Wywóz nieczystości				
	- przychody	zł	4 921 572,00	4 865 049,00	98,9
	- koszty	zł	4 921 572,00	4 865 049,00	98,9
	- wynik	zł	0,00	0,00	0,0
7.	energia elektryczna (lok.mieszk.+garaże)				
	- przychody	zł	784 619,00	470 538,08	60,0
	- koszty	zł	784 619,00	470 538,08	60,0
	- wynik	zł	0,00	0,00	0,0
	Ogółem zysk brutto na GZM		-1 144 800,00	-454 685,98	
8.	Fundusz remontowy + B.O. + f. rezerwy				
	- przychody	zł	7 711 253,05	13 282 692,38	172,3
	- koszty	zł	7 711 253,05	10 885 386,29	141,2
	- wynik	zł	0,00	2 397 306,09	0,0
II.	Własna działalność gospodarcza				
1.	Przychody				
	- przychody z bieżącej działalności	zł	3 737 651,00	4 028 144,16	107,8
	- przychody z c.o. i c.w., zimna woda + opł. abonamentowa, odczyty wodomierzy+wyw.niecz.+energ.	zł	1 323 660,00	743 847,79	56,2
	- pozostałe przychody (operacyjno-finansowe)	zł	0,00	1 155 657,13	
2.	Koszty				
	- koszty z bieżącej działalności	zł	1 791 160,00	2 227 564,99	124,4
	- koszty z c.o. i c.w., zimna woda + opł. abonamentowa, odczyty wodomierzy+wyw.niecz.+ ener.	zł	1 323 660,00	743 847,79	56,2
	- pozostałe koszty (operacyjno-finansowe)	zł	0,00	14 341,59	
	Ogółem zysk brutto na Własnej Działalności		1 946 491,00	2 941 894,71	151,1
3.	Działalność SDK				
	- przychody		160 282,00	180 244,30	112,5
	- koszty		250 738,00	261 406,49	104,3
	- wynik		- 90 456,00	-81 162,19	89,7
	Ogółem zysk brutto (zysk wł. dział. + SDK)		1 856 035,00	2 860 732,52	154,1

Przedstawione wyniki finansowo-ekonomiczne obrazują wykonanie przychodów i kosztów w stosunku do planu na rok 2023. Koszty i przychody ukształtowały się prawidłowo.

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

2. Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi (GZM)

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

LP	Wyszczególnienie	Ogółem		%
		Plan 2023	Wykonanie 2023	
	LOKALE MIESZKALNE			
1	Wynagrodzenia osobowe	1 745 768,00	1 713 099,16	98,1
2	Narzuty na wynagrodzenia+PPK	309 585,00	293 556,50	94,8
3	Odpisy na fundusze	37 687,00	38 963,97	103,4
4	Oświetlenie ulic	222 760,00	211 841,57	95,1
5	Opł.za wiecz. użyt.k.majątku wspólnego	72 285,00	76 329,50	105,6
6	Podatek od nieruchomości i gruntu majątku wspólnego SM	26 960,00	26 952,91	100,0
7	Koszty ogólnego zarządzania	4 398 214,00	4 167 148,17	94,7
8	Utrzymanie zieleni	341 265,00	275 841,20	80,8
9	Pogotowie techniczne	163 015,00	148 879,09	91,3
10	Pozostałe koszty, materiały i przedmioty nietrwale	126 271,00	108 688,32	86,1
11	Usługi kominiarskie	153 224,00	122 969,66	80,3
12	Ubezpieczenia	312 684,00	292 660,58	93,6
13	Koszty dozorców – sprzątaczy+wyk. Obce	3 017 263,00	2 932 501,53	97,2
14	Koszty utrzymania lokali własnych	207 933,00	176 804,27	85,0
15	Razem koszty przypadające na p.u.	11 134 914,00	10 586 236,43	95,1
16	Wieczyste użytkowanie garaży	100,00	107,41	107,4
17	Podatek od nieruchomości i gruntu lok.mieszk.	291 062,00	288 920,58	99,3
18	Usługi kominiarskie – opłata indywidualna	2 099,00	1 942,22	92,5
19	Odpisy na remonty	7 083 605,00	7 091 563,08	100,1
20	Monitoring	24 286,00	24 621,26	101,4
21	Eksploatacja części wspólnej w hali garażowej	21 141,00	17 501,39	82,8
22	R a z e m koszty GZM	18 557 207,00	18 010 892,37	97,1
23	Wywóz nieczystości	4 921 572,00	4 865 049,00	98,9
24	Woda i kanalizacja	7 180 003,00	7 182 162,74	100,0
25	Opłata abonamentowa z.w.	8 199,00	7 063,33	86,1
26	Odczyt wodomierzy radiowych	58 029,00	48 645,43	83,8
27	C.o.c.w.	57 711 098,00	31 283 692,93	54,2
28	Energia elektryczna	784 619,00	470 538,08	60,0
29	Dźwigi	398 260,00	366 615,18	92,1
30	Hydrofornia	66 281,00	30 822,81	46,5
31	O G Ó Ł E M K O S Z T Y	89 685 268,00	62 265 481,87	69,4
32	Koszty operacyjno-finansowe	0,00	260 493,87	0,0
33	Pozostałe koszty (konserwatorzy+poz.sprzedaż)	0,00	38 326,31	0,0
34	Koszty usług wewnętrznych konserwatorów	0,00	1 550 966,68	0,0
35	O G Ó Ł E M	89 685 268,00	64 115 268,73	71,5

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 2023 wyniósł dla GZM 91,07%, a dla własnej działalności gospodarczej 8,93%. Planowane wskaźniki wynosiły odpowiednio 94,5% i 5,5%.

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

Koszty operacyjno-finansowe (poz. 32) to m.in. koszty opłat sądowych i komorniczych, których nie można zaplanować, gdyż trudno przewidzieć ilość zdarzeń.

