

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU**  
**z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie**  
**za 2020 rok**

**I. WSTĘP**

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa w Tczewie jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób o zmiennym składzie osobowym. Została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w Gdańsku i działa na podstawie:
  - Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 275 z późn. zm.)
  - Ustawy z dn. 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1465 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 § 134 ust. 1 Statutu organami Spółdzielni są:
  - Walne Zgromadzenie,
  - Rada Nadzorcza,
  - Zarząd.
2. Zarząd planował zwołać Walne Zgromadzenie w dn. 27.05.2020 – 09.06.2020, jednak z powodu epidemii COVID-19 termin został przesunięty.  
Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie, które zostało podzielone na VI części, odbyło się w dniach 15.09.2020 - 23.09.2020. 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 stanowi załącznik nr 1 do sprawozdania Zarządu.  
Na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia zgłoszono 14 wniosków skierowanych do Administracji Osiedli. Informacja Administracji z realizacji wniosków podjętych przez poszczególne części Walnego Zgromadzenia członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie zostanie przedstawiona podczas części Walnego Zgromadzenia w 2021 r.
3. Rada Nadzorcza składa się z 11 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie w 2020 roku na okres 3 lat. Sprawozdanie z działalności Rady za rok 2020 stanowi integralną część materiałów na Walne Zgromadzenie.
4. W 2020 roku działalnością Spółdzielni kierował Zarząd w składzie:
  - Prezes Zarządu - Jerzy Konkolewski
  - Członek Zarządu - Jarosław Gogulski
  - Członek Zarządu - Janusz LabenzW 2020 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 31.12.2020 Spółdzielnia zarządzała zasobami zlokalizowanymi w 6 administracjach osiedlowych: AO1 Czyżykowo w Tczewie, AO2 im. Garnuszewskiego w Tczewie, AO3 Suchostrzygi I w Tczewie, AO4 w Pelplinie, AO5 w Gniewie, AO6 Suchostrzygi II w Tczewie.

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

**Tabela nr 1. Powierzchnia (w m<sup>2</sup>) zarządzanych zasobów wg rodzaju lokalu na dzień 31.12.2020**

LP	Wyszczególnienie	AO1 Czyżykowo w Tczewie	AO2 Garnuszewskiego w Tczewie	AO3 Suchostrzygi I w Tczewie	AO4 w Pelplinie	AO5 w Gniewie	AO6 Suchostrzygi II w Tczewie	OGÓŁEM
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Powierzchnia lokali mieszkalnych	43 504,46	105 856,38	79 781,10	23 205,81	24 379,81	124 943,38	<b>401 670,94</b>
2.	Powierzchnia garaży własnościowych i wyodrębnionych	190,00	989,81	1 221,85	0,00	0,00	1 327,11	<b>3 728,77</b>
3.	Powierzchnia lokali użytkowych własnościowych i wyodrębnionych	74,65	316,94	152,50	0,00	0,00	0,00	<b>544,09</b>
4.	Powierzchnia lokali użytkowych i garaży wydierżawianych	718,94	1 933,52	6 171,41	1 058,05	395,84	1 958,70	<b>12 236,46</b>
5.	Powierzchnia lokali użytkowych własnych	159,56	173,14	179,13	144,31	91,36	331,60	<b>1 079,10</b>
6.	Powierzchnia hydroforni	0,00	9,46	35,00	0,00	0,00	13,70	<b>58,16</b>

Ogółem Spółdzielnia zarządzała 187 budynkami mieszkalnymi zorganizowanymi w 68 nieruchomościach, w tym 8811 mieszkaniami, a także 412 lokalami użytkowymi i garażami.

Spółdzielnia zarządzała również 297 138 m<sup>2</sup> gruntów, których właścicielami są osoby posiadające prawo odrębnej własności do lokalu mieszkalnego lub użytkowego. Łącznie z majątkiem własnym, Spółdzielnia zarządzała 585 058 m<sup>2</sup> gruntu.

#### 2. Majątek Spółdzielni

Majątek Spółdzielni na dzień 31.12.2020 to:

- 149 520,21 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej 3 349 lokali mieszkalnych,
- 18 071,40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali użytkowych i garaży,
- 3 571,00 m<sup>2</sup> gruntów własnych,
- 178 224,80 m<sup>2</sup> gruntów własnych w nieruchomościach, w których Spółdzielnia występuje jako współwłaściciel (Tczew: 162 123,49 m<sup>2</sup>, Gniew: 8 082,72 m<sup>2</sup>, Pelplin: 8 018,54 m<sup>2</sup>),
- 104 885 m<sup>2</sup> gruntów będących w użytkowaniu wieczystym.

W roku 2020, w porównaniu do roku 2019, majątek Spółdzielni pomniejszył się o 39 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 1 840,91 m<sup>2</sup>, w związku z ustanowieniem prawa odrębnej własności na rzecz członków Spółdzielni lub innych osób.

### 3. Tytuły prawne do lokali mieszkalnych w poszczególnych Administracjach Osiedlowych

**Tabela nr 2. Struktura własnościowa lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2020**

Osiedle	Wyszczególnienie	Własność odrębna	Własnościowe	Lokatorskie	W gestii spółdzielni (w tym najem)	RAZEM
1	2	3	4	5	6	7
<b>AO1</b> Czyżykowo	liczba mieszkań	517	466	38	4	<b>1025</b>
	pow. użytkowa	22 279,67	19 443,27	1 598,90	182,62	<b>43 504,46</b>
<b>AO2</b> Gamuszelewskiego	liczba mieszkań	1524	914	48	6	<b>2492</b>
	pow. użytkowa	65 224,13	38 252,07	2 173,79	206,39	<b>105 856,38</b>
<b>AO3</b> Suchostrzygi I	liczba mieszkań	947	752	27	12	<b>1738</b>
	pow. użytkowa	44 187,19	33 985,01	1 137,86	471,04	<b>79 781,10</b>
<b>AO4</b> w Pelplinie	liczba mieszkań	408	88	12	0	<b>508</b>
	pow. użytkowa	18 849,46	3 828,63	527,72	0,00	<b>23 205,81</b>
<b>AO5</b> w Gniewie	liczba mieszkań	427	131	8	3	<b>569</b>
	pow. użytkowa	18 346,11	5 584,11	307,10	142,49	<b>24 379,81</b>
<b>AO6</b> Suchostrzygi II	liczba mieszkań	1639	718	113	9	<b>2479</b>
	pow. użytkowa	83 264,17	35 055,13	6 188,07	436,01	<b>124 943,38</b>
<b>RAZEM</b>	liczba mieszkań	<b>5462</b>	<b>3069</b>	<b>246</b>	<b>34</b>	<b>8811</b>
	pow. użytkowa	<b>252 150,73</b>	<b>136 148,22</b>	<b>11 933,44</b>	<b>1 438,55</b>	<b>401 670,94</b>

