

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie za 2024 rok

I. WSTĘP

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. 2024 poz. 593 ze zm.)
- Ustawy z dn. 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. 2024 poz. 558 ze 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 11.06.2024 - 19.06.2024. Podjęto 5 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 2025 r.

Na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia zgłoszono 11 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 2025 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 2024 stanowi integralną część materiałów na Walne Zgromadzenie.
4. W 2024 roku działalnością Spółdzielni kierował Zarząd w składzie:
 - Prezes Zarządu - Jerzy Konkolewski
 - Członek Zarządu - Jarosław Gogulski
 - Członek Zarządu - Andrzej NetkaW 2024 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 31.12.2024 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 8874 mieszkaniami, a także 418 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 31.12.2024

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	54	0	0	44	136
2.		79,10	529,50	857,33	0,00	0,00	709,71	2 175,64
3.	Garaże własnościowe	7	28	23	0	0	38	96
4.		110,90	443,81	364,52	0,00	0,00	617,40	1 536,63
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 wydierżawiane	9	23	54	9	4	28	127
12.		431,22	1 518,67	6 111,39	1 058,05	395,84	1 886,70	11 401,87
13.	Lokali użytkowe wykorzystywane na potrzeby własne	2	3	4	1	1	3	14
14.		159,56	655,62	192,99	144,31	91,36	331,60	1 575,44
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	32	65	10	5	32	156
22.		665,43	2516,57	7024,79	1202,36	487,20	2232,00	14 128,35
23.	Lokale użytkowe i garaże ogółem	24	112	149	10	5	118	418
24.		855,43	3 843,40	8 413,03	1 202,36	487,20	3 631,11	18 432,53
25.	Lokale mieszkalne	1029	2494	1795	508	569	2479	8874
26.		43 675,22	105 970,33	82 792,34	23 205,81	24 379,81	124 943,38	404 966,89

Spółdzielnia zarządza garażami, lokalami użytkowymi i lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni **423 399,42 m²**

2. Lokale mieszkalne

Na dzień 31.12.2024 na ogólną liczbę zarządzanych przez Spółdzielnię 8874 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 404 966,89 m² składało się:

- 5684 lokali mieszkalnych ze statusem odrębnej własności lokalu (64,0%),
- 2961 lokale mieszkalne ze statusem własnościowego prawa do lokalu (33,4%),
- 183 lokale mieszkalne ze statusem lokatorskiego prawa do lokalu (2,1%),
- 46 lokali mieszkalnych na prawach najmu lokalu mieszkalnego (0,5%).

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

Tabela nr 2. Struktura własnościowa lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2024

Osiedle	Wyszczególnienie	Własność odrębna	Własnościowe	Lokatorskie	W gestii spółdzielni (w tym najem)	RAZEM
1	2	3	4	5	6	7
AO1 Czyżykowo	liczba mieszkań	534	459	26	10	1029
	pow. użytkowa	22 984,80	19 162,14	1 090,53	437,75	43 675,22
AO2 Garnuszewskiego	liczba mieszkań	1578	867	42	7	2494
	pow. użytkowa	67 509,04	36 269,16	1 923,91	268,22	105 970,33
AO3 Suchostrzygi I	liczba mieszkań	1031	730	18	16	1795
	pow. użytkowa	48 453,99	32 902,77	762,91	672,67	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	433	126	7	3	569
	pow. użytkowa	18 585,21	5 385,61	266,50	142,49	24 379,81
AO6 Suchostrzygi II	liczba mieszkań	1696	693	80	10	2479
	pow. użytkowa	86 325,67	33 767,59	4 352,81	497,31	124 943,38
RAZEM	liczba mieszkań	5684	2961	183	46	8874
	pow. użytkowa	262 879,07	131 226,20	8 843,18	2 018,44	404 966,89

Zwiększenie liczby lokali mieszkalnych wynika ze zmiany sposobu użytkowania 1 lokalu użytkowego o powierzchni użytkowej 61,83 m² na lokal mieszkalny przy ul. Jedności Narodu 29E w Tczewie od dnia 01.01.2024 r.

Na koniec 2024 r. w Spółdzielni 8645 lokali mieszkalnych (97,4%) 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 (76,1%).

Najmniej lokali wyodrębniono w AO Czyżykowo (51,9%).

Lokali mieszkalnych zajmowanych na prawach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu procentowo najwięcej jest w AO Czyżykowo (40,7%), najmniej w AO w Pelplinie (16,9%).

Na dzień 31.12.2024 w Spółdzielni pozostały 183 lokale mieszkalne zajmowane na zasadach lokatorskiego prawa do lokalu:

- AO Czyżykowo – 26 (2,5%),
- AO im. Garnuszeńskiego – 42 (1,7%),
- AO Suchostrzygi I – 18 (1,0%),
- AO Pelplin – 10 (2,0%),
- AO Gniew – 7 (1,2%),
- AO Suchostrzygi II – 80 (3,2%).

2.1 Przekształcenia lokali mieszkalnych w 2024 r.

W 2024 r. dokonano przekształcenia własności 38 lokali mieszkalnych, w tym:

- z lokatorskiego w prawo odrębnej własności – 17 lokali mieszkalnych,
- z własnościowego prawa w prawo odrębnej własności – 21 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 31.12.2024 w zasobach Spółdzielni pozostaje 15 mieszkań tego typu:

- AO1 Czyżykowo – 6 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.

3. Lokale użytkowe

Na dzień 31.12.2024 Spółdzielnia zarządzała 418 lokalami użytkowymi i garażami o łącznej powierzchni 18 432,53 m², w tym:

- a) garażami własnościowymi - 96
- b) garażami wyodrębnionymi - 136
- c) garażami wynajmowanymi - 30
- d) lokalami użytkowymi:
 - własnościowymi - 7 o pow. 394,97 m²
 - wyodrębnionymi - 3 o pow. 273,84 m²
 - własnymi - 19 o pow. 2 057,67 m²
 - wynajmowanymi - 127 o pow. 11 401,87 m²

W roku 2024 przeprowadzono zmianę sposobu użytkowania 1 lokalu użytkowego na lokal mieszkalny przy ul. Jedności Narodu 29E w Tczewie (Uchwała nr 13/2023 Rady Nadzorczej).

Zwiększenie ogólnej liczby i powierzchni lokali użytkowych wynika z inwentaryzacji nieruchomości Żwirki 50 po remoncie lokali użytkowych oraz z przejęcia na majątek Spółdzielni lokalu użytkowego przy ul. Jasińskiego 6 w Tczewie w wyniku eksmisji z powodu zadłużenia (Uchwała nr 7/2024 Rady Nadzorczej).

4. Działalność członkowsko-mieszkaniowa

W 2017 r. nastąpiła nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2017 poz. 1956), w wyniku której nabywanie i utrata członkostwa następuje z mocy prawa. W sprawach związanych z lokalami lokatorskimi i własnościowymi spółdzielnie mieszkaniowe nie podejmują decyzji o przyjęciu, wystąpieniu, wykluczeniu bądź wykreśleniu z rejestru członków. Ustawa pozostawiła możliwość złożenia deklaracji członkowskiej bądź wystąpienia ze spółdzielni jedynie posiadaczom prawa odrębnej własności lokalu.