Pozostałe koszty oraz koszty usług wewnętrznych (poz. 33 i 34) dotyczą usług konserwatorów na rzecz nieruchomości oraz usług fakturowanych wykonanych na zlecenie lokatorów.

Ogółem koszty w działalności GZM wyniosły **64 115 268,73 zł**, co stanowiło 71,5% planu. Na niższe wykonanie kosztów miały wpływ koszty mediów, przede wszystkim ciepła i energii elektrycznej, które są rozliczane z lokatorami. Plan i wykonanie kosztów mediów znacznie się różnią z uwagi na wprowadzenie tzw. rządowej tarczy energetycznej i ciepłej, jak również opóźnienie w uzyskaniu faktur za energię elektryczną w 2023 r.

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 2023

Rozliczenie eksploatacji GZM w roku 2023 ukształtowało się na kwotę -454 685,98 zł (a planowano -1 144 800,00 zł). Na omawianą kwotę składają się koszty i przychody Spółdzielni, które przedstawiono w tabeli nr 7 i 8.

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

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Wynik
1.	Eksploatacja podstawowa	17 444 924,50	18 010 892,37	- 565 967,87
2.	Przychody operacyjne	280 129,26	-	+ 280 129,26
	PODSUMOWANIE	17 725 053,76	18 010 892,37	- 285 838,61
3.	Koszty finansowo-operacyjne	-	260 493,87	- 260 493,87
4.	Pozostałe przychody i koszty	1 589 292,99	1 589 292,99	-
	OGÓŁEM EKSPLOATACJA	19 314 346,75	19 860 679,23	- 546 332,48

Na przychody i koszty operacyjne i finansowe składają się: zwroty kosztów sądowych i komorniczych, odszkodowanie z Urzędu Miasta w Tczewie za wywłaszczenie gruntu, które zostało zwrócony członkom Spółdzielni, wpłaty za wystawienie zaświadczeń, wpłaty za specyfikacje, opłaty sądowe i komornicze oraz usługi konserwatorskie.

2.2 Rozliczenie ogółem kosztów i wpływów GZM za rok 2023

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

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Wynik
1.	Eksploatacja ogółem	19 314 346,75	19 860 679,23	- 546 332,48
2.	Dźwigi	420 819,00	366 615,18	+ 54 203,82
3.	Centralne ogrzewanie i ciepła woda	31 283 692,93	31 283 692,93	0,00
4.	Energia elektryczna	470 538,08	470 538,08	0,00
5.	Zimna woda i kanalizacja	7 237 871,50	7 237 871,50	0,00
6.	Wywóz nieczystości	4 865 049,00	4 865 049,00	0,00
7.	Hydrofornie	68 265,49	30 822,81	+ 37 442,68
	OGÓŁEM	63 660 582,75	64 115 268,73	- 454 685,98

Tabela nr 8 przedstawia wynik finansowy na działalności GZM, który został zaplanowany w wartości ujemnej, gdyż członkowie wnosili w opłatach za mieszkanie obniżoną stawkę eksploatacyjną. 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, rozliczenie wywozu nieczystości oraz rozliczenie hydroforni.

2.3 Rozliczenia międzyokresowe GZM na dzień 31.12.2023

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 2022 na działalności GZM wyniósł - 1 117 429,81 zł.

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

1.	Stan na dzień 01.01.2023 (BO)	- 1 117 429,81
2.	Pokrycie straty za rok 2022 (Uchwała Walnego Zgromadzenia nr 5/2023)	+ 1 117 429,81
3.	Wynik za rok 2023	- 454 685,98
4.	Wynik ostateczny na GZM na 31.12.2023	- 454 685,98

2.4 Rozliczenia przychodów i kosztów komunalnych niezależnych od Spółdzielni

Centralne ogrzewanie i ciepła woda

Przychody: 31 283 692,93 zł

Koszty: 31 283 692,93 zł

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

Zimna woda i kanalizacja wraz z opłatą abonamentową

Przychody: 7 237 871,50 zł

Koszty: 7 237 871,50 zł

Koszty rozliczeń zimnej wody są kosztami niezależnymi od Spółdzielni, zostają rozliczane indywidualnie z lokatorami w poszczególnych okresach rozliczeniowych. Rozliczenia te obejmują także różnice powstałe pomiędzy wodomierzem głównym a wodomierzami indywidualnymi.

Energia elektryczna

Przychody: **470 538,08 zł**

Koszty: **470 538,08 zł**

Energia elektryczna rozliczana jest na koniec roku kalendarzowego i rozliczana z lokatorami do końca marca następnego roku.

Wywóz nieczystości

Przychody: **4 865 049,00 zł**

Koszty: **4 865 049,00 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: **420 819,00 zł**

Koszty: **366 615,18 zł**

Opłata za dźwigi naliczana jest proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali. Nadwyżka wpływów nad kosztami rozliczona została z wynikiem GZM.

2.6 Rozliczenie przychodów i kosztów hydroforni

Przychody: **68 265,49 zł**

Koszty: **30 822,81 zł**

Od lipca 2019 r. wprowadzono naliczenie opłat za hydrofornie dla budynków, które korzystają z hydroforni, biorąc pod uwagę takie koszty jak energia elektryczna, ogrzewanie, podatek od nieruchomości i gruntu, wieczyste użytkowanie i ubezpieczenie. Nadwyżka kosztów nad wpływami rozliczona została z wynikiem GZM. Niższe koszty wynikają z opóźnienia w dostarczeniu faktur za rozliczany rok obrotowy.

2.7 Koszty sprzątnia (zawarte w stawce eksploatacyjnej)

Za 2023 r. koszty wyniosły **2 646 276,97 zł**, co stanowiło 99,3% kosztów planowanych.

Tabela nr 9. Koszty sprzątnia (netto w zł)

LP	Wyszczególnienie	Plan 2023	Wykonanie 2023	%
1	Wynagrodzenia osobowe	2 110 067,00	2 106 930,52	99,9
2	Narzuty na wynagrodzenia+PPK	399 960,00	381 157,96	95,3
3	Odpisy na fundusze	84 283,00	92 511,37	109,8
4	Materiały i przedmioty nietrwale	41 454,00	35 003,71	84,4
5	BHP	28 469,00	30 673,41	107,7
	Razem	2 664 233,00	2 646 276,97	99,3

Koszty dozorców-sprzątaczy ukształtowały się na poprawnym poziomie.