- Na dzień 31.12.2020 na ogólną liczbę 8811 lokali mieszkalnych zarządzanych przez Spółdzielnię składało się:
  - 5462 lokale mieszkalne ze statusem odrębnej własności lokalu (62,0%),
  - 3069 lokale mieszkalne ze statusem własnościowego prawa do lokalu (34,8%),
  - 246 lokali mieszkalnych ze statusem lokatorskiego prawa do lokalu (2,8%),
  - 34 lokale mieszkalne na prawach najmu lokalu mieszkalnego (0,4%).
- Na koniec 2020 r. w Spółdzielni 8531 lokali mieszkalnych (96,8%) jest zajmowanych na podstawie prawa odrębnej własności lub własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Lokali z prawem odrębnej własności procentowo najwięcej jest w AO w Pelplinie (80,3%) oraz w Gniewie (75,0%).  
Najmniej lokali wyodrębniono w AO Czyżykowo (50,4%).  
Lokali mieszkalnych zajmowanych na prawach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu procentowo najwięcej jest w AO Czyżykowo (45,7%), najmniej w AO w Pelplinie (17,3%).
- Na dzień 31.12.2020 r. w Spółdzielni pozostało 246 lokali mieszkalnych zajmowanych na zasadach lokatorskiego prawa do lokalu:
  - AO Czyżykowo – 38 (3,7%),
  - AO im. Garnuszelewskiego – 48 (1,9%),
  - AO Suchostrzygi I – 27 (1,6%),
  - AO Pelplin – 12 (2,4%),
  - AO Gniew – 8 (1,4%),
  - AO Suchostrzygi II – 113 (4,6%).

#### 4. Przekształcenia lokali mieszkalnych w 2020 r.

- 1) W 2020 r. dokonano przekształcenia własności 39 lokali mieszkalnych, w tym:
  - z lokatorskiego w prawo odrębnej własności – 15 lokali mieszkalnych,
  - z własnościowego prawa w prawo odrębnej własności – 24 lokali mieszkalnych.
- 2) Ustawa pominęła członków Spółdzielni, którzy otrzymali lokatorskie prawo do lokalu po 1961 roku, wpłacając tylko zaliczkę w wys. 10% wkładu mieszkaniowego w budynkach przy ul. Sobieskiego, Stromej, Paderewskiego i Wybickiego (stare zasoby) oraz członków, którzy korzystają z ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych (Dz. U. z 1996 r. w nr 5 poz. 32 z późniejszymi zmianami), dot. zasobów przy ul. Kasztanowej 17, 19, 21, Jarzębinowej 1, 2, 3, 5, Topolowej 1, 2, 3, 4, 6, 8, 10 i plomb przy ul. Jedności Narodu 28E, 29E, 30E, 31E.  
W 2010 r. Spółdzielnia w imieniu członków spłaciła kredyt. Przekształcenie mieszkania możliwe jest po uregulowaniu zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni.  
Celem ułatwienia członkom zamieszkującym w „starych zasobach”, Zebranie Przedstawicieli Członków w dn. 28 maja 2010 r. określiło w nowelizacji Statutu zasady przekształcania lokatorskiego prawa w prawo odrębnej własności dla lokali mieszkalnych przy ul. Sobieskiego, Paderewskiego (oprócz nr 15A i 18), Stromej i Wybickiego w Tczewie.
- 3) W zasobach Spółdzielni znajduje się 20 mieszkań zasiedlonych na prawach lokatorskiego prawa do lokalu w tzw. „starych zasobach” w administracjach:
  - AO1 Czyżykowo – 8 mieszkań,
  - AO2 im. Garnuszeńskiego – 12 mieszkań.

#### 5. Działalność członkowsko-mieszkaniowa

Na przestrzeni ostatnich lat liczba członków stopniowo malała. Związane było to z faktem, że nie wszystkie osoby nabywające lokale mieszkalne przystępowały do członkostwa w Spółdzielni. Jednak nowelizacja z dn. 20 lipca 2017 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w art. 3 stanowi, że z **mocy prawa** członkiem Spółdzielni staje się osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub lokalu użytkowego. Dlatego też w porównaniu do 2016 roku liczba członków Spółdzielni wzrosła na koniec 2020 r. o 1388 osób.

**Tabela nr 3. Zestawienie liczby członków i zajmowanych przez nich lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2020**

1.	Liczba członków ogółem, w tym:	9659
2.	- liczba członków współmałżonków	2287
3.	- liczba członków posiadających wyłącznie garaże	44
4.	- liczba członków posiadających wyłącznie lokale użytkowe	11
5.	- liczba członków posiadających dwa lub więcej lokali mieszkalnych	422
6.	Liczba lokali mieszkalnych zajmowanych przez członków	7580
7.	Liczba wszystkich lokali mieszkalnych:	8811
8.	- spółdzielczych lokatorskich zajmowanych przez członków	206
9.	- spółdzielczych lokatorskich zajmowanych przez nieczłonków (utrata praw)	40
10.	- spółdzielczych własnościowych zajmowanych przez członków	2978
11.	- spółdzielczych własnościowych zajmowanych przez nieczłonków	91
12.	- wyodrębnionych zajmowanych przez członków	4396
13.	- wyodrębnionych zajmowanych przez nieczłonków	1066
14.	- w gestii spółdzielni (w tym najem)	34

## 6. Zatrudnienie

Planowana i wykonana w 2020 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 2020	Wykonanie 2020	
<b>1. Ogółem</b>	<b>118,25</b>	<b>117,14</b>	<b>99,1%</b>
- pracownicy na stanowiskach nierobotniczych	50,25	48,99	97,5%
- pracownicy na stanowiskach robotniczych	68,00	68,15	100,2%
<b>2. Zarząd</b>	<b>28,25</b>	<b>27,13</b>	<b>96,0%</b>
- pracownicy umysłowi	27,25	26,13	95,9%
- pracownicy fizyczni	1,00	1,00	
<b>3. GZM</b>	<b>86,50</b>	<b>86,57</b>	<b>100,1%</b>
- pracownicy umysłowi	21,00	20,92	99,6%
- dozorczy-sprzątacze	45,00	45,53	101,2%
- konserwatorzy	20,50	20,12	98,1%
<b>5. Sprzątacze posesji</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>100,0%</b>
<b>4. SW</b>	<b>2,50</b>	<b>2,44</b>	<b>97,6%</b>
- pracownicy umysłowi	2,00	1,94	97,0%
- pracownicy fizyczni	0,50	0,50	100,0%

Wykonanie zatrudnienia zostało przedstawione jako zatrudnienie średnioroczne.

Zatrudnienie w Spółdzielni w roku 2020 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 użytkowych, 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 2020 wg rodzajów działalności.

Przedstawione wyniki finansowo-ekonomiczne obrazują wykonanie przychodów i kosztów w stosunku do planu na rok 2020. Koszty i przychody ukształtowały się prawidłowo.