W ciągu 2024 roku nastąpiła zmiana właściciela w przypadku 543 mieszkań o statusie odrębnej własności oraz 314 mieszkań spółdzielczych – własnościowych, lokatorskich i wynajmowanych. Zestawienie liczby członków z liczbą lokali przedstawiono w Tabeli nr 3.

Tabela nr 3. Zestawienie liczby członków oraz zajmowanych lokali na dzień 31.12.2024

Liczba członków aktywnych wg rejestru członkowskiego	9134
- liczba członków posiadających wyłącznie lokale użytkowe	7
- liczba członków posiadających wyłącznie garaże	50
- liczba członków posiadających dwa lub więcej lokali mieszkalnych	488
- liczba członków przyjętych jako współmałżonków	2031
Liczba lokali mieszkalnych zajmowanych przez członków	7368
Liczba lokali mieszkalnych ogółem:	8874
- spółdzielcze lokatorskie członków	163
- spółdzielcze lokatorskie nieczłonków (utrata członkostwa)	20
- spółdzielcze własnościowe członków	2884
- spółdzielcze własnościowe nieczłonków (utrata członkostwa)	77
- odrębna własność członków	4321
- odrębna własność nieczłonków	1363
- w gestii spółdzielni (w tym oddane w najem)	46

Liczba członków stopniowo maleje, ponieważ nie wszystkie osoby nabywające odrębną własność lokali decydują się na przystąpienie w poczet członków. W 2024 roku ogólna liczba członków Spółdzielni zmniejszyła się o 62 osoby.

5. Majątek Spółdzielni

Majątek Spółdzielni na dzień 31.12.2024 to:

- 142 087,82 m² powierzchni użytkowej 3190 lokali mieszkalnych,
- 15 983,05 m² powierzchni użytkowej 279 lokali użytkowych i garaży,
- 171 244 m² gruntów własnych w nieruchomościach stanowiących własność i współwłasność Spółdzielni (Tczew: 155 540 m², Pelplin: 7 666 m², Gniew: 8 038 m²),
- 99 936 m² gruntów będących w użytkowaniu wieczystym.

W roku 2024, w porównaniu do roku 2023, majątek Spółdzielni pomniejszył się w związku z ustanawianiem prawa odrębnej własności. Wyodrębniono 38 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 1 794,31 m².

Majątek Spółdzielni, jak również właścicieli 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.

6. Zatrudnienie

Planowana i wykonana w 2024 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 2024	Wykonanie 2024	
1. Ogółem	117,25	117,68	100,4%
- pracownicy na stanowiskach nierobotniczych	48,75	48,46	99,4%
- pracownicy na stanowiskach robotniczych	68,50	69,22	101,1%
2. Zarząd	26,75	26,54	99,2%
- pracownicy umysłowi	26,25	26,04	99,2%
- pracownicy fizyczni	0,50	0,50	100,0%
3. GZM	87,50	88,08	100,7%
- pracownicy umysłowi	21,00	20,92	99,6%
- dozorczy-sprzątacze	46,00	46,70	101,5%
- konserwatorzy	20,50	20,46	99,8%
4. Sprzątacze posesji	1,00	1,06	106,0%
5. Działalność społeczno-wychowawcza	2,00	2,00	100,0%
- pracownicy umysłowi	1,50	1,50	100,0%
- pracownicy fizyczni	0,50	0,50	100,0%

Wykonanie zatrudnienia zostało przedstawione jako zatrudnienie średnioroczne. Zatrudnienie w Spółdzielni w roku 2024 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 w roku 2024 koszty i przychody wg rodzajów działalności.

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

Lp.	Wyszczególnienie	jedn.	Plan 2024	Wykonanie 2024	%
1	2	3	4	5	6
1.	Koszty Ogólnego Zarządzania	zł	5 184 021,00	5 030 993,13	97,0
2.	Powierzchnia eksploatacyjna w m ²	m ²	423 258,17	423 399,42	100,0
3.	Wynagrodzenia osobowe (brutto)	zł	10 123 295,00	10 118 927,90	100,0
4.	Przeciętne wynagrodzenie w SM (brutto)	zł	7 194,95	7 165,57	100,0
5.	Zatrudnienie	etaty	117,25	117,68	100,4
6.	Wynagrodzenia bezoosobowe	zł	350 542,00	351 096,96	100,2
I	GZM				
1.	Eksploatacja				
	- przychody	zł	18 712 394,00	19 936 684,19	106,5
	- koszty	zł	19 889 976,00	20 357 272,51	102,3
	- wynik	zł	- 1 177 582,00	-420 588,32	35,7
2.	Dźwigi				
	- przychody	zł	449 338,00	447 562,76	99,6
	- koszty	zł	448 058,00	370 236,91	82,6
	- wynik	zł	1 280,00	77 325,85	
3.	Hydrofornia				
	- przychody	zł	69 899,00	72 947,99	104,4
	- koszty	zł	66 309,00	29 018,05	43,8
		zł	3 590,00	43 929,94	
4.	c.o. i c.w.				
	- przychody	zł	57 711 098,00	28 669 514,89	49,7
	- koszty	zł	57 711 098,00	28 669 514,89	49,7
	- wynik	zł	0,00	0,00	0,0
5.	Zimna woda i kanaliz. + opł. abonament. + odczyt wodomierzy radiowych				
	- przychody	zł	8 263 508,00	7 894 034,87	95,5
	- koszty	zł	8 263 508,00	7 894 034,87	95,5
	- wynik		0,00	0,00	0,0
6	Wywóz nieczystości				
	- przychody	zł	4 831 368,00	4 810 343,00	99,6
	- koszty	zł	4 831 368,00	4 810 343,00	99,6
	- wynik	zł	0,00	0,00	0,0
7.	energia elektryczna (lok.mieszk.+garaże)				
	- przychody	zł	784 619,00	478 888,61	61,0
	- koszty	zł	784 619,00	478 888,61	61,0
	- wynik	zł		0,00	0,0
	Ogółem zysk brutto na GZM		-1 172 712,00	-299 332,53	
8.	Fundusz remontowy + B.O. + f. rezerwowy				
	- przychody	zł	7 811 322,09	12 499 865,27	160,0
	- koszty	zł	7 811 322,09	10 420 594,27	133,4
	- wynik	zł	0,00	2 079 271,00	0,0
II.	Własna działalność gospodarcza				
1.	Przychody				
	- przychody z bieżącej działalności	zł	4 165 389,00	4 293 289,55	103,1
	- przychody z c.o. i c.w., zimna woda + opł. abonamentowa, odczyty wodomierzy+wyw.niecz.+energ.	zł	1 330 375,00	574 548,38	43,2
	- pozostałe przychody (operacyjno-finansowe)	zł	0,00	1 074 534,01	
2.	Koszty				
	- koszty z bieżącej działalności	zł	2 044 380,00	2 654 461,23	129,8
	- koszty z c.o. i c.w., zimna woda + opł. abonamentowa, odczyty wodomierzy+wyw.niecz.+ ener.	zł	1 330 345,00	574 548,38	43,2
	- pozostałe koszty (operacyjno-finansowe)	zł	0,00	128 110,85	
	Ogółem zysk brutto na Własnej Działalności		2 121 039,00	2 585 251,48	121,9
3.	Działalność SDK				
	- przychody		190 924,00	203 347,02	106,5
	- koszty		296 559,00	296 782,82	100,1
	- wynik		- 105 635,00	-93 435,80	88,5
	Ogółem zysk brutto (zysk wł. dział. + SDK)		2 015 404,00	2 491 815,68	123,6