W roku 2023 w Spółdzielni było zatrudnionych 46 dozorców-sprzątaczy (średnio 46,96 etatu). Sprzątniem przez pracowników Spółdzielni objęte jest 178 949,96 m² powierzchni wewnątrz budynków (tj. klatek schodowych, piwnic), 144 895,18 m² powierzchni chodników i dróg oraz 280 413,94 m² terenów zielonych.

Sprzątniem przez firmy zewnętrzne objęte są n/w budynki wraz z terenami przyległymi:

- ul. Jarzębinowa 1, 2, 3, 5, Jagiełły 1, 3, tj. 8 921,5 m² wewnątrz budynków, 6 063 m² terenów utwardzonych oraz 13 499 m² terenów zielonych obsługiwane przez firmę PRIMUS Jacek Bartlewski,

- ul. Konarskiego 1, 2, 4, 5, Orzeszkowej 12, Tetmajera 5, tereny zewnętrzne Konarskiego 11, Sobieskiego 5, 6, 7, 8, 12, 13, 14, 15, 19, 34, 35, Wojska Polskiego 13, Al. Zwycięstwa 17, tj. 7 789 m² wewnątrz budynków, 6 609 m² terenów utwardzonych oraz 12 515 m² terenów zielonych obsługiwane przez firmę Master-Bud Krzysztof Pettke,
- ul. Żwirki 25, tj. 1 276 m² powierzchni wewnątrz budynku, 3 502 m² ulicy i chodnika oraz terenów zielonych 484 m² obsługiwane przez firmę BŁYSK.

3. 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

Tabela nr 10. Sprzedaż usług w ramach własnej działalności gospodarczej (w zł)

Lp.	Wyszczególnienie	Plan sprzedaży 2023	Wykonanie sprzedaży 2023	% planu./ wyk.
1	2	3	4	5
I.	Lokale użytkowe	2 938 352,00	3 150 932,06	107,2
	- eksploatacja	2 466 438,00	2 708 882,15	109,8
	- podatek od nieruchomości	412 501,00	385 277,35	93,4
	- fundusz remontowy	59 413,00	56 772,56	95,6
II.	Dzierżawa terenu opłata za tereny	565 037,00	610 301,19	108,0
	R a z e m w p ł y w y	3 503 389,00	3 761 233,25	107,4
IV.	Reklamy (majątku nieruch.)	126 072,00	147 721,12	117,2
V.	Reklamy (na majątku SM)	19 744,00	22 925,36	116,1
VI.	Pożytki, dod.pomieszczenia	88 446,00	96 264,43	108,8
	R a z e m w p ł y w y	3 737 651,00	4 028 144,16	107,8
	- zimna woda	55 400,00	57 438,12	103,7
	- z.w. - opłata abonament.	251,00	206,02	82,1
	- odczyt wodom.radiowych	167,00	150,80	90,3
	-c.o.,c.w.	903 473,00	520 079,61	57,6
	- wywóz nieczystości	160,00	129,00	80,6
	- energia elektryczna	364 209,00	165 844,24	45,5
	O g ó ł e m w p ł y w y	5 061 311,00	4 771 991,95	94,3
	Pozostała sprzedaż (konserwatorzy)	0,00	649,86	0,0
	Pozostałe przychody	0,00	1 968,72	0,0
	O g ó ł e m	5 061 311,00	4 774 610,53	94,3
	Przychody operacyjno-finansowe		1 153 038,55	
	R a z e m w p ł y w y	5 061 311,00	5 927 649,08	117,1

Sprzedaż z własnej działalności gospodarczej za rok 2023 w wysokości **5 927 649,08 zł** stanowiła 117,1% przychodów planowanych (5 061 311,00 zł).

W roku 2023 Spółdzielnia uzyskała znaczny przychód finansowy w wysokości **1 153 038,55 zł**, między innymi z lokat bankowych i odsetek.

3.2 Wykonanie kosztów własnej działalności gospodarczej

Tabela nr 11. Planowane i wykonane koszty własnej działalności gospodarczej (w zł)

LP	Wyszczególnienie	Plan 2023	Wykonanie 2023	%
1	2	3	4	5
	LOKALE UŻYTKOWE			
1	Wynagrodzenia osobowe	102 975,00	167 980,41	163,1
2	Narzuty na wynagrodzenia+PPK	18 262,00	28 922,26	158,4
3	Odpisy na fundusze	2 223,00	3 820,67	171,9
4	Oświetlenie ulic	14 447,00	24 164,22	167,3
5	Oplata za wieczyste użytkowanie	307 365,00	304 635,97	99,1
6	Podatek od nieruchomości i gruntu majątku wspólnego SM	39 886,00	39 993,53	100,3
7	Koszty ogólne Zarządu	259 430,00	408 615,71	157,5
8	Remonty	150 000,00	188 552,28	125,7
9	Koszty utrzymania zieleni	20 129,00	29 719,31	147,6
10	Pogotowie techniczne	9 616,00	14 598,55	151,8
11	Ubezpieczenia	12 523,00	11 768,66	94,0
12	Koszty dozorców – sprzątaczy + koszty wykonawstwa obcego	160 551,00	259 347,33	161,5
13	Sprzątacze posesji	71 677,00	61 538,68	85,9
14	Koszty konserwatorów	111 441,00	167 256,47	150,1
15	Pozostałe koszty, materiały i przedmioty nietrwale	8 848,00	11 502,20	130,0
16	Usługi kominiarskie	15 815,00	16 346,51	103,4
17	Koszty utrzymania lokali własnych	12 266,00	17 336,81	141,3
18	OGÓŁEM KOSZTY	1 317 454,00	1 756 099,57	133,3
19	Fundusz remontowy	59 413,00	58 820,37	99,0
20	Podatek od nieruchomości	412 501,00	411 467,52	99,7
21	Eksploatacja części wspólnej w hali garażowej	1 792,00	1 177,53	65,7
22	RAZEM	1 791 160,00	2 227 564,99	124,4
23	c.o., c.w.	903 473,00	520 079,61	57,6
24	Zimna woda	55 400,00	57 438,12	103,7
25	Oplata abonamentowa z.w.	251,00	206,02	82,1
26	Odczyt wodomierzy radiowych	167,00	150,80	90,3
27	Wywóz nieczystości	160,00	129,00	80,6
28	Energia elektryczna	364 209,00	165 844,24	45,5
29	Razem koszty lok. użytkowych	3 114 820,00	2 971 412,78	95,4
30	Pozostałe koszty(konserw.+pozostała sprzed.)	0,00	2 618,58	0,0
31	Koszty operacyjno-finansowe	0,00	11 723,01	0,0
32	OGÓŁEM	3 114 820,00	2 985 754,37	95,9
33	SDK	250 738,00	261 406,49	104,3
34	RAZEM	3 365 558,00	3 247 160,86	96,5