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

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

Lp.	Wyszczególnienie	jedn.	Plan 2020	Wykonanie 2020	%
1	2	3	4	5	6
1.	Koszty Ogólnego Zarządzania	zł	3 687 324,00	3 551 712,66	96,3
2.	Powierzchnia eksploatacyjna w m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	420 224,57	420 224,57	100,0
3.	Wynagrodzenia osobowe (brutto)	zł	6 978 884,00	6 897 001,58	98,8
4.	Przeciętne wynagrodzenie w SM (brutto)	zł	4 918,17	4 906,52	99,8
5.	Zatrudnienie	etaty	118,25	117,14	99,1
6.	Wynagrodzenia bezoosobowe	zł	272 000,00	255 218,15	93,8
I	GZM				
1.	Eksploatacja				
	- przychody	zł	13 295 946,20	13 201 378,84	99,3
	- koszty	zł	14 243 789,62	13 498 972,78	94,8
	- wynik	zł	- 947 843,42	-297 593,94	31,4
2.	Dźwigi				
	- przychody	zł	244 179,00	243 685,01	99,8
	- koszty	zł	244 335,00	236 542,41	96,8
	- wynik	zł	-156,00	7 142,60	0,0
3.	Hydrofornia				
	- przychody	zł	30 606,00	30 162,81	98,6
	- koszty	zł	21 019,20	29 334,77	139,6
	- wynik	zł	9 586,80	828,04	0,0
4.	c.o. i c.w.				
	- przychody	zł	16 129 391,00	16 127 401,21	100,0
	- koszty	zł	16 129 391,00	16 127 401,21	100,0
	- wynik	zł	0,00	0,00	0,0
5.	Zimna woda i kanaliz. + opł. abonament. + odczyt wodomierzy radiowych				
	- przychody	zł	6 649 292,00	6 729 220,01	101,2
	- koszty	zł	6 649 292,00	6 729 220,01	101,2
	- wynik		0,00	0,00	0,0
6	Wywóz nieczystości				
	- przychody	zł	4 440 648,00	4 414 630,00	99,4
	- koszty	zł	4 440 648,00	4 414 630,00	99,4
	- wynik	zł	0,00	0,00	0,0
7.	energia elektryczna (lok.mieszk.+garaże)				
	- przychody	zł	324 651,00	322 989,32	99,5
	- koszty	zł	324 651,00	322 989,32	99,5
	- wynik	zł	0,00	0,00	0,0
	Ogółem zysk brutto na GZM		-938 412,62	-289 623,30	
8.	Fundusz remontowy + B.O. + f. rezerwy				
	- przychody	zł	9 933 356,55	10 968 228,09	110,4
	- koszty	zł	9 933 356,55	6 097 664,91	61,4
	- wynik	zł	0,00	4 870 563,18	0,0
II.	Własna działalność gospodarcza				
1.	Przychody				
	- przychody z bieżącej działalności	zł	3 245 892,06	3 283 003,75	101,1
	- przychody z c.o. i c.w., zimna woda + opł. abonamentowa, odczyty wodomierzy+wyw.niecz.+energ.	zł	393 223,70	397 092,92	101,0
	- pozostałe przychody (operacyjno-finansowe)	zł	300 000,00	108 262,95	
2.	Koszty				
	- koszty z bieżącej działalności	zł	1 711 771,09	1 563 618,09	91,3
	- koszty z c.o. i c.w., zimna woda + opł. abonamentowa, odczyty wodomierzy+wyw.niecz.+ ener.	zł	393 223,70	397 092,92	101,0
	- pozostałe koszty (operacyjno-finansowe)	zł	0,00	1 440,78	
	Ogółem zysk brutto na Własnej Działalności		1 834 120,97	1 826 207,83	99,6
3.	Działalność SDK				
	- przychody		106 371,00	101 349,38	95,3
	- koszty		243 112,09	195 648,16	80,5
	- wynik		- 136 741,09	-94 298,78	69,0
	Ogółem zysk brutto (zysk wł. dział. + SDK)		1 697 379,88	1 731 909,05	102,0

## 2. Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi

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

LP	Wyszczególnienie	Plan 2020	Wykonanie 2020	%
<b>LOKALE MIESZKALNE</b>				
1	Wynagrodzenia osobowe	1 362 763,00	1 317 518,58	96,7
2	Narzuty na wynagrodzenia	283 340,00	216 950,47	76,6
3	PPK	0,00	568,86	
4	Odpisy na fundusze	33 404,00	33 413,23	100,0
5	Oświetlenie ulic	115 882,00	116 090,66	100,2
6	Opł.za wiecz.użytk.majątku wspólnego	39 791,00	39 744,51	99,9
7	Podatek od nieruchomości i gruntu majątku wspólnego SM	22 384,00	22 383,97	100,0
8	Koszty ogólnego zarządzania	3 357 308,00	3 026 734,32	90,2
9	Utrzymanie zieleni	226 273,00	177 330,61	78,4
10	Pogotowie techniczne	117 482,00	117 269,10	99,8
11	Pozostałe koszty	65 461,00	78 509,78	119,9
12	Usługi kominiarskie	125 094,00	64 046,35	51,2
13	Materiały i przedmioty nietrwale	5 281,00	4 179,44	79,1
14	Ubezpieczenia	222 453,00	222 452,42	100,0
15	Koszty dozorców – sprzątaczy+wyk. Obce	2 250 052,00	2 127 689,25	94,6
16	Koszty utrzymania lokali własnych	121 923,00	114 440,43	93,9
17	<b>Razem koszty przypadające na p.u.</b>	<b>8 348 891,00</b>	<b>7 679 321,98</b>	<b>92,0</b>
18	Wieczyste użytkowanie garaży	47,00	46,58	99,1
19	Podatek od nieruchomości i gruntu lok.mieszk.	247 351,38	246 118,38	99,5
20	Hydrofornia	21 019,20	29 334,77	139,6
21	Usługi kominiarskie – opłata indywidualna	1 916,00	1 341,36	70,0
22	Odpisy na remonty	5 502 921,24	5 502 921,24	100,0
23	Dźwigi	244 335,00	236 542,41	96,8
24	Monitoring	19 482,00	19 034,43	97,7
25	Konserwacja domofonów	123 228,00	26 412,00	21,4
26	<b>R a z e m koszty GZM</b>	<b>14 509 190,82</b>	<b>13 741 073,15</b>	<b>94,7</b>
27	Wywóz nieczystości	4 440 648,00	4 414 630,00	99,4
28	Woda i kanalizacja	6 569 833,00	6 653 082,26	101,3
29	Opłata abonamentowa z.w.	12 688,00	12 678,32	99,9
30	Odczyt wodomierzy radiowych	66 771,00	63 459,43	95,0
31	C.o.c.w.	16 129 391,00	16 127 401,21	100,0
32	Energia elektryczna	324 651,00	322 989,32	99,5
33	<b>O G Ó Ł E M K O S Z T Y</b>	<b>42 053 172,82</b>	<b>41 335 313,69</b>	<b>98,3</b>
34	Koszty operacyjno-finansowe	0,00	23 776,81	0,0
35	Pozostałe koszty (konserwatorzy+poz.sprzedaż)	0,00	32 873,73	0,0
36	Koszty usług wewnętrznych konserwatorów	0,00	1 526 157,63	0,0
37	<b>O G Ó Ł E M</b>	<b>42 053 172,82</b>	<b>42 918 121,86</b>	<b>102,1</b>

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 2020 wyniósł dla GZM 91,38%, a dla własnej działalności gospodarczej 8,62%.

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

Koszty operacyjno-finansowe (poz. 34) to koszty opłat sądowych i komorniczych, których nie można zaplanować, gdyż trudno przewidzieć ilość zdarzeń.

Pozostałe koszty oraz koszty usług wewnętrznych (poz. 35 i 36) dotyczą usług konserwatorów na rzecz nieruchomości oraz usług fakturowanych wykonanych na zlecenie lokatorów.

Ogółem wykonanie kosztów eksploatacji podstawowej w działalności GZM wyniosło 94,7%.

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 2020

Rozliczenie eksploatacji GZM w roku 2020 ukształtowało się na kwotę - 289 629,30 zł. Na omawianą kwotę składają się koszty i przychody Spółdzielni, które przedstawiono w tabeli nr 7.