Przedstawione wyniki finansowo-ekonomiczne obrazują wykonanie przychodów i kosztów w stosunku do planu na rok 2024. 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 rozbiciu na poszczególne pozycje kosztów (netto w zł)

LP	Wyszczególnienie	Ogółem		%
		Plan 2024	Wykonanie 2024	
	LOKALE MIESZKALNE			
1	Wynagrodzenia osobowe	1 893 580,00	1 820 049,60	96,1
2	Narzuty na wynagrodzenia+PPK	361 960,00	334 856,00	92,5
3	Odpisy na fundusze	43 239,00	52 649,11	121,8
4	Oświetlenie ulic	232 863,00	218 322,92	93,8
5	Opł.za wiecz.użytk.majątku wspólnego	78 036,00	77 403,70	99,2
6	Podatek od nieruchomości i gruntu majątku wspólnego SM	29 746,00	29 716,86	99,9
7	Koszty ogólnego zarządzania	4 878 681,00	4 568 913,18	93,7
8	Utrzymanie zieleni	389 872,00	316 394,09	81,2
9	Pogotowie techniczne	185 400,00	162 102,34	87,4
10	Pozostałe koszty, materiały i przedmioty nietrwałe	129 536,00	108 693,86	83,9
11	Usługi kominiarskie	171 029,00	154 500,04	90,3
12	Ubezpieczenia	350 207,00	323 748,42	92,4
13	Koszty dozorców – sprzątaczy+wyk. Obce	3 485 143,00	3 490 046,16	100,1
14	Koszty utrzymania lokali własnych	201 666,00	151 918,29	75,3
15	Razem koszty przypadające na p.u.	12 430 958,00	11 809 314,57	95,0
16	Wieczyste użytkowanie garaży	107,00	107,41	100,4
17	Podatek od nieruchomości i gruntu lok.mieszk.	317 279,00	314 748,99	99,2
18	Usługi kominiarskie – opłata indywidualna	2 378,00	2 234,20	94,0
19	Odpisy na remonty	7 092 043,00	7 720 664,61	108,9
20	Monitoring	26 070,00	25 700,38	98,6
21	Eksploatacja części wspólnej w hali garażowej	21 141,00	16 642,57	78,7
22	R a z e m koszty GZM	19 889 976,00	19 889 412,73	100,0
23	Wywóz nieczystości	4 831 368,00	4 810 343,00	99,6
24	Woda i kanalizacja	8 193 451,00	7 832 327,13	95,6
25	Opłata abonamentowa z.w.	7 944,00	7 082,23	89,2
26	Odczyt wodomierzy radiowych	62 113,00	54 625,51	87,9
27	C.o.c.w.	57 711 098,00	28 669 514,89	49,7
28	Energia elektryczna	784 619,00	478 888,61	61,0
29	Dźwigi	448 058,00	370 236,91	82,6
30	Hydrofornia	66 309,00	29 018,05	43,8
31	O G Ó Ł E M K O S Z T Y	91 994 936,00	62 141 449,06	67,5
32	Koszty operacyjno-finansowe	0,00	467 859,78	0,0
33	Pozostałe koszty (konserwatorzy+poz.sprzedaż)	0,00	52 966,25	0,0
34	Koszty usług wewnętrznych konserwatorów	0,00	1 692 551,72	0,0
35	O G Ó Ł E M	91 994 936,00	64 354 826,81	70,0

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 2024 wyniósł dla GZM 91,06%, a dla własnej działalności gospodarczej 8,94%. Planowane wskaźniki wynosiły odpowiednio 94,11% i 5,89%.

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 **64 354 826,81 zł**, co stanowiło 70,0% planu. Na niższe wykonanie kosztów miał wpływ głównie wyższy wskaźnik podziału kosztów, który na koniec roku ukształtował się na poziomie 8,94%.

2.1 Rozliczenie kosztów i przychodów eksploatacji za rok 2024

Rozliczenie eksploatacji GZM w roku 2024 ukształtowało się na kwotę -420 588,32 zł (a planowano -1 177 582,00 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	19 380 742,69	19 889 412,73	- 508 670,04
2.	Przychody operacyjne	555 941,50	-	+ 555 941,50
	PODSUMOWANIE	19 936 684,19	19 889 412,73	+ 47 271,46
3.	Koszty finansowo-operacyjne	-	467 859,78	- 467 859,78
4.	Pozostałe przychody i koszty	1 745 517,97	1 745 517,97	-
	OGÓŁEM EKSPLOATACJA	21 682 202,16	22 102 790,48	- 420 588,32

Na przychody i koszty operacyjne i finansowe składają się między innymi zwroty kosztów sądowych i komorniczych, wpłaty za wystawianie zaświadczeń, wpłaty za specyfikacje, opłaty sądowe i komornicze oraz usługi konserwatorskie.

2.2 Rozliczenie ogółem kosztów i wpływów GZM za rok 2024

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

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Wynik
1.	Eksploatacja ogółem	21 682 202,16	22 102 790,48	- 420 588,32
2.	Dźwigi	447 562,76	370 236,91	+ 77 325,85
3.	Centralne ogrzewanie i ciepła woda	28 669 514,89	28 669 514,89	0,00
4.	Energia elektryczna	478 888,61	478 888,61	0,00
5.	Zimna woda i kanalizacja	7 894 034,87	7 894 034,87	0,00
6.	Wywóz nieczystości	4 810 343,00	4 810 343,00	0,00
7.	Hydrofornie	72 947,99	29 018,05	+ 43 929,94
	OGÓŁEM	64 055 494,28	64 354 826,81	- 299 332,53

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 31.12.2024

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 2023 na działalności GZM wyniósł: - 454 685,98 zł.

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

1.	Stan na dzień 01.01.2024 (BO)	- 454 685,98 zł
2.	Pokrycie straty za rok 2023 (Uchwała Walnego Zgromadzenia nr 5/2024)	+ 454 685,98 zł
3.	Wynik za rok 2024	- 299 332,53 zł
4.	Wynik ostateczny na GZM na 31.12.2024	- 299 332,53 zł

2.4 Rozliczenia przychodów i kosztów komunalnych niezależnych od Spółdzielni

Centralne ogrzewanie i ciepła woda

Przychody: 28 669 514,89 zł

Koszty: 28 669 514,89 zł

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

Zimna woda i kanalizacja wraz z opłatą abonamentową

Przychody: 7 894 034,87 zł

Koszty: 7 894 034,87 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: **478 888,61 zł**

Koszty: **478 888,61 zł**

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

Wywóz nieczystości

Przychody: **4 810 343,00 zł**

Koszty: **4 810 343,00 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: **447 562,76 zł**

Koszty: **370 236,91 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: **72 947,99 zł**

Koszty: **29 018,05 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 niższych niż planowane kosztów energii.