Wykonanie kosztów własnej działalności gospodarczej wyniosło **3 247 160,86** zł, co stanowiło 96,5% kosztów planowanych (3 365 588,00 zł). Wykonanie z pominięciem kosztów mediów (poz. 22) wyniosło 2 227 564,99 zł, a zaplanowano 1 791 160,00 zł.

Wykonanie poszczególnych rodzajów kosztów było zróżnicowane, z powodu znacznej zmiany wskaźnika udziału kosztów, który wyniósł 8,93% a zaplanowany był 5,5%.

3.3 Wynik finansowy

Wynik finansowy z własnej działalności gospodarczej za rok 2023 ukształtował się następująco:

Przychody	5 927 649,08 zł
Koszty	<u>2 985 754,37 zł</u>
Zysk brutto	+ 2 941 894,71 zł

4. Działalność społeczno-wychowawcza

Spółdzielnia posiada jeden Spółdzielczy Dom Kultury (SDK) z siedzibą na os. Suchostrzygi przy ul. Żwirki 49 w Tczewie, który działa na rzecz wszystkich spółdzielców i ich rodzin.

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 2023 r. koszty i wpływy działalności społeczno-wychowawczej kształtowały się następująco:

Tabela nr 12. Koszty i wpływy działalności społeczno-wychowawczej (w zł)

Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2023	Wykonanie 2023	%
1.	Ogółem koszty	250 738,00	261 406,49	104,3
2.	Wpływy	160 282,00	180 244,30	112,5
3.	Wynik	-90 456,00	-81 162,19	89,7

Niedobór na działalności społeczno-wychowawczej w kwocie - 81 162,19 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	+ 2 941 894,71 zł
Działalność społeczno-wychowawcza	<u>- 81 162,19 zł</u>
Zysk brutto	+ 2 860 732,52 zł
Podatek dochodowy	<u>- 562 034,00 zł</u>
Zysk netto	+ 2 298 698,52 zł
Przychody nieopodatkowane (odsetki z GZM)	<u>+ 202 663,80 zł</u>
Ogółem zysk netto z własnej działalności gospodarczej do podziału	+ 2 501 362,32 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. Za rok 2023 pożytki te stanowią kwotę **242 840,33 zł netto**.

Wykaz przychodów z pożytków stanowi załącznik do uchwały Walnego Zgromadzenia w 2024 roku. Decyzję o przeznaczeniu zysku netto z własnej działalności gospodarczej (po potrąceniu ww. pożytków) w wysokości **2 258 521,99 zł** podejmie Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie.

V. REMONTY

1. Środki funduszu remontowego

Fundusz remontowy w roku 2023 kształtował się następująco:

1) Bilans otwarcia oraz odpis roku 2023 funduszu remontowego podstawowego oraz pozostałe przychody funduszu remontowego (wpłaty na wodomierze, ciepłomierze, domofony, odszkodowania, PZU, pożyczki w nieruchomościach, inne)	8 869 608,06 zł
2) Bilans otwarcia oraz odpis roku 2023 funduszu scentralizowanego	115 035,04 zł
3) Fundusz rezerwowy roku 2023	1 732 804,34 zł
4) Bilans otwarcia roku 2023 środków z zysku z własnej działalności Spółdzielni za rok 2020 (Uchwała WZ nr 5/2021)	169 640,04 zł
5) Środki funduszu remontowego z zysku z własnej działalności Spółdzielni za rok 2022 w Administracjach (Uchwała WZ nr 5/2023)	427 000,00 zł
6) Środki funduszu remontowego z zysku z własnej działalności Spółdzielni pozostające w dyspozycji Zarządu	1 278 362,20 zł
7) Niewykorzystane środki funduszu remontowego rezerwowego pozostające do dyspozycji	690 242,70 zł

Ogółem fundusz remontowy w Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie w roku 2023 wyniósł **13 282 692,38 zł**.

2. Wydatki funduszu remontowego podstawowego

W roku 2023 wydatki poniesione na poszczególne remonty branżowe w nieruchomościach wyniosły **9 670 518,01 zł**. W kwocie tej na remonty i konserwację wykonaną przez konserwatorów wydatkowano 1 640 718,53 zł, na remonty dźwigów 72 190,74 zł, z kolei na usuwanie i zabezpieczanie awarii przez pogotowie lokatorskie 12 031,39 zł.

Szczegółowe informacje na temat wykonania planów remontowych na poszczególnych nieruchomościach dostępne są w Administracjach Osiedli.

3. Wydatki funduszy z zysku z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni.

Środki z Uchwały WZ nr 5/2021 przeznaczone na zwiększenie funduszu remontowego danych Administracji w roku 2023 wydatkowano w kwocie **142 902,11 zł**.