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

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Wynik
1.	Eksploatacja podstawowa	13 040 886,37	13 475 195,97	- 434 309,60
2.	Przychody operacyjne	160 492,47	-	+ 160 492,47
3.	Koszty finansowo-operacyjne	-	23 776,81	- 23 776,81
4.	Pozostałe przychody i koszty	1 559 031,36	1 559 031,36	-
	<b>OGÓŁEM EKSPLOATACJA</b>	<b>14 760 410,20</b>	<b>15 058 004,14</b>	<b>- 297 593,94</b>

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



## 2.2 Rozliczenie ogółem kosztów i wpływów GZM za rok 2020

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

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Wynik
1.	Eksploatacja ogółem	14 760 410,20	15 058 004,14	- 297 593,94
2.	Dźwigi	243 685,01	236 542,41	+ 7 142,60
3.	Centralne ogrzewanie i ciepła woda	16 127 401,21	16 127 401,21	0,00
4.	Energia elektryczna	322 989,32	322 989,32	0,00
5.	Zimna woda i kanalizacja	6 729 220,01	6 729 220,01	0,00
6.	Wywóz nieczystości	4 414 630,00	4 414 630,00	0,00
7.	Hydrofornie	30 162,81	29 334,77	+ 828,04
	<b>OGÓŁEM</b>	<b>42 628 498,56</b>	<b>42 918 121,86</b>	<b>- 289 623,30</b>

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.

Na ww. działalności wynik - 289 623,30 zł znacznie odbiega od zaplanowanego w wys. -947 483,42 zł, ponieważ z uwagi na pandemię niektóre koszty nie zostały wykonane (np. usługi kominiarskie wykonano jedynie w 51%, a także zmniejszono koszty ogólnego zarządzania o koszty obsługi inwestycji).

## 2.3 Rozliczenia międzyokresowe GZM na dzień 31.12.2020

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 2019 na działalności GZM wyniósł - 816 909,85 zł.

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

1.	<b>Stan na dzień 01.01.2020 (BO)</b>	<b>- 816 909,85</b>
2.	Pokrycie straty za rok 2019 (Uchwała Walnego Zgromadzenia nr 5/2020)	+ 816 909,85
3.	Wynik za rok 2020	- 289 623,30
4.	<b>Wynik ostateczny na GZM na 31.12.2020</b>	<b>- 289 623,30</b>

## 2.4 Rozliczenia przychodów i kosztów komunalnych niezależnych od Spółdzielni

### Centralne ogrzewanie i ciepła woda

Przychody: 16 127 401,21 zł

Koszty: 16 127 401,21 zł

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

### Zimna woda i kanalizacja wraz z opłatą abonamentową

Przychody: 6 729 220,01 zł

Koszty: 6 729 220,01 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: **322 989,32 zł**

Koszty: **322 989,32 zł**

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

### **Wywóz nieczystości**

Przychody: **4 414 630,00 zł**

Koszty: **4 414 630,00 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: **243 685,01 zł**

Koszty: **236 542,41 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: **30 162,81 zł**

Koszty: **29 334,77 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 wpływów nad kosztami rozliczona została z wynikiem GZM.

### **2.7 Koszty sprzątnia (zawarte w stawce eksploatacyjnej)**

Za 2020 r. koszty wyniosły **1 925 895,15 zł**, co stanowiło 95,3% kosztów planowanych.

**Tabela nr 9. Koszty sprzątnia (netto w zł)**

Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2020	Wykonanie 2020	%
1.	Wynagrodzenia osobowe	1 546 690,00	1 537 369,81	99,4
2.	Narzuty na wynagrodzenia	350 811,00	266 466,67	76,0
3.	Odpisy na fundusze	75 281,00	76 303,55	101,4
4.	PPK	0,00	946,75	-
5.	Materiały i przedmioty nietrwale	25 545,00	24 267,63	95,0
6.	BHP	23 491,00	20 540,74	87,4
	<b>Razem</b>	<b>2 021 818,00</b>	<b>1 925 895,15</b>	<b>95,3</b>

Koszty dozorców-sprzątaczy ukształtowały się na poprawnym poziomie.

W roku 2020 w Spółdzielni było zatrudnionych 46 dozorców-sprzątaczy (45,3 etatu). Sprzątniem przez pracowników Spółdzielni objęte jest 177 966,47 m<sup>2</sup> powierzchni wewnątrz budynków (tj. klatek schodowych, piwnic), 132 579,56 m<sup>2</sup> powierzchni chodników i dróg oraz 274 682,44 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> wewnątrz budynków, 6 063 m<sup>2</sup> terenów utwardzonych oraz 13 499 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>

wewnątrz budynków, 6 609 m<sup>2</sup> terenów utwardzonych oraz 12 515 m<sup>2</sup> terenów zielonych obsługiwane przez firmę Master-Bud Krzysztof Pettke,

- ul. Żwirki 25, tj. 1 276 m<sup>2</sup> powierzchni wewnątrz budynku, 3 502 m<sup>2</sup> ulicy i chodnika oraz terenów zielonych 484 m<sup>2</sup> obsługiwane przez firmę BŁYSK.

Z uwagi na panującą epidemię pracownicy odpowiedzialni za utrzymanie czystości w budynkach byli zaopatrywani w środki do dezynfekcji powierzchni. Dezynfekcji poddawano m.in. klamki, poręcze w częściach wspólnych budynków, domofony oraz kabiny dźwigowe.

### 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

Sprzedaż usług z własnej działalności gospodarczej za rok 2020 wyniosła **3 788 359,62 zł**. Na tę kwotę składają się:

- przychody z najmu	2 210 119,95 zł
- energia elektryczna	100 230,66 zł
- ZW, kanalizacja i opł. abonamentowa	48 746,21 zł
- wywóz nieczystości	129,00 zł
- podatek od nieruchomości	317 650,13 zł
- dzierżawa terenu	483 112,28 zł
- przychody finansowe	108 068,59 zł
- CO, CW	247 987,05 zł
- reklamy (majątku nieruchomości)	134 294,87 zł
- reklamy (majątku Spółdzielni)	24 010,97 zł
- inne wpływy	70 242,13 zł
- fundusz remontowy	43 767,78 zł
<b>Razem sprzedaż</b>	<b>3 788 359,62 zł</b>

Sprzedaż z własnej działalności gospodarczej za rok 2020 w wysokości **3 788 359,62 zł** stanowiła 96,2% przychodów planowanych (3 939 115,76 zł). Spadek wykonania wynikał z niższych przychodów z najmu lokali użytkowych, które zamknęły lub zawiesiły swoją działalność z uwagi na panującą epidemię.