2.7 Koszty sprzątania (zawarte w stawce eksploatacyjnej)

Za 2024 r. koszty wyniosły **3 490 046,16 zł**, co stanowiło 100,1% kosztów planowanych.

Tabela nr 9. Koszty sprzątania (w zł)

LP	Wyszczególnienie	Plan 2024	Wykonanie 2024	%
1.	Wynagrodzenia osobowe	2 485 430,00	2 522 496,54	101,5
2.	Narzuty na wynagrodzenia+PPK	482 252,00	462 143,84	95,8
3.	Odpisy na fundusze	98 788,00	122 055,59	123,6
4.	Materiały i przedmioty nietrwałe	42 389,00	31 240,45	73,7
5.	BHP	33 408,00	28 526,38	85,4
	Razem	3 142 267,00	3 166 462,80	100,8
6.	Wykonawstwo obce (budynki mieszkalne)	342 875,00	323 583,36	94,4
	Ogółem	3 485 143,00	3 490 046,16	100,1

Koszty sprzątania ukształtowały się na poprawnym poziomie.

W roku 2024 w Spółdzielni było zatrudnionych 48 dozorców-sprzątaczy(średnio 46,70 etatu). Sprzątaniem 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.

Sprzątaniem 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 tzw. „własną działalność gospodarczą” (WDG). Polega ona na komercyjnym zarządzaniu majątkiem własnym i wspólnym, na przykład na wydierżawianiu lokali użytkowych, powierzchni gruntowych, 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 2024	Wykonanie sprzedaży 2024	%
1	2	3	4	5
I.	Lokale użytkowe	3 294 098,00	3 401 547,69	103,3
	- eksploatacja	2 782 208,00	2 921 845,03	105,0
	- podatek od nieruchomości	454 332,00	422 094,59	92,9
	- fundusz remontowy	57 558,00	57 608,07	100,1
II.	Dzierżawa terenu, opłata za tereny	605 338,00	609 572,06	100,7
	R a z e m w p ł y w y	3 899 436,00	4 011 119,75	102,9
IV.	Reklamy (majątku nieruch.)	144 187,00	148 908,30	103,3
V.	Reklamy (na majątku SM)	22 328,00	23 636,83	105,9
VI.	Pożytki, dod.pomieszczenia	99 438,00	109 624,67	110,2
	R a z e m w p ł y w y	4 165 389,00	4 293 289,55	103,1
	- zimna woda	62 064,00	61 962,40	99,8
	- z.w. - opłata abonament.	238,00	278,18	116,9
	- odczyt wodom.radiowych	235,00	145,90	62,1
	-C.O.,C.W.	903 473,00	386 445,89	42,8
	- wywóz nieczystości	156,00	129,00	82,7
	- energia elektryczna	364 209,00	125 587,01	34,5
	O g ó ł e m w p ł y w y	5 495 764,00	4 867 837,93	88,6
	Pozostała sprzedaż (konserwatorzy)	0,00	777,67	0,0
	Pozostałe przychody	0,00	3 090,00	0,0
	O g ó ł e m	5 495 764,00	4 871 705,60	88,6
	Przychody operacyjno-finansowe		1 070 666,34	
	R a z e m w p ł y w y	5 495 764,00	5 942 371,94	108,1

Sprzedaż z własnej działalności gospodarczej za rok 2024 w wysokości **5 942 371,94 zł** stanowiła 108,1% przychodów planowanych (5 495 764,00 zł).

W roku 2024 Spółdzielnia uzyskała dodatkowy przychód finansowy w wysokości **1 070 666,34 zł** między innymi z odsetek od lokat bankowych i odsetek od zadłużeń.

3.2 Wykonanie kosztów własnej działalności gospodarczej

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

LP	Wyszczególnienie	OGÓŁEM		
		Plan 2024	Wykonanie 2024	%
1	2	3	4	5
	LOKALE UŻYTKOWE			
1	Wynagrodzenia osobowe	118 512,00	178 687,06	150,8
2	Narzuty na wynagrodzenia+PPK	22 653,00	32 875,16	145,1
3	Odpisy na fundusze	2 706,00	5 168,93	191,0
4	Oświetlenie ulic	16 411,00	24 364,17	148,5
5	Oплата za wieczyste użytkowanie	306 520,00	307 043,86	100,2
6	Podatek od nieruchomości i gruntu majątku wspólnego SM	44 165,00	44 165,42	100,0
7	Koszty Ogólne Zarządu	305 340,00	448 562,31	146,9
8	Remonty	200 000,00	424 513,20	212,3
9	Koszty utrzymania zieleni	26 200,00	33 456,65	127,7
10	Pogotowie techniczne	11 604,00	15 914,73	137,1
11	Ubezpieczenia	14 025,00	13 046,76	93,0
12	Koszty dozorców – sprzątaczy + koszty wykonawstwa obcego	205 507,00	310 873,30	151,3
13	Sprzątacze posesji	85 809,00	67 818,65	79,0
14	Koszty konserwatorów	130 823,00	186 131,44	142,3
15	Pozostałe koszty, materiały i przedmioty nietrwale	9 507,00	10 666,03	112,2
16	Usługi kominiarskie	18 295,00	20 168,29	110,2
17	Koszty utrzymania lokali własnych	12 621,00	14 914,85	118,2
18	OGÓŁEM KOSZTY	1 530 698,00	2 138 370,81	139,7
19	Fundusz remontowy	57 558,00	59 542,89	103,4
20	Podatek od nieruchomości	454 332,00	455 099,62	100,2
21	Eksplotacja części wspólnej w hali garażowej	1 792,00	1 447,91	80,8
22	RAZEM	2 044 380,00	2 654 461,23	129,8
23	c.o., c.w.	903 473,00	386 445,89	42,8
24	Zimna woda	62 064,00	61 962,40	99,8
25	Oплата abonamentowa z.w.	238,00	278,18	116,9
26	Odczyt wodomierzy radiowych	235,00	145,90	62,1
27	Wywóz nieczystości	156,00	129,00	82,7
28	Energia elektryczna	364 209,00	125 587,01	34,5
29	Razem koszty lok. użytkowych	3 374 755,00	3 229 009,61	95,7
30	Pozostałe koszty (konserw. + pozostała sprzedaż)	0,00	3 867,67	0,0
31	Koszty operacyjno-finansowe	0,00	124 243,18	0,0
32	OGÓŁEM	3 374 755,00	3 357 120,46	99,5
33	SDK	296 559,00	296 782,82	100,1
34	RAZEM	3 671 314,00	3 653 903,28	99,5

Wykonanie kosztów własnej działalności gospodarczej wyniosło **3 653 903,28 zł**, co stanowiło 99,5% kosztów planowanych (3 671 314,00 zł). Wykonanie z pominięciem kosztów mediów (poz. 22) wyniosło 2 654 461,23 zł, a zaplanowano 2 044 380,00 zł.