Środki z Uchwały WZ nr 5/2023 przeznaczone na zwiększenie funduszu remontowego danych Administracji w roku 2023 wydatkowano w kwocie **25 774,15 zł**.

Środki z zysku z własnej działalności Spółdzielni pozostające w dyspozycji Zarządu wydatkowano w roku 2023 w kwocie **940 017,49 zł**.

Informacje na temat szczegółowego wydatkowania środków z Uchwał nr 5 WZ dostępne są w poszczególnych Administracjach Osiedli.

4. Wydatki funduszu scentralizowanego

W roku 2023 fundusz scentralizowany ogółem wyniósł **115 035,04 zł**.

Środki z funduszu scentralizowanego przeznaczono m.in. na remonty wspólnych chodników, urządzeń zabawowych, na remonty bieżące, nasadzenie i pielęgnację zieleni na majątku wspólnym. Wydatkowano na ten cel kwotę **106 174,53 zł**.

5. Wydatki funduszu remontowego rezerwowego

Fundusz rezerowy Spółdzielni Mieszkaniowej ogółem wynosi **2 423 047,04 zł**.

W roku 2023 wysokość kredytów wewnętrznych zaciągniętych przez poszczególne nieruchomości z w/w funduszu wyniosła ogółem **1 732 804,34 zł**. Środki z funduszu rezerwowego przeznaczono na skredytowanie prac remontowych w poszczególnych nieruchomościach.

Szczegółowe informacje o wydatkowaniu środków z tego funduszu można uzyskać w administracjach osiedli.

Ogółem środki funduszu remontowego w Spółdzielni w roku 2023 wyniosły 13 282 692,38 zł a wydatki funduszu remontowego wyniosły 10 885 386,29 zł.

Stan funduszu remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie na dzień 31.12.2023 r. kształtuje się następująco:

1) fundusz remontowy w poszczególnych Administracjach	1 368 718,68 zł
2) fundusz remontowy rezerwy Spółdzielni do wykorzystania	690 242,70 zł
3) fundusz remontowy majątku wspólnego Spółdzielni do dyspozycji Zarządu	338 344,71 zł

Środki te łącznie w kwocie 2 397 306,09 zł stanowią bilans otwarcia roku 2024.

6. Koszty konserwatorów

W roku 2023 całkowite koszty wyniosły **1 922 268,63 zł** i zostały wykonane w stosunku do planu w 103,9%.

Tabela nr 13. Koszty konserwatorów (w zł)

LP	Wyszczególnienie	Plan 2023	Wykonanie 2023	%
1	2	3	4	5
1	Wynagrodzenia osobowe	1 500 623,00	1 558 637,62	103,9
2	Narzuty na wynagrodzenia + PPK	266 298,00	268 143,26	100,7
3	Odpisy na fundusze	33 047,00	38 367,66	116,1
4	Materiały i pozostałe usługi materialne	27 923,00	31 978,93	114,5
5	Ryczałt dojazdu na awarie	2 895,00	1 770,00	61,1
6	BHP	18 486,00	23 371,16	126,4
	Ogółem	1 849 272,00	1 922 268,63	103,9

Koszty konserwatorów są rozliczane w funduszu remontowym. Wykonanie kosztów było wyższe od planowanego z powodu znaczącego wzrostu cen materiałów, środków BHP oraz konieczności zakupu nowych narzędzi do pracy.

7. 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 21 konserwatorów (20,5 etatu).

W 2023 r. konserwatorzy wykonywali zlecenia w zakresie usuwania awarii:

- hydraulicznych i gazowych	- liczba zgłoszeń:	3 587
- elektrycznych	- liczba zgłoszeń:	2 095
- ogólnobudowlanych i innych	- liczba zgłoszeń:	3 879
ŁĄCZNIE	- liczba zgłoszeń:	9 561

Ponadto konserwatorzy wykonują bieżące prace w zakresie utrzymania nieruchomości, takie jak: utrzymanie terenów zielonych, naprawy i konserwacje urządzeń małej architektury i placów zabaw, przeglądy i usuwanie awarii na instalacjach wewnętrznych budynków, likwidację drobnych przecieków pokryć dachowych, usuwanie skutków wandalizmu itp.

W grupie konserwatorów 11 pracowników posiada uprawnienia typu „E” w zakresie eksploatacji instalacji gazowych, w tym 4 osób dodatkowo typu „D” w zakresie dozoru. Uprawnienia w zakresie eksploatacji typu „E” dla linii elektroenergetycznych do 1kV w grupie konserwatorów posiada 5 osób, z czego 1 osoba dodatkowo typu „D” w zakresie dozoru.

Spośród pracowników technicznych uprawnienia typu „D” w zakresie dozoru instalacji gazowych posiada 6 osób, z czego 5 ma również typu „E” w zakresie eksploatacji. Ponadto, 5 osób posiada uprawnienia typu „E” w zakresie eksploatacji linii elektroenergetycznych do 1kV, w tym 4 osoby również typu „D” w zakresie dozoru. Uprawnienia typu „E” w zakresie eksploatacji linii energetycznych i typu „D” w zakresie dozoru linii energetycznych posiadają 2 osoby.

Aktualne uprawnienia budowlane w Spółdzielni posiada 4 pracowników.

8. Wykonanie funduszu remontowego

Wykonanie funduszu remontowego w Administracjach z podziałem na rodzaje robót przedstawia tabela nr 14.

9. Pogotowie lokatorskie

Spółdzielnia z funduszu remontowego w ramach pogotowia lokatorskiego usuwa awarie w zasobach mieszkalnych Spółdzielni zlokalizowanych w Tczewie. Usługę w zakresie przyjmowania wszystkich zgłoszeń oraz usuwania awarii branży elektrycznej realizuje firma „EL-INSTAL II” Szymon Chyła. Awarie dotyczące pozostałych branż przekazywane są konserwatorowi-hydraulikowi pełniącemu dyżur domowy zgodnie z harmonogramem.

W ramach pogotowia lokatorskiego w 2023r. usunięto awarie:

- elektryczne – 165 szt.
- hydrauliczne – 245 szt.