#### 3.2 Wykonanie kosztów własnej działalności gospodarczej

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

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

Lp	Wyszczególnienie	Plan 2020	Wykonanie 2020	%
1	2	3	4	5
<b>LOKALE UŻYTKOWE</b>				
1	Wynagrodzenia osobowe	133 957,00	124 283,33	92,8
2	Narzuty na wynagrodzenia	27 852,00	20 465,23	73,5
3	PPK			
4	Odpisy na fundusze	3 285,00	3 151,92	95,9
5	Oświetlenie ulic	11 391,00	11 606,80	101,9
6	Oplata za wieczyste użytkowanie	227 313,00	227 312,76	100,0
7	Podatek od nieruchomości i gruntu majątku wspólnego SM	37 043,00	37 043,24	100,0
8	Koszty ogólne Zarządu	330 015,00	285 515,98	86,5
9	Remonty	80 000,00	52 496,67	65,6
10	Koszty utrzymania zieleni	22 242,00	17 835,65	80,2
11	Pogotowie techniczne	11 549,00	11 062,16	95,8
12	Materiały i przedmioty nietrwałe	519,00	394,26	76,0
13	Ubezpieczenia	8 173,00	8 173,92	100,0
14	Koszty dozorców – sprzątaczy + koszty wykonawstwa obcego	204 319,00	186 885,07	91,5
15	Sprzątacze posesji	47 603,00	38 099,75	80,0
16	Koszty konserwatorów	139 972,00	124 374,63	88,9
17	Pozostałe koszty	7 335,13	6 645,97	90,6
18	Usługi kominiarskie	12 296,00	2 552,85	20,8
19	Koszty utrzymania lokali własnych	11 984,90	10 795,37	90,1
<b>20</b>	<b>OGÓŁEM KOSZTY</b>	<b>1 316 849,03</b>	<b>1 168 695,56</b>	<b>88,7</b>
21	Fundusz remontowy	45 769,06	45 769,06	100,0
22	Podatek od nieruchomości	349 153,00	349 153,47	100,0
<b>23</b>	<b>RAZEM</b>	<b>1 711 771,09</b>	<b>1 563 618,09</b>	<b>91,3</b>
24	c.o., c.w.	246 906,00	247 987,05	100,4
25	Zimna woda	55 569,00	48 139,51	86,6
26	Oplata abonamentowa z.w.	508,70	504,14	99,1
27	Odczyt wodomierzy radiowych	165,00	102,56	62,2
28	Wywóz nieczystości	165,00	129,00	78,2
29	Energia elektryczna	89 910,00	100 230,66	111,5
<b>30</b>	<b>Razem koszty lokali użytkowych</b>	<b>2 104 994,79</b>	<b>1 960 711,01</b>	<b>93,1</b>
<b>31</b>	<b>Pozostałe koszty(konserw.+pozostała sprzed.)</b>	<b>0,00</b>	<b>194,36</b>	<b>0,0</b>
<b>32</b>	<b>Koszty operacyjno-finansowe</b>	<b>0,00</b>	<b>1 246,42</b>	<b>0,0</b>
<b>33</b>	<b>OGÓŁEM</b>	<b>2 104 994,79</b>	<b>1 962 151,79</b>	<b>93,2</b>
<b>34</b>	<b>SDK</b>	<b>243 112,09</b>	<b>195 648,16</b>	<b>80,5</b>
<b>35</b>	<b>RAZEM</b>	<b>2 348 106,88</b>	<b>2 157 799,95</b>	<b>91,9</b>

Wykonanie kosztów podstawowych w roku 2020 stanowiło kwotę **1 563 618,09 zł**, natomiast koszty łączne wraz z mediami wyniosły **1 960 711,01 zł** i stanowiły 93,1% kosztów planowanych.

Oprócz kosztów podstawowych oraz mediów we własnej działalności gospodarczej występują koszty operacyjne, które dotyczą głównie kosztów sądowych. Reasumując, koszty własnej działalności gospodarczej łącznie stanowią kwotę **1 962 151,79 zł**. Wykonanie poszczególnych rodzajów kosztów było zróżnicowane.

### 3.3 Wynik finansowy

Wynik finansowy z własnej działalności gospodarczej za rok 2020 ukształtował się następująco:

Przychody	3 788 359,62 zł
Koszty	<u>1 962 151,79 zł</u>
<b>Zysk brutto</b>	<b>+ 1 826 207,83 zł</b>

### 4. Działalność społeczno-wychowawcza

Spółdzielnia posiada jeden Spółdzielczy Dom Kultury (SDK) z siedzibą na os. Suchostrzygi I przy ul. Żwirki 49 w Tczewie, który działa na rzecz wszystkich spółdzielców i ich rodzin. Działalność merytoryczna SDK polega na organizowaniu imprez o charakterze kulturalnym, sportowym i rozrywkowym. Są to m. in. festyny okolicznościowe, rozgrywki szachowe, turnieje tenisa stołowego i warcabów, spotkania dla seniorów, rencistów i emerytów, wernisaże malarstwa, fotografii, rzeźby. W czasie wakacji i ferii zimowych organizowany jest dla dzieci wypoczynek w ramach „Akcji Lato” i „Akcji Zima”. W SDK działają sekcje: Aerobic +50, Zumba, „Gremium Malarskie” (w budynku przy al. Zwycięstwa 6), które odnosi sukcesy także poza granicami kraju oraz „Klub Seniora” i inne sekcje tematyczne.

SDK współpracuje w zakresie propagowania kultury z Fabryką Sztuk, OHP, TTK „Brama”, UM w Tczewie, ZUK, MOPS, Miejską Biblioteką Publiczną i innymi podmiotami.

Z uwagi na epidemię COVID-19 działalność SDK od kwietnia 2020 r. została ograniczona. Od 12 listopada 2020 r. SDK prowadzi Spółdzielczy Punk Wolontariatu – działalność polegającą na pomocy seniorom-mieszkańcom osiedla Suchostrzygi w robieniu zakupów spożywczych leków lub środków czystości oraz pomocy w załatwianiu spraw urzędowych i opłat.

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

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

W 2020 r. koszty i wpływy działalności społeczno-wychowawczej kształtowały się następująco:

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

Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2020	Wykonanie 2020	%
1.	Ogółem koszty	243 112,09	195 648,16	80,5
2.	Wpływy	106 371,00	101 349,38	95,3
<b>3.</b>	<b>Wynik</b>	<b>-136 741,09</b>	<b>-94 298,78</b>	<b>69,0</b>

Niedobór na działalności społeczno-wychowawczej w kwocie - 94 298,78 zł został rozliczony we własnej działalności gospodarczej zgodnie z Regulaminem rozliczania własnej działalności gospodarczej.

## 5. Zysk z własnej działalności gospodarczej

Wynik finansowy z własnej działalności gospodarczej	+ 1 826 207,83 zł
Działalność społeczno-wychowawcza	- 94 298,78 zł
Zysk brutto	+ 1 731 909,05 zł
Podatek dochodowy	- 339 472,00 zł
Zysk netto	+ 1 392 437,05 zł
Przychody nieopodatkowane	+ 114 257,99 zł
<b>Ogółem zysk netto z własnej działalności gospodarczej do podziału</b>	<b>+ 1 506 695,04 zł</b>

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 2020 pożytki te stanowią kwotę **193 754,49 zł netto**.

Wykaz przychodów z pożytków stanowi załącznik do uchwały Walnego Zgromadzenia w 2021 roku.

Decyzję o przeznaczeniu zysku netto z własnej działalności gospodarczej (po potrąceniu ww. pożytków) w wysokości **1 312 940,55 zł** podejmie Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie.

## IV. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

W roku 2020 Spółdzielnia Mieszkaniowa w Tczewie kontynuowała realizację inwestycji mieszkaniowej przy zbiegu ulic Jaworowa i Żwirki w Tczewie.