Wykonanie poszczególnych rodzajów kosztów było zróżnicowane, z powodu znacznej zmiany wskaźnika udziału kosztów, który wyniósł 8,94% a zaplanowany był 5,89%.

3.3 Wynik finansowy

Wynik finansowy z własnej działalności gospodarczej za rok 2024 ukształtował się następująco:

Przychody	5 942 371,94 zł
Koszty	3 357 120,46 zł
Zysk brutto	+ 2 585 251,48 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 2024 r. koszty i wpływy działalności społeczno-wychowawczej kształtowały się następująco:

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

Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2024	Wykonanie 2024	%
1.	Ogółem koszty	296 559,00	296 782,82	100,1
2.	Wpływy	190 924,00	203 347,02	106,5
3.	Wynik	-105 635,00	-93 435,80	88,5

Niedobór na działalności społeczno-wychowawczej w kwocie - 93 435,80 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	+ 2 585 251,48 zł
Działalność społeczno-wychowawcza	- 93 435,80 zł
Zysk brutto	+ 2 491 815,68 zł
Podatek dochodowy	- 514 568,00 zł
Zysk netto	+ 1 977 247,68 zł
Przychody nieopodatkowane (odsetki z GZM)	+ 221 435,60 zł
Ogółem zysk netto z własnej działalności gospodarczej do podziału	+ 2 198 683,28 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 2024 pożytki te stanowią kwotę **259 104,84 zł netto**.

Wykaz przychodów z pożytków stanowi załącznik do uchwały Walnego Zgromadzenia w 2025 roku. Decyzję o przeznaczeniu zysku netto z własnej działalności gospodarczej (po potrąceniu ww. pożytków) w wysokości **1 939 578,44 zł** podejmie Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie.

V. REMONTY

Wysokość odpisów na fundusz remontowy podstawowy uzależnione są w Spółdzielni od potrzeb remontowych poszczególnych nieruchomości. Na dzień 31.12.2024 r. wysokości odpisów na fundusz remontowy podstawowy wynosiły dla budynków niskich od 0,60 zł/m²/m-c do 2,00 zł/m²/m-c oraz dla budynków wysokich 2,70 zł/m²/m-c.

1. Środki funduszu remontowego

Fundusz remontowy w roku 2024 kształtował się następująco:

1) Bilans otwarcia oraz odpis roku 2024 funduszu remontowego podstawowego oraz pozostałe przychody funduszu remontowego <i>(wpłaty na wodomierze, ciepłomierze, domofony, odszkodowania, PZU, pożyczki w nieruchomościach, inne)</i>	7 972 270,14 zł
2) Bilans otwarcia oraz odpis roku 2024 funduszu scentralizowanego	106 178,44 zł
3) Fundusz rezerwowy roku 2024	2 120 114,69 zł
4) Bilans otwarcia roku 2024 środków z zysku z własnej działalności Spółdzielni za rok 2020 (Uchwała WZ nr 5/2021)	26 737,93 zł
5) Środki funduszu remontowego z zysku z własnej działalności Spółdzielni za rok 2022 w Administracjach (Uchwała WZ nr 5/2023)	401 218,85 zł
6) Środki funduszu remontowego z zysku z własnej działalności Spółdzielni za rok 2023 w Administracjach (Uchwała WZ nr 5/2024)	1 083 142,63 zł
7) Środki funduszu remontowego z zysku z własnej działalności Spółdzielni pozostające w dyspozycji Zarządu	487 270,24 zł
8) Niewykorzystane środki funduszu remontowego rezerwowego pozostające do dyspozycji	302 932,35 zł

Ogółem fundusz remontowy w Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie w roku 2024 wyniósł **12 499 865,27 zł**.

2. Wydatki funduszu remontowego podstawowego

W roku 2024 wydatki poniesione na poszczególne remonty branżowe w nieruchomościach wyniosły **9 641 067,39 zł**. W kwocie tej na remonty i konserwację wykonaną przez konserwatorów wydatkowano 1 855 672,75 zł, na remonty dźwigów 114 002,67 zł, z kolei na usuwanie i zabezpieczanie awarii przez pogotowie lokatorskie 11 391,05 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 2024 wydatkowano w kwocie **6 541,57 zł**.

Środki z Uchwały WZ nr 5/2023 przeznaczone na zwiększenie funduszu remontowego danych Administracji w roku 2024 wydatkowano w kwocie **352 921,57 zł**.

Środki z Uchwały WZ nr 5/2024 przeznaczone na zwiększenie funduszu remontowego danych Administracji w roku 2024 wydatkowano w kwocie **192 458,50 zł**.

Środki z zysku z własnej działalności Spółdzielni pozostające w dyspozycji Zarządu wydatkowano w roku 2024 w kwocie **142 883,66 zł**.

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

4. Wydatki funduszu scentralizowanego

W roku 2024 fundusz scentralizowany ogółem wyniósł **106 178,44 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 **84 721,58 zł**.

5. Wydatki funduszu remontowego rezerwowego

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

W roku 2024 wysokość kredytów wewnętrznych zaciągniętych przez poszczególne nieruchomości z w/w funduszu wyniosła ogółem **2 120 114,69 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 2024 wynosiły 12 499 865,27 zł a wydatki funduszu remontowego wynosiły 10 420 594,27 zł.

Stan funduszu remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie na dzień 31.12.2024 r. kształtuje się następująco:

1) fundusz remontowy w poszczególnych Administracjach	1 431 952,07 zł
2) fundusz remontowy rezerwowy Spółdzielni do wykorzystania	302 932,35 zł
3) fundusz remontowy majątku wspólnego Spółdzielni do dyspozycji Zarządu	344 386,58 zł

Środki te łącznie w kwocie 2 079 271,00 zł stanowią bilans otwarcia roku 2025.

6. Koszty konserwatorów

W roku 2024 całkowite koszty wyniosły **2 143 120,09 zł** i zostały wykonane w stosunku do planu w 102,5%.

Tabela nr 13. Koszty konserwatorów (w zł)

LP	Wyszczególnienie	OGÓŁEM		
		Plan 2024	Wykonanie 2024	%
1	2	3	4	5
1	Wynagrodzenia osobowe	1 675 015,00	1 723 526,53	102,9
2	Narzuty na wynagrodzenia+PPK	322 920,00	310 862,88	96,3
3	Odpisy na fundusze	39 335,00	52 677,56	133,9
4	Materiały i pozostałe usługi materialne	31 358,00	30 302,21	96,6
5	BHP	21 645,00	25 750,91	119,0
	Ogółem	2 090 273,00	2 143 120,09	102,5

Koszty konserwatorów są rozliczane w funduszu remontowym według zakresu prac wykonanych na poszczególnych nieruchomościach, zgodnie z „Regulaminem rozliczania kosztów konserwatorów w Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie”.