W ramach pogotowia dźwigowego w roku 2023 odnotowano 261 zgłoszeń.

Tabela nr 14. Wykonanie remontów w 2023 r.

Środki funduszu remontowego na rok 2023

Wyszczególnienie	AO-1 Czyżykowo	AO-2 Garnuszewskiego	AO-3 Suchostrzygi I	AO-4 Pelplin	AO-5 Gniew	AO-6 Suchostrzygi II	OGÓŁEM
Fundusz podstawowy+pozostałe przychody	934 578,88 zł	2 702 886,59 zł	1 750 805,36 zł	696 866,86 zł	633 702,36 zł	2 150 768,01 zł	8 869 608,06 zł
Fundusz scentralizowany	10 494,36 zł	25 465,80 zł	26 886,00 zł	5 805,84 zł	5 846,17 zł	40 536,87 zł	115 035,04 zł
Fundusz rezerwowý 2023r. w AO	155 745,55 zł	534 190,75 zł	167 055,87 zł	52 923,03 zł	122 518,63 zł	700 370,51 zł	1 732 804,34 zł
Razem fundusz remontowy	1 100 818,79 zł	3 262 543,14 zł	1 944 747,23 zł	755 595,73 zł	762 067,16 zł	2 891 675,39 zł	10 717 447,44 zł
Uchwała 5/2023	45 000,00 zł	105 000,00 zł	85 000,00 zł	35 000,00 zł	37 000,00 zł	120 000,00 zł	427 000,00 zł
Uchwała 5/2021		137 817,05 zł			31 822,99 zł		169 640,04 zł
Fundusz remontowy majątku SM wspólnego do dyspozycji Zarządu							1 278 362,20 zł
RAZEM fundusz rem. AO w 2023	1 145 818,79 zł	3 505 360,19 zł	2 029 747,23 zł	790 595,73 zł	830 890,15 zł	3 011 675,39 zł	12 592 449,68 zł
Fundusz remontowy rezerwowý SM							690 242,70 zł
OGÓŁEM	1 145 818,79 zł	3 505 360,19 zł	2 029 747,23 zł	790 595,73 zł	830 890,15 zł	3 011 675,39 zł	13 282 692,38 zł

plan w zł
wykonanie w zł

Wykonanie w Administracjach

Rodzaj robót	AO-1 Czyżykowo	AO-2 Garnuszewskiego	AO-3 Suchostrzygi I	AO-4 Pelplin	AO-5 Gniew	AO-6 Suchostrzygi II	OGÓŁEM
Dekarsko-blaharskie	12 800,00 7 575,40	205 852,00 400 523,32	82 800,00 67 145,11	6 200,00 25 566,74	7 600,00 6 048,00	91 000,00 75 546,93	406 252,00 582 405,50
Ogólnobudowlane wewnętrzne	436 400,00 422 789,07	504 227,00 459 750,36	381 000,00 10 368,00	383 740,00 228 461,00	350 200,00 287 820,00	693 820,00 599 250,33	2 749 387,00 2 008 438,76
Ogólnobudowlane zewnętrzne	240 000,00 110 040,00	406 480,00 625 049,00	874 680,00 924 711,38	126 000,00 117 702,32	75 000,00 109 404,00	1 069 564,00 1 108 493,78	2 791 724,00 2 995 400,48
Stolarskie	4 500,00 1 450,50	63 294,00 76 986,55	3 800,00 22 625,21	600,00 501,45	40 600,00 31 408,35	6 000,00 18 359,94	118 794,00 151 332,00
Instalacja gazowa	3 000,00 0,00	76 000,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	2 500,00 0,00	0,00 301,50	81 500,00 301,50
Instalacja elektryczna	6 750,00 11 263,57	50 400,00 119 581,61	137 600,00 39 843,86	900,00 1 583,28	1 300,00 15 131,88	500,00 29 681,51	197 450,00 217 085,71
Instalacja wod.-kan., p.poż., c.o., c.w.	155 950,56 152 270,18	878 000,00 801 438,26	301 700,00 285 618,68	80 580,00 84 208,68	121 512,52 83 533,68	551 276,00 451 667,94	2 089 019,08 1 858 737,42
Infrastruktura zewnętrzna	0,00 0,00	9 000,00 31 797,30	10 000,00 46 139,37	41 020,00 41 020,00	5 000,00 4 212,00	0,00 8 707,31	65 020,00 131 875,98
Dźwigi	0,00 0,00	16 000,00 28 497,31	80 000,00 13 751,46	0,00 0,00	0,00 0,00	44 000,00 29 941,97	140 000,00 72 190,74
Konserwatorzy	201 058,00 245 236,12	460 807,00 393 460,73	443 949,00 317 230,09	181 314,00 157 435,78	186 333,00 170 618,66	415 826,00 356 737,15	1 889 287,00 1 640 718,53
Pogotowie lokatorskie	5 000,00 1 631,47	5 800,00 5 733,51	4 700,00 1 845,78	0,00 0,00	0,00 0,00	5 350,00 2 820,63	20 850,00 12 031,39
RAZEM	1 065 458,56 952 256,31	2 675 860,00 2 942 817,95	2 320 229,00 1 729 278,94	820 354,00 656 479,25	790 045,52 708 176,57	2 877 336,00 2 681 508,99	10 549 283,08 9 670 518,01
Fundusz scentralizowany	10 494,36 10 494,36	25 465,80 19 791,31	26 886,00 25 951,53	5 805,84 4 438,31	5 846,17 5 114,88	40 536,87 40 384,14	115 035,04 106 174,53
OGÓŁEM fundusz remontowy	1 075 952,92 962 750,67	2 701 325,80 2 962 609,26	2 347 115,00 1 755 230,47	826 159,84 660 917,56	795 891,69 713 291,45	2 917 872,87 2 721 893,13	10 664 318,12 9 776 692,54
% wykonania planu	89,48%	109,67%	74,78%	80,00%	89,62%	93,28%	91,68%