1. Umowę na kompleksową realizację przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, polegającego na wybudowaniu trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, podziemnymi halami garażowymi i niezbędną infrastrukturą na działce 141/15 obr. nr 4, Spółdzielnia podpisała z firmą Hartuna Sp. z o. o. z siedzibą w Skarszewach ul. Drogowców 2 dnia 23.10.2019.
2. Umowa opiewa na kwotę 15 799 201,40 zł netto, termin realizacji do dnia 23.06.2021 (łącznie z uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie).
3. Teren przekazano wykonawcy dnia 23.10.2019.
4. W ramach inwestycji wybudowanych zostanie 57 mieszkań, 3 lokale usługowe zlokalizowane na parterze budynku C oraz dwie hale garażowe o łącznej ilości 64 stanowisk postojowych.
5. Sprzedaż mieszkań rozpoczęto od 05.11.2019. Do końca roku 2020 sprzedano 56 mieszkań (wraz z 57 stanowiskami postojowymi w halach garażowych). Ostatni lokal mieszkalny, znajdujący się w budynku A, zarezerwowany został dla Spółdzielni z zamiarem zakupu go ze środków własnych Spółdzielni i przeznaczeniem na wynajem. W trybie przetargu nieograniczonego sprzedany został 1 lokal użytkowy. Pozostałe dwa lokale użytkowe zarezerwowane zostały dla Spółdzielni z zamiarem zakupu ich ze środków własnych Spółdzielni i przeznaczenia na wynajem.
6. Zaawansowanie finansowe zrealizowanych i odebranych robót objętych w/w umową na dzień 31.12.2020 wyniosło 9 144 092,35 zł co stanowi 57,64% kwoty umownej.
7. Wpływy (wpłaty nabywców lokali wnoszone w ratach) na dzień 31.12.2020r. wyniosły 14 900 052,17 zł.

## V. REMONTY

### 1. Środki funduszu remontowego

Fundusz remontowy w roku 2020 kształtował się następująco:

1)	Bilans otwarcia oraz odpis roku 2020 funduszu remontowego podstawowego	<b>5 408 300,50 zł</b>
2)	Bilans otwarcia oraz odpis roku 2020 funduszu scentralizowanego	<b>105 750,11 zł</b>
3)	Pozostałe przychody funduszu remontowego (wpłaty na wodomierze, ciepłomierze, domofony, odszkodowania, PZU, pożyczki w nieruchomościach, inne)	<b>716 776,34 zł</b>
4)	Fundusz rezerwowy roku 2020	<b>849 684,39 zł</b>
5)	Bilans otwarcia roku 2020 środków z zysku z własnej działalności Spółdzielni na wymianę wodomierzy w poszczególnych nieruchomościach (Uchwała WZ nr 5/2018)	<b>680 880,00 zł</b>
6)	Bilans otwarcia roku 2020 środków z zysku z własnej działalności Spółdzielni za rok 2018 (Uchwała WZ nr 5/2019)	<b>649 958,74 zł</b>
7)	Środki funduszu remontowego z zysku z własnej działalności Spółdzielni za rok 2019 (Uchwała WZ nr 5/2020)	<b>610 034,36 zł</b>

Ogółem fundusz remontowy w poszczególnych Administracjach Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie w roku 2020 wyniósł **9 021 384,44 zł**.

### 2. Wydatki funduszu remontowego podstawowego

W roku 2020 wydatki poniesione na poszczególne remonty branżowe w nieruchomościach wyniosły **5 711 077,53 zł**.

Na remonty i konserwację wykonaną przez konserwatorów wydatkowano kwotę **1 444 798,90 zł**, na remonty dźwigów **203 040,41 zł**, z kolei na pogotowie lokatorskie **14 092,00 zł**.

Z uwagi na panującą w kraju epidemię, dla poszczególnych branż przedstawionych w tabeli nr 13 nie wykonano planu w pozycjach nr 2 i 7, tj. remontów klatek schodowych oraz wymiany wodomierzy. Zamiennie za te prace wykonano roboty zewnętrzne, remonty elewacji i balkonów (poz. nr 3).

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

Środki z Uchwały WZ nr 5/2018 przeznaczone na wymianę wodomierzy poszczególnym nieruchomościom w roku 2020 nie zostały wydatkowane. Środki w kwocie **680 880,00 zł** pozostają na rok 2021.

Środki z Uchwały WZ nr 5/2019 przeznaczone na zwiększenie funduszu remontowego danych Administracji wydatkowano w roku 2020 w kwocie **232 238,17 zł**.

Środki z Uchwały WZ nr 5/2020 przeznaczone na zwiększenie funduszu remontowego danych Administracji w roku 2020 nie zostały wydatkowane. Środki w kwocie **610 034,36 zł** pozostają na rok 2021.

### 4. Wydatki funduszu scentralizowanego

W roku 2020 fundusz scentralizowany ogółem wyniósł **105 750,11 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 **78 742,01 zł**.

## 5. Wydatki funduszu remontowego rezerwowego

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

W roku 2020 wysokość kredytów wewnętrznych zaciągniętych przez poszczególne nieruchomości z w/w funduszu wyniosła ogółem **849 684,39 zł**. Środki z funduszu rezerwowego przeznaczono na skredytowanie prac remontowych w poszczególnych nieruchomościach.

**Ogółem środki funduszu remontowego w poszczególnych Administracjach w roku 2020 wyniosły 9 021 384,44 zł, a wydatki funduszu remontowego wyniosły 6 022 057,71 zł.**

Stan funduszu remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie na dzień 31.12.2020r. kształtuje się następująco:

1) fundusz remontowy w poszczególnych Administracjach	<b>2 999 326,73 zł</b>
2) fundusz remontowy rezerwy Spółdzielni	<b>1 573 362,65 zł</b>
3) fundusz remontowy majątku własnego Spółdzielni	<b>297 873,80 zł</b>

**Środki te łącznie w kwocie 4 870 563,18 zł stanowią bilans otwarcia roku 2021.**

## 6. Koszty konserwatorów

W roku 2020 całkowite koszty wyniosły **1 367 645,17 zł** i zostały wykonane w stosunku do planu w 108,4%.

**Tabela nr 12. Koszty konserwatorów (w zł)**

LP	Wyszczególnienie	Plan 2020	Wykonanie 2020
1.	Wynagrodzenia osobowe	1 115 737,00	1 205 903,87
2.	Narzuty na wynagrodzenia	236 055,00	202 534,17
3.	Odpisy na fundusze	30 347,00	32 741,26
4.	PPK	0,00	853,64
5.	Materiały i przedmioty nietrwale	24 470,00	19 496,72
6.	Ryczałt dojazdu na awarie	2 115,00	2 152,00
7.	BHP	15 251,00	17 310,44
	<b>Ogółem</b>	<b>1 423 975,00</b>	<b>1 480 992,10</b>

Koszty konserwatorów są rozliczane w funduszu remontowym. Wykonanie kosztów było wyższe od planowanego z tytułu wypłaconych odpraw i nagród oraz wzrostu cen materiałów i kosztów BHP.

## 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 20 konserwatorów (19,5 etatu).

W roku 2020 konserwatorzy wykonywali zlecenia w zakresie usuwania awarii:

- hydraulicznych i gazowych	- liczba zgłoszeń:	4049,
- elektrycznych	- liczba zgłoszeń:	2234,
- ogólnobudowlanych	- liczba zgłoszeń:	3654,
<b>ŁĄCZNIE</b>	<b>- liczba zgłoszeń:</b>	<b>9937.</b>

Ponadto konserwatorzy wykonują bieżące prace w zakresie utrzymania nieruchomości, takie jak: utrzymanie terenów zielonych, naprawy i konserwacje placów zabaw, przeglądy instalacji elektrycznej, wodnej, gazowej, itp. Z uwagi na panującą epidemię, pracownicy dokonywali także bieżącej cyklicznej dezynfekcji m.in. placów zabaw, kojców śmietnikowych, ławek na terenach rekreacji.