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:	3 470
- elektrycznych	- liczba zgłoszeń:	2 209
- ogólnobudowlanych i innych	- liczba zgłoszeń:	3 783
ŁĄCZNIE	- liczba zgłoszeń:	9 462

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 5 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 5 osób, z czego 3 ma również typu „E” w zakresie eksploatacji. Ponadto, 3 osoby posiadają uprawnienia typu „E” w zakresie eksploatacji linii elektroenergetycznych do 1kV, w tym 2 osoby również typu „D” w zakresie dozoru. Uprawnienia typu „E” w zakresie eksploatacji linii energetycznych i typu „D” w zakresie dozoru linii energetycznych posiada 1 osoba.

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. Szczegółowe informacje o pracach wykonanych w ramach funduszu remontowego w poszczególnych nieruchomościach można uzyskać w administracjach osiedli.

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 Chył. Awarie dotyczące pozostałych branż przekazywane są konserwatorowi-hydraulikowi pełniącemu dyżur domowy zgodnie z harmonogramem.

W ramach pogotowia lokatorskiego w godzinach popołudniowych i w dni wolne od pracy w 2024 r. usunięto awarie:

- elektryczne – 187 szt.
- hydrauliczne – 212 szt.

W ramach pogotowia dźwigowego w roku 2024 odnotowano 242 zgłoszenia.

Tabela nr 14. Wykonanie remontów w 2024 r.

Podsumowanie funduszu remontowego za rok 2024

Wyszczególnienie	AO-1 Czyżkowo	AO-2 Garnuszewskiego	AO-3 Suchostrzygi I	AO-4 Pelplin	AO-5 Gniew	AO-6 Suchostrzygi II	OGÓŁEM
Fundusz podstawowy+pozostałe przychody	896 201,37 zł	2 027 892,38 zł	1 997 142,52 zł	572 076,94 zł	445 380,98 zł	2 033 575,95 zł	7 972 270,14 zł
Fundusz scentralizowany	10 499,97 zł	31 136,29 zł	20 883,67 zł	6 936,93 zł	6 582,44 zł	30 139,14 zł	106 178,44 zł
Fundusz rezerwowy 2024r. w AO	479 539,29 zł	849 904,71 zł	84 102,60 zł	166 601,85 zł	101 466,81 zł	438 499,43 zł	2 120 114,69 zł
Razem fundusz remontowy	1 386 240,63 zł	2 908 933,38 zł	2 102 128,79 zł	745 615,72 zł	553 430,23 zł	2 502 214,52 zł	10 198 563,27 zł
Uchwała 5/2021					26 737,93 zł		26 737,93 zł
Uchwała 5/2023	42 942,62 zł	105 000,00 zł	62 922,62 zł	33 980,01 zł	37 000,00 zł	119 373,60 zł	401 218,85 zł
Uchwała 5/2024	130 000,00 zł	288 481,58 zł	239 648,10 zł	80 000,00 zł	80 000,00 zł	265 012,95 zł	1 083 142,63 zł
Fundusz remontowy majątku SM wspólnego do dyspozycji Zarządu							487 270,24 zł
RAZEM fundusz rem. AO w 2024	1 559 183,25 zł	3 302 414,96 zł	2 404 699,51 zł	859 595,73 zł	697 168,16 zł	2 886 601,07 zł	12 196 932,92 zł
Fundusz remontowy rezerwowy SM							302 932,35 zł
OGÓŁEM	1 559 183,25 zł	3 302 414,96 zł	2 404 699,51 zł	859 595,73 zł	697 168,16 zł	2 886 601,07 zł	12 499 865,27 zł

Wykonanie w poszczególnych Administracjach z podziałem na branże

plan w zł
wykonanie w zł

Rodzaj robót	AO-1 Czyżkowo	AO-2 Garnuszewskiego	AO-3 Suchostrzygi I	AO-4 Pelplin	AO-5 Gniew	AO-6 Suchostrzygi II	OGÓŁEM
Dekarsko-błacharskie	<u>11 800,00</u> 10 089,38	<u>127 852,00</u> 154 601,10	<u>13 200,00</u> 3 402,00	<u>41 400,00</u> 56 268,00	<u>50 300,00</u> 79 920,00	<u>67 704,72</u> 80 662,48	<u>312 256,72</u> 384 942,96
Ogólnobudowlane wewnętrzne	<u>275 700,00</u> 302 977,21	<u>254 120,92</u> 221 104,58	<u>509 400,00</u> 511 378,54	<u>340 224,00</u> 255 624,00	<u>61 000,00</u> 61 000,00	<u>576 508,00</u> 542 772,35	<u>2 016 952,92</u> 1 894 856,68
Ogólnobudowlane zewnętrzne	<u>313 250,00</u> 435 245,61	<u>618 940,00</u> 1 095 287,29	<u>765 000,00</u> 836 551,05	<u>96 000,00</u> 137 960,46	<u>64 000,00</u> 34 668,00	<u>1 033 492,00</u> 1 094 636,32	<u>2 890 682,00</u> 3 634 348,73
Stolarskie	<u>4 500,00</u> 0,00	<u>0,00</u> 1 881,12	<u>13 860,00</u> 16 302,00	<u>0,00</u> 4 618,50	<u>20 000,00</u> 5 940,00	<u>0,00</u> 16 604,10	<u>38 360,00</u> 45 345,72
Instalacja gazowa	<u>2 600,00</u> 636,28	<u>72 800,00</u> 78 624,00	<u>0,00</u> 189,48	<u>0,00</u> 0,00	<u>2 500,00</u> 403,68	<u>0,00</u> 2 268,00	<u>77 900,00</u> 82 121,44
Instalacja elektryczna	<u>6 750,00</u> 3 612,60	<u>51 640,00</u> 70 896,02	<u>227 470,00</u> 240 859,49	<u>1 500,00</u> 5 768,31	<u>3 150,00</u> 4 201,20	<u>110 295,00</u> 73 972,18	<u>400 805,00</u> 399 309,80
Instalacja wod.-kan., p.poż., c.o., c.w.	<u>339 250,00</u> 330 281,18	<u>573 300,00</u> 579 546,56	<u>9 600,00</u> 11 839,84	<u>1 100,00</u> 5 775,79	<u>50 579,91</u> 90 248,44	<u>66 848,00</u> 120 550,95	<u>1 040 677,91</u> 1 138 242,76
Infrastruktura zewnętrzna	<u>0,00</u> 0,00	<u>70 000,00</u> 57 916,90	<u>17 000,00</u> 15 926,83	<u>0,00</u> 0,00	<u>3 000,00</u> 0,00	<u>0,00</u> 6 989,10	<u>90 000,00</u> 80 832,83
Dźwigi	<u>0,00</u> 0,00	<u>20 000,00</u> 21 472,93	<u>84 000,00</u> 56 241,74	<u>0,00</u> 0,00	<u>0,00</u> 0,00	<u>44 000,00</u> 36 288,00	<u>148 000,00</u> 114 002,67
Konserwatorzy	<u>278 220,00</u> 259 493,62	<u>460 807,00</u> 486 982,16	<u>385 896,00</u> 340 757,44	<u>192 498,00</u> 189 997,81	<u>192 926,00</u> 186 433,73	<u>502 048,00</u> 392 007,99	<u>2 012 395,00</u> 1 855 672,75
Pogotowie lokatorskie	<u>5 000,00</u> 1 348,11	<u>5 800,00</u> 5 078,84	<u>4 700,00</u> 1 882,72	<u>0,00</u> 0,00	<u>0,00</u> 0,00	<u>5 350,00</u> 3 081,38	<u>20 850,00</u> 11 391,05
RAZEM	<u>1 237 070,00</u> 1 343 683,99	<u>2 255 259,92</u> 2 773 391,50	<u>2 030 126,00</u> 2 035 331,13	<u>672 722,00</u> 656 012,87	<u>447 455,91</u> 462 815,05	<u>2 406 245,72</u> 2 369 832,85	<u>9 048 879,55</u> 9 641 067,39
Fundusz scentralizowany	<u>10 499,97</u> 9 715,13	<u>31 136,29</u> 20 226,79	<u>20 883,67</u> 19 135,19	<u>6 936,93</u> 3 354,48	<u>6 582,34</u> 6 312,94	<u>30 139,14</u> 25 977,05	<u>106 178,34</u> 84 721,58
OGÓŁEM fundusz remontowy	<u>1 247 569,97</u> 1 353 399,12	<u>2 286 396,21</u> 2 793 618,29	<u>2 051 009,67</u> 2 054 466,32	<u>679 658,93</u> 659 367,35	<u>454 038,25</u> 469 127,99	<u>2 436 384,86</u> 2 395 809,90	<u>9 155 057,89</u> 9 725 788,97
% wykonania planu	108,48%	122,18%	100,17%	97,01%	103,32%	98,33%	106,23%