Środki 2023 w zł
wykonanie w zł

Uchwały WZ w Administracjach

Uchwała WZ 5/2023	45 000,00 2 050,38	105 000,00 0,00	85 000,00 22 077,38	35 000,00 1 019,99	37 000,00 0,00	120 000,00 626,40	427 000,00 25 774,15
Uchwała WZ 5/2021	0,00 0,00	137 817,05 137 817,05	0,00 0,00	0,00 0,00	31 822,99 5 085,06	0,00 0,00	169 640,04 142 902,11
Razem Uchwały WZ	45 000,00 2 050,38	242 817,05 137 817,05	85 000,00 22 077,38	35 000,00 1 019,99	68 822,99 5 085,06	120 000,00 626,40	596 640,04 168 676,26

VI. ZADŁUŻENIA, WINDYKACJA

1. Zadłużenia z tytułu opłat za lokale mieszkalne

Zaległość z tytułu opłat w zasobach Spółdzielni na 31.12.2023 wynosi ogółem **2 672 086,12 zł**. Na ogólną kwotę zadłużenia lokali mieszkalnych składa się zaległość w zasobach poszczególnych osiedli wg tabel:

Tabela nr 15. Struktura zadłużenia lokali mieszkalnych (w zł)

Lp	Osiedle	Liczba mieszkań 31.12.2023	Zaległość Na 31.12.2022	Liczba zaleg.	Zaległość Na 31.12.2023	Liczba zaleg.	% spadku/wzrostu zadłużenia
1.	Czyżykowo	1029	511 890,29	297	601 505,37	321	17,5%
2.	Garnuszewskiego	2493	491 975,49	587	474 293,16	445	-3,6%
3.	Suchostrzygi I	1795	570 815,26	514	649 344,98	417	13,8%
4.	Pelplin	508	194 940,38	134	223 856,58	134	14,8%
5.	Gniew	569	49 670,31	109	58 253,68	35	17,3%
6.	Suchostrzygi II	2479	629 760,59	698	664 832,35	455	5,6%
	Razem	8873	2 449 052,32	2339	2 672 086,12	1807	9,1%

Dane w tabeli ukazują wzrost zadłużenia w ciągu 2023 r. o 9,1%, natomiast liczba zadłużonych lokali zmniejszyła się o 532 mieszkania.

Tabela nr 16. Zaległości lokali mieszkalnych do 6 miesięcy

Osiedle	Zaległość Na 31.12.2022	Liczba zaleg.	Zaległość Na 31.12.2023	Liczba zaleg.	% spadku/wzrostu zadłużenia
Czyżykowo	159 874,35	271	222 735,08	291	39,3%
Garnuszewskiego	246 545,12	562	224 546,08	415	-8,9%
Suchostrzygi I	258 277,44	490	258 677,96	391	0,2%
Pelplin	84 363,95	125	96 493,52	124	14,4%
Gniew	35 329,35	107	18 336,69	30	-48,1%
Suchostrzygi II	367 990,90	674	355 621,78	432	-3,4%
Razem	1 152 381,11	2229	1 176 411,11	1683	2,1%

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych dopuszcza dopiero po upływie 6 m-cy powstałej zaległości z tytułu opłat za mieszkanie kierować sprawę na drogę postępowania sądowego. Wstrzymuje to niekiedy potrzebne działania windykacyjne. Dlatego też do dłużników posiadających zadłużenie do 6 m-cy stosuje się jedynie upomnienia, odciążenia c.w., co niekiedy nie przynosi zamierzonego efektu.

Tabela nr 17. Zaległości lokali mieszkalnych od 6 do 12 miesięcy

Lp.	Osiedle	Zaległość Na 31.12.2022	Liczba zaleg.	Zaległość Na 31.12.2023	Liczba zaleg.	% spadku/wzrostu zadłużenia
1.	Czyżykowo	45 852,14	9	82 011,81	13	78,9%
2.	Garnuszewskiego	57 526,93	11	69 495,49	15	20,8%
3.	Suchostrzygi I	48 826,25	11	62 730,28	12	28,5%
4.	Pelplin	16 495,86	3	56 677,65	5	243,6%
5.	Gniew	0,00	0	14 867,64	3	ND
6.	Suchostrzygi II	62 031,50	11	49 797,95	10	-19,7%
	Razem	230 732,68	45	335 580,82	58	45,4%

Zadłużenia w przedziale od 6 do 12 miesięcy wzrosły znacznie, tj. o 45,4%.

Tabela nr 18. Zaległości lokali mieszkalnych powyżej 12 miesięcy

Lp.	Osiedle	Zaległość Na 31.12.2022	Liczba zaleg.	Zaległość Na 31.12.2023	Liczba zaleg.	% spadku/wzrostu zadłużenia
1.	Czyżkowo	306 163,80	17	296 758,48	17	-3,1%
2.	Garnuszewskiego	187 903,44	14	180 251,59	15	-4,1%
3.	Suchostrzygi I	263 711,57	13	327 936,74	14	24,4%
4.	Pelplin	94 080,57	6	70 685,41	5	-24,9%
5.	Gniew	14 340,96	2	25 049,35	2	74,7%
6.	Suchostrzygi II	199 738,19	13	259 412,62	13	29,9%
	Razem	1 065 938,53	65	1 160 094,19	66	8,8%

Zadłużenia długoterminowe, tj. powyżej 12 m-cy wzrosły o 8,8%.

Jak widać w każdym przedziale czasowym zadłużenia wzrosły. Można przypuszczać, że inflacja, która spowodowała wysokie koszty życia, znacząco wpłynęła na zwiększenie zadłużenia czynszowego.

Zadłużenia Spółdzielnia zabezpiecza sądowym nakazem zapłaty. Na dzień 31.12.2023 zabezpieczenia te stanowiły kwotę **453 210,37 zł**. Zabezpieczone są także zadłużenia lokali z wyrokami eksmisyjnymi, które nie posiadają sądowych nakazów zapłaty. Wynoszą one **112 694,46 zł**.