W grupie konserwatorów 10 pracowników posiada uprawnienia typu „E” w zakresie eksploatacji instalacji gazowych, w tym 2 osoby dodatkowo typu „D” w zakresie dozoru. Ponadto 2 pracowników posiada uprawnienia typu „D” w zakresie dozoru dla instalacji gazowych. Uprawnienia w zakresie eksploatacji typu „E” dla linii energetycznych do 1kV w grupie konserwatorów posiada 6 osób, z czego 1 osoba dodatkowo typu „D” w zakresie dozoru. Spośród kadry kierowniczej Administracji uprawnienia typu „D” w zakresie dozoru instalacji gazowych posiada 5 osób. Uprawnienia typu „E” w zakresie eksploatacji linii energetycznych do 1kV posiadają 3 osoby, w tym 2 osoby dodatkowo typu „D” w zakresie dozoru. Aktualne uprawnienia budowlane w Spółdzielni posiada 6 pracowników.

## **8. Wykonanie funduszu remontowego**

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

## **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 2020 r. usunięto awarie:

- elektryczne - 195 szt.
- hydrauliczne - 200 szt.

W ramach pogotowia dźwigowego w roku 2020 odnotowano 149 zgłoszeń.

Tabela nr 13. Wykonanie remontów w 2020 r.

plan w zł

wykonanie w zł

Lp	Rodzaj robót	AO-1 Czyżkowo	AO-2 Garnuszewskiego	AO-3 Suchostrzygi I	AO-4 Pelplin	AO-5 Gniew	AO-6 Suchostrzygi II	OGÓŁEM
1	Dekarsko-blacharskie	27 750,00 15 757,51	29 090,00 69 537,19	15 000,00 10 303,20	7 500,00 10 725,28	18 600,00 1 944,00	11 500,00 44 143,55	109 440,00 152 410,73
2	ogólnobudowlane wewnętrzne	213 400,00 60 480,00	875 180,00 347 058,00	80 000,00 55 169,16	170 100,00 94 500,00	140 000,00 1 599,00	383 904,00 252 168,57	1 862 584,00 810 974,73
3	ogólnobudowlane zewnętrzne	272 600,00 303 387,10	162 000,00 229 077,96	30 000,00 354 136,24	133 400,00 132 750,04	175 000,00 176 040,00	294 444,00 1 097 300,81	1 067 444,00 2 292 692,15
4	stolarskie	4 500,00 844,50	305 980,00 83 564,76	10 000,00 5 756,12	11 100,00 8 328,78	5 000,00 307,50	0,00 22 015,78	336 580,00 120 817,44
5	instalacja gazowa	47 400,00 0,00	87 150,00 68 479,92	0,00 1 306,80		5 000,00 0,00	0,00 206,15	139 550,00 69 992,87
6	instalacja elektryczna	25 080,00 12 096,00	24 750,00 17 061,59	110 000,00 10 154,51	20 300,00 345,60	3 000,00 933,12	1 000,00 13 609,08	184 130,00 54 199,90
7	instalacja wod.-kan., p.poż., c.o., c.w.	22 500,00 23 814,48	116 600,00 99 933,94	426 100,00 4 747,51	2 800,00 1 522,80	6 100,00 12 119,60	1 043 820,00 199 012,88	1 617 920,00 341 151,21
8	infrastruktura zewnętrzna	0,00 90,00	139 000,00 133 085,74	15 000,00 33 520,18	62 000,00 29 033,45	0,00 0,00	2 000,00 11 177,82	218 000,00 206 907,19
9	dźwigi		18 000,00 18 855,86	57 000,00 140 835,30			17 000,00 43 349,25	92 000,00 203 040,41
10	konserwatorzy	198 422,00 204 403,04	351 237,00 355 651,11	262 695,00 291 986,53	135 471,00 163 605,49	141 195,00 140 570,68	334 957,00 288 582,05	1 423 977,00 1 444 798,90
11	pogotowie lokatorskie	5 000,00 1 195,31	6 250,00 4 243,47	4 400,00 2 728,21			5 350,00 5 925,01	21 000,00 14 092,00
	<b>RAZEM</b>	<b>816 652,00 622 067,94</b>	<b>2 115 237,00 1 426 549,54</b>	<b>1 010 195,00 910 643,76</b>	<b>542 671,00 440 811,44</b>	<b>493 895,00 333 513,90</b>	<b>2 093 975,00 1 977 490,95</b>	<b>7 072 625,00 5 711 077,53</b>
	fundusz scentralizowany	12 760,95 11 841,90	25 446,92 25 446,92	20 782,63 14 357,65	5 988,93 3 174,56	10 478,27 3 877,03	30 292,41 20 043,95	105 750,11 78 742,01
	<b>OGÓŁEM fundusz remontowy</b>	<b>829 412,95 633 909,84</b>	<b>2 140 683,92 1 451 996,46</b>	<b>1 030 977,63 925 001,41</b>	<b>548 659,93 443 986,00</b>	<b>504 373,27 337 390,93</b>	<b>2 124 267,41 1 997 534,90</b>	<b>7 178 375,11 5 789 819,54</b>
	<b>% wyk.planu</b>	<b>76,43%</b>	<b>67,83%</b>	<b>89,72%</b>	<b>80,92%</b>	<b>66,89%</b>	<b>94,03%</b>	<b>80,66%</b>

## Uchwały WZ w Administracjach i nieruchomościach

środki 2020 w zł  
wykonanie w zł

Uchwała WZ 5/2018(wodomierze) <i>*Uwaga: środki i ich wykonanie zawarte w poszczególnych nieruchomościach.</i>		62 520,00 0,00	197 880,00 0,00	67 480,00 0,00	63 200,00 0,00	289 800,00 0,00	680 880,00 0,00
Uchwała WZ 5/2019	76 567,72 18 560,92	148 324,91 56 105,60	86 328,74 56 732,15	43 309,16 1 861,99	48 750,00 0,00	246 678,21 98 977,51	649 958,74 232 238,17
Uchwała WZ 5/2020	73 997,52 0,00	128 340,16 0,00	131 408,69 0,00	41 752,09 0,00	43 941,14 0,00	190 594,76 0,00	610 034,36 0,00
<b>Razem Uchwały WZ</b>	<b>150 565,24 18 560,92</b>	<b>339 185,07 56 105,60</b>	<b>415 617,43 56 732,15</b>	<b>152 541,25 1 861,99</b>	<b>155 891,14 0,00</b>	<b>727 072,97 98 977,51</b>	<b>1 940 873,10 232 238,17</b>