Uchwały WZ w Administracjach

Środki 2024 w zł
wykonanie w zł

Uchwała WZ 5/2021	<u>0,00</u> 0,00	<u>0,00</u> 0,00	<u>0,00</u> 0,00	<u>0,00</u> 0,00	<u>26 737,93</u> 6 541,57	<u>0,00</u> 0,00	<u>26 737,93</u> 6 541,57
Uchwała WZ 5/2023	<u>42 949,62</u> 34 119,03	<u>105 000,00</u> 102 526,31	<u>62 922,62</u> 62 922,62	<u>33 980,01</u> 33 980,01	<u>37 000,00</u> 0,00	<u>119 373,60</u> 119 373,60	<u>401 225,85</u> 352 921,57
Uchwała WZ 5/2024	<u>130 000,00</u> 15 000,00	<u>288 481,58</u> 0,00	<u>239 648,10</u> 41 413,18	<u>80 000,00</u> 73 116,31	<u>80 000,00</u> 0,00	<u>265 012,95</u> 62 929,01	<u>1 083 142,63</u> 192 458,50
Razem Uchwały WZ	<u>172 949,62</u> 49 119,03	<u>393 481,58</u> 102 526,31	<u>302 570,72</u> 104 335,80	<u>113 980,01</u> 107 096,32	<u>143 737,93</u> 6 541,57	<u>384 386,55</u> 182 302,61	<u>1 511 106,41</u> 551 921,64

10. Montaż balkonów dostawnych

W roku 2024 kontynuowano realizację przedsięwzięcia rozpoczętego w 2020 r. polegającego na montażu balkonów dostawnych w niektórych budynkach mieszkalnych przy ul. Niepodległości, Jedności Narodu, al. Zwycięstwa w Tczewie.

Producentem i wykonawcą montażu ww. balkonów jest firma „Ślizex” z Gniewa. Koordynację oraz nadzór nad realizacją przedsięwzięcia prowadzą ze strony Spółdzielni pracownicy Sekcji Technicznej oraz Administracji Osiedla. Koszty wykonania oraz montażu balkonów pokrywają zainteresowani lokatorzy.

Do 31.12.2024 zamontowano w w/w budynkach ogółem 540 szt. balkonów dostawnych. Pozostało do ewentualnego zamontowania 1245 szt. balkonów objętych opracowaną dokumentacją.

VI. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

W dniu 13.10.2024 zakończył się 3-letni okres gwarancji na zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, podziemnymi halami garażowymi i infrastrukturą techniczną zlokalizowany przy ul. Jaworowej 1 w Tczewie. Gwarancji udzielił wykonawca ww. budynków – firma Hartuna Sp. z o.o. ze Skarszew (Umowa z dnia 23 października 2019 r. nr DT/29/2019).

Z uwagi na powyższe w dniu 18.09.2024 przeprowadzony został gwarancyjny przegląd techniczny mający na celu ocenę stanu technicznego całości nieruchomości Jaworowa 1A, 1B, 1C.

VII. ZADŁUŻENIA, WINDYKACJA

1. Zadłużenia z tytułu opłat za lokale mieszkalne

Zaległość z tytułu opłat w zasobach Spółdzielni na 31.12.2024 wynosi ogółem **2 831 569,82 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 31.12.2024	Zaległość Na 31.12.2023	Liczba zaleg.	Zaległość Na 31.12.2024	Liczba zaleg.	% spadku/wzrostu zadłużenia
1.	Czyżkowo	1029	601 505,37	321	537 052,43	278	-10,72%
2.	Garnuszewskiego	2494	474 293,16	445	503 857,57	425	6,23%
3.	Suchostrzygi I	1795	649 344,98	417	674 152,14	329	3,82%
4.	Pelplin	508	223 856,58	134	188 134,71	122	-15,96%
5.	Gniew	569	58 253,68	35	108 161,97	84	85,67%
6.	Suchostrzygi II	2479	664 832,35	455	820 211,00	683	23,37%
	Razem	8874	2 672 086,12	1807	2 831 569,82	1921	5,97%

Dane w tabeli ukazują wzrost zadłużenia w ciągu 2024 r. o 5,97%, a liczba zadłużonych lokali zwiększyła się o 114 mieszkań.

Tabela nr 16. Zaległości lokali mieszkalnych do 6 miesięcy

Lp.	Osiedle	Zaległość Na 31.12.2023	Liczba zaleg.	Zaległość Na 31.12.2024	Liczba zaleg.	% spadku/wzrostu zadłużenia
1.	Czyżykowo	222 735,08	291	135 869,67	251	-39,00%
2.	Garnuszewskiego	224 546,08	415	193 420,31	395	-13,86%
3.	Suchostrzygi I	258 677,96	391	206 974,89	304	-19,99%
4.	Pelplin	96 493,52	124	80 187,25	114	-16,90%
5.	Gniew	18 336,69	30	48 753,54	80	165,88%
6.	Suchostrzygi II	355 621,78	432	447 234,64	658	25,76%
	Razem	1 176 411,11	1683	1 112 440,30	1802	-5,44%

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 oraz odcięcie c.w.