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 na dzień 31 grudnia 2022 i 2023 r. wg tytułu prawnego do lokalu

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	Liczba zaleg.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
AO1 Czyżkowo												
31.12.2022	146 608,75	15	172 762,66	100	102 570,07	124	86 051,63	55	3 897,18	1	511 890,29	295
31.12.2023	134 234,13	16	197 814,43	118	129 428,83	118	137 993,22	66	2 034,76	3	601 505,37	321
AO2 Garnuszewskiego												
31.12.2022	68 374,33	22	131 600,38	148	186 899,48	313	86 137,66	98	18 963,64	6	491 975,49	587
31.12.2023	76 190,17	14	101 117,93	109	212 125,18	241	83 091,48	78	1 768,40	3	474 293,16	445
AO3 Suchostrzygi I												
31.12.2022	74 010,49	9	103 772,22	144	147 135,73	244	218 939,90	109	26 956,92	8	570 815,26	514
31.12.2023	96 970,66	12	118 398,87	109	177 062,16	204	233 861,42	87	23 051,87	5	649 344,98	417
AO4 Pelplin												
31.12.2022	8 938,21	4	20 643,27	19	97 115,42	89	68 009,42	21	234,06	1	194 940,38	134
31.12.2023	14 131,38	5	36 375,99	21	154 196,46	89	19 152,75	19	0,00	0	223 856,58	134
AO5 Gniew												
31.12.2022	2 576,33	2	10 835,48	27	22 784,52	66	3 196,03	13	10 277,95	1	49 670,31	109
31.12.2023	100,99	1	6 594,12	6	27 237,58	22	4 438,10	5	19 882,49	1	58 253,28	35
AO6 Suchostrzygi II												
31.12.2022	109 851,75	41	99 678,19	148	290 303,28	385	107 600,93	118	22 326,44	6	629 760,59	698
31.12.2023	125 202,40	28	102 094,29	97	305 097,65	240	131 875,13	89	562,88	1	664 832,35	455
RAZEM												
31.12.2022	410 359,86	93	539 292,20	586	846 808,50	1 221	569 935,57	414	82 656,19	23	2 449 052,32	2 337
31.12.2023	446 829,73	76	562 395,63	460	1 005 147,86	914	610 412,10	344	47 300,40	13	2 672 085,72	1 807
Spadek/wzrost zadłużenia	8,9%		4,3%		18,7%		7,1%		-42,8%		9,1%	

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 - w roku 2023:

1. Wysłano **271** wezwań do zapłaty, z czego **199** dotyczyło odcięć ciepłej wody, **16** dotyczyło wpisu do KRД, a także **56** wezwań przed rozpoczęciem procedury sądowej.
2. Typowano lokale mieszkalne do odcięcia ciepłej wody. Na dzień 31.12.2023 bez dopływu ciepłej wody z powodu zadłużeń jest **88** mieszkań.
3. Spisano **39** ugód i porozumień dotyczących spłaty zadłużenia.
4. Skierowano sprawy zadłużeń na drogę postępowania sądowego, w tym **23** o sądowy nakaz zapłaty, **12** spraw na egzekucję komorniczą z ruchomości, wynagrodzenia, rachunku bankowego, i z nieruchomości.
5. Skierowano **5** spraw do sądu o stwierdzenie nabycia spadku.
6. Wpisywano zadłużonych do KRД, na 31.12.2023 wpisanych było **29** osób.

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 2023 r. wpływały regularnie odszkodowania za lokale z Tczewa i Gniewa. Łącznie otrzymano odszkodowania na kwotę **111 059,54 zł**.

Ponadto, mieszkańcy w trudnej sytuacji materialnej mogą korzystać z pomocy Urzędu Miejskiego w formie dodatku mieszkaniowego. W 2023 r. przyznano dodatki na kwotę **1 534 666,71 zł** z Tczewa, Pelplina i Gniewa.

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 2023 biorąc pod uwagę uzyskane wyniki.

- **Rentowność majątku** (ROA) wynosi za 2023 r. **2,85%**. 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 2023 r. wyniósł **1,39** i wskazuje na niezagrażoną zdolność Spółdzielni do terminowego regulowania zobowiązań, norma to powyżej 1.
- **Złota reguła bilansowa** - wskaźnik ten wyniósł **126,09%** 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%.
- **Wskaźnik zadłużenia w opłatach za mieszkanie** za rok 2023 wynosi 3,27%. Oznacza on udział długu w działalności Spółdzielni. Wskaźnik do 10% uważa się za bezpieczny, jednak zależy to także od wielkości spółdzielni.

Uwzględniając wskaźniki analizy ekonomiczno-finansowej oraz uzyskane wyniki za rok 2023, które kształtują się prawidłowo, można założyć, że działalność Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie nie jest zagrożona.

VIII. KONTROLA ZEWNĘTRZNA SPÓŁDZIELNI

1. W okresie luty - marzec 2023 r. została przeprowadzona, przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP, lustracja pełna działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie za okres 01.01.2020 – 31.12.2022. List polustracyjny został przedstawiony Walnemu Zgromadzeniu w 2023 r.
2. W marcu 2023 r. zostało przeprowadzone badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2022.
3. W maju 2023 r. odbyła się kontrola Powiatowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej w Tczewie dotycząca stanu sanitarnego części wspólnych budynku przy ul. Jagiełły 4 w Tczewie.
4. W październiku 2023 r. odbyła się kontrola Powiatowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej w Tczewie dotycząca stanu sanitarnego lokalu mieszkalnego przy ul. Konarskiego w Tczewie.
5. W listopadzie 2023 r. odbyła się kontrola Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Tczewie dotycząca stanu technicznego placu zabaw przy ul. Armii Krajowej 51 - 53.

Sprawozdanie przyjęto Uchwałą Zarządu nr 20/2024 na posiedzeniu w dniu 18.03.2023 r.

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W TCZEWIE