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

Lp.	Osiedle	Zaległość Na 31.12.2023	Liczba zaleg.	Zaległość Na 31.12.2024	Liczba zaleg.	% spadku/wzrostu zadłużenia
1.	Czyżykowo	82 011,81	13	44 711,16	9	-45,48%
2.	Garnuszewskiego	69 495,49	15	57 055,74	10	-17,90%
3.	Suchostrzygi I	62 730,28	12	56 761,30	10	-9,52%
4.	Pelplin	56 677,65	5	31 425,69	4	-44,55%
5.	Gniew	14 867,64	3	7 310,03	1	-50,83%
6.	Suchostrzygi II	49 797,95	10	50 028,42	9	0,46%
	Razem	335 580,82	58	247 292,34	43	-26,31%

Zadłużenia w przedziale od 6 do 12 miesięcy zmalały o 26,31%.

Tabela nr 18. Zaległości lokali mieszkalnych powyżej 12 miesięcy

Lp.	Osiedle	Zaległość Na 31.12.2023	Liczba zaleg.	Zaległość Na 31.12.2024	Liczba zaleg.	% spadku/wzrostu zadłużenia
1.	Czyżykowo	296 758,48	17	356 471,60	18	20,12%
2.	Garnuszewskiego	180 251,59	15	253 381,52	20	40,57%
3.	Suchostrzygi I	327 936,74	14	410 415,95	15	25,15%
4.	Pelplin	70 685,41	5	76 521,77	4	8,26%
5.	Gniew	25 049,35	2	52 098,40	3	107,98%
6.	Suchostrzygi II	259 412,62	13	322 947,94	16	24,49%
	Razem	1 160 094,19	66	1 471 837,18	76	26,87%

Zadłużenia długoterminowe, tj. powyżej 12 m-cy wzrosły o 26,87%.

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 2023 i 2024 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 Czyżkow												
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
31.12.2024	121 025,66	10	163 533,47	104	128 390,05	103	121 733,41	58	2 369,84	3	537 052,43	278
AO2 Garnuszewskiego												
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
31.12.2024	69 731,73	16	109 077,68	106	237 468,10	223	79 246,78	76	8 333,28	4	503 857,57	425
AO3 Suchostrzygi I												
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
31.12.2024	125 601,45	10	118 409,46	92	160 059,76	145	238 887,92	77	31 193,15	5	674 151,74	329
AO4 Pelplin												
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
31.12.2024	6 911,97	3	27 861,60	22	120 099,42	81	33 261,72	16	0,00	0	188 134,71	122
AO5 Gniew												
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
31.12.2024	0,00	0	6 981,12	18	61 969,52	52	12 288,76	13	26 922,57	1	108 161,97	84
AO6 Suchostrzygi II												
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
31.12.2024	142 254,40	22	132 375,33	167	362 075,60	379	177 502,05	111	6 003,62	4	820 211,00	683
RAZEM												
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
31.12.2024	465 525,21	61	558 238,66	509	1 070 062,45	983	662 920,64	351	74 822,46	17	2 831 569,42	1 921
Spadek/wzrost zadłużenia	4,18%		-0,74%		6,46%		8,60%		58,19%		5,97%	

Zadłużenia Spółdzielni zabezpiecza sądowym nakazem zapłaty. Na dzień 31.12.2024 zabezpieczenia te stanowiły kwotę **436 101,48 zł**. Zabezpieczone są także zadłużenia lokali z wyrokami eksmisyjnymi, które nie posiadają sądowych nakazów zapłaty. Wynoszą one **63 286,27 zł**.

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 2024:

1. Wysłano **312** wezwań do zapłaty, z czego **243** dotyczyło odcięć ciepłej wody, **69** dotyczyło wpisu do KRD oraz skierowań na nakaz zapłaty.
2. Typowano lokale mieszkalne do odcięcia ciepłej wody. Na dzień 31.12.2024 bez dopływu ciepłej wody z powodu zadłużeń jest **99** mieszkań.
3. Spisano **25** ugód i porozumień dotyczących spłaty zadłużenia.
4. Skierowano sprawy zadłużeń na drogę postępowania sądowego, w tym **28** o sądowy nakaz zapłaty, **9** spraw na egzekucję komorniczą z ruchomości, wynagrodzenia, rachunku bankowego, i z nieruchomości.
5. Skierowano **2** sprawy do sądu o stwierdzenie nabycia spadku.
6. Wpisywano zadłużonych do KRD, na 31.12.2024 wpisane były **44** osoby.

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 2024 r. wpływały regularnie odszkodowania za lokale z Tczewa i Gniewa. Łącznie otrzymano odszkodowania na kwotę **45 566,91 zł**.

Ponadto, mieszkańcy w trudnej sytuacji materialnej mogą korzystać z dodatku mieszkaniowego przyznawanego przez urząd miasta. W 2024 r. łącznie w Tczewie, Pelplinie i Gniewie przyznano dodatki na kwotę **1 636 804,36 zł**.

Dla Spółdzielni wciąż sprawą priorytetową jest egzekwowanie należności, w celu utrzymania płynności finansowej.

VIII. 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 2024 biorąc pod uwagę uzyskane wyniki.

- **Rentowność majątku** (ROA) wynosi za 2024 r. **2,6%**. 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 2024 r. wyniósł **1,47** i wskazuje na niezagrażoną zdolność Spółdzielni do terminowego regulowania zobowiązań, norma to powyżej 1.
- **Złota reguła bilansowa** - wskaźnik ten wyniósł **126,04%** 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 2024 wynosi 3,55%. 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 2024, które kształtują się prawidłowo, można założyć, że działalność Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie nie jest zagrożona.

IX. KONTROLA ZEWNĘTRZNA SPÓŁDZIELNI

1. W marcu 2024 r. nastąpiła kontrola Powiatowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej w Tczewie dotycząca stanu sanitarnego lokalu mieszkalnego w budynku przy ul. Wł. Jagiełły 2 w Tczewie.
2. W kwietniu 2024 r. została przeprowadzona przez Okręgowy Inspektorat Pracy w Gdańsku kontrola przestrzegania w Spółdzielni przepisów prawa pracy oraz bezpieczeństwa i higieny pracy.
3. W maju 2024 r. zostało zakończone badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2023.
4. W czerwcu 2024 r. odbyła się kontrola Komendanta Powiatowego Państwowej Straży Pożarnej w Tczewie dotycząca budynku przy ul. Wł. Jagiełły 2 C,D.
5. W październiku 2024 r. nastąpiła kontrola Powiatowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej w Tczewie dotycząca stanu sanitarnego lokalu mieszkalnego w budynku przy ul. Orkana 2 w Tczewie.
6. W grudniu 2024 r. odbyły się 2 kontrole Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Tczewie dot. lokalu mieszkalnego przy ul. Al. Zwycięstwa 15 oraz lokalu mieszkalnego przy ul. Kasztanowej 10 w Tczewie.

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W TCZEWIE

CZŁONEK ZARZĄDU
Netka
mgr Andrzej Netka

CZŁONEK ZARZĄDU
[Signature]
mgr inż. Jarosław Gogułski

P R E Z E S
Zarządu Spółdzielni
[Signature]
mgr Jerzy Konkolewski