## Środki funduszu remontowego na rok 2020

Fundusz podstawowy+pozostałe przychody	784 123,13	2 181 480,62	1 091 793,56	488 391,20	361 590,10	1 898 578,23	6 805 956,84
Fundusz scentralizowany	12 760,95	25 446,92	20 782,63	5 988,93	10 478,27	30 292,41	105 750,11
Fundusz rezerwowi 2020r. w AO	65 939,13	169 026,81	10 198,51	36 423,26	105 217,62	462 879,06	849 684,39
<b>Razem fundusz remontowy</b>	<b>862 823,21</b>	<b>2 375 954,35</b>	<b>1 122 774,70</b>	<b>530 803,39</b>	<b>477 285,99</b>	<b>2 391 749,70</b>	<b>7 761 391,34</b>
Uchwała 5/2019	76 567,72	148 324,91	86 328,74	43 309,16	48 750,00	246 678,21	649 958,74
Uchwała 5/2020	73 997,52	128 340,16	131 408,69	41 752,09	43 941,14	190 594,76	610 034,36
<b>RAZEM fundusz rem. AO w 2020</b>	<b>1 013 388,45</b>	<b>2 652 619,42</b>	<b>1 340 512,13</b>	<b>615 864,64</b>	<b>569 977,13</b>	<b>2 829 022,67</b>	<b>9 021 384,44</b>
Fundusz remontowy rezerwowi SM							1 573 362,65
Fundusz remontowy majątku SM							373 481,00
<b>OGÓŁEM</b>							<b>10 968 228,09</b>

## VI. ZADŁUŻENIA, WINDYKACJA

### 1. Zadłużenia z tytułu opłat za lokale mieszkalne

Zaległość z tytułu opłat w zasobach naszej Spółdzielni na 31.12.2020 r. wynosi ogółem **1 809 929,60 zł**. Na ogólną kwotę zadłużenia lokali mieszkalnych składa się zaległość w zasobach poszczególnych osiedli wg tabel:

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

Lp.	Osiedle	Liczba mieszkań	Zaległość na 31.12.2019	Liczba zaleg.	Zaległość na 31.12.2020	Liczba zaleg.	% spadku/wzrostu zadłużenia
1.	Czyżykowo	1025	360 884,81	294	408 224,27	312	+ 13,12%
2.	Garnuszewskiego	2492	309 913,06	570	356 339,20	569	+ 14,98%
3.	Suchostrzygi I	1738	467 129,15	513	433 106,43	467	- 7,28%
4.	Pelplin	508	166 752,05	154	140 859,97	171	- 15,53%
5.	Gniew	569	46 041,93	61	41 178,40	57	- 10,56%
6.	Suchostrzygi II	2479	393 604,76	648	430 221,33	566	+ 9,30%
	<b>Razem</b>	<b>8811</b>	<b>1 744 325,76</b>	<b>2240</b>	<b>1 809 929,60</b>	<b>2142</b>	<b>+ 3,76%</b>

Dane w tabeli ukazują wzrost zadłużenia w ciągu 2020 r. o 3,76%. Można przypuszczać, iż sytuacja pandemiczna mogła mieć wpływ na taki wzrost.

**Tabela nr 15. Zaległości lokali mieszkalnych do 6 miesięcy**

Lp.	Osiedle	Zaległość na 31.12.2019	Liczba zalegaj.	Zaległość na 31.12.2020	Liczba zalegaj.	% spadku/wzrostu zadłużenia
1.	Czyżykowo	86 528,57	278	113 826,82	295	+ 31,55%
2.	Garnuszewskiego	153 018,70	552	175 814,83	542	+ 14,90%
3.	Suchostrzygi I	138 511,41	488	154 036,34	444	+ 11,21%
4.	Pelplin	50 168,54	144	66 278,40	164	+ 32,11%
5.	Gniew	17 370,51	57	15 916,17	52	-8,37%
6.	Suchostrzygi II	198 165,09	626	202 258,68	541	+ 2,07%
	<b>Razem</b>	<b>643 762,82</b>	<b>2145</b>	<b>728 131,24</b>	<b>2038</b>	<b>+ 13,11%</b>

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, odcięcia c.w., co niekiedy nie przynosi zamierzonego efektu.

**Tabela nr 16. Zaległości lokali mieszkalnych od 6 do 12 miesięcy**

Lp.	Osiedle	Zaległość na 31.12.2019	Liczba zalegaj.	Zaległość na 31.12.2020	Liczba zalegaj.	% spadku/wzrostu zadłużenia
1.	Czyżykowo	10 315,15	4	16 411,95	4	+ 59,11%
2.	Gamuszewskiego	20 593,05	8	45 751,90	14	+ 122,17%
3.	Suchostrzygi I	30 752,19	9	20 055,44	9	- 34,78%
4.	Pelplin	19 290,46	4	7 418,21	2	- 61,54%
5.	Gniew	10 015,43	2	16 691,13	4	+ 66,65%
6.	Suchostrzygi II	25 348,57	8	42 636,70	11	+ 68,20%
	<b>Razem</b>	<b>116 314,85</b>	<b>35</b>	<b>148 965,33</b>	<b>44</b>	<b>+ 28,07%</b>

Zadłużenia w przedziale od 6 do 12 miesięcy wzrosły o 28,07% w 2020 roku.

**Tabela nr 17. Zaległości lokali mieszkalnych powyżej 12 miesięcy**

Lp.	Osiedle	Zaległość na 31.12.2019	Liczba zalegaj.	Zaległość na 31.12.2020	Liczba zalegaj.	% spadku/wzrostu zadłużenia
1.	Czyżykowo	264 041,09	12	277 985,50	13	5,28%
2.	Gamuszewskiego	136 301,31	10	134 772,47	13	-1,12%
3.	Suchostrzygi I	297 865,55	16	259 014,65	14	-13,04%
4.	Pelplin	97 293,05	6	67 163,36	5	-30,97%
5.	Gniew	18 655,99	2	8 571,10	1	-54,06%
6.	Suchostrzygi II	170 091,10	14	185 325,95	14	8,96%
	<b>Razem</b>	<b>984 248,09</b>	<b>60</b>	<b>932 833,03</b>	<b>60</b>	<b>-5,22%</b>

Zadłużenia długoterminowe, tj. powyżej 12 m-cy zmalały o 5,22%.

Zadłużenia Spółdzielnia zabezpiecza sądowym nakazem zapłaty. Na dzień 31.12.2020 zabezpieczenia te stanowiły kwotę **540 442,72 zł**.

Zabezpieczone są także zadłużenia lokali z wyrokami eksmisyjnymi, które nie posiadają sądowych nakazów zapłaty. Wynoszą one **177 802,14 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 18.

**Tabela nr 18. Zadłużenia lokali na dzień 31 grudnia 2019 i 2020 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
<b>AO1 Czyżkowko</b>												
31.12.2019	148 539,56	19	124 812,81	102	36 332,21	118	51 200,23	55	0,00	0	360 884,81	294
31.12.2020	153 721,46	17	141 257,12	112	49 744,93	119	63 500,76	64	0,00	0	408 224,27	312
<b>AO2 Garnuszewskiego</b>												
31.12.2019	47 916,57	21	89 012,87	158	82 395,46	300	73 355,55	84	17 232,61	7	309 913,06	570
31.12.2020	39 978,10	17	112 973,25	163	106 636,72	278	78 901,59	104	17 849,54	7	356 339,20	569
<b>AO3 Suchostrzygi I</b>												
31.12.2019	116 852,88	11	72 820,01	158	91 527,88	250	145 312,01	85	40 616,37	9	467 129,15	513
31.12.2020	88 264,50	13	61 208,80	130	78 899,02	215	156 114,79	96	48 619,32	13	433 106,43	467
<b>AO4 Pelpin</b>												
31.12.2019	1 609,46	6	11 157,34	24	95 588,74	108	58 162,45	15	234,06	1	166 752,05	154
31.12.2020	3 963,44	5	13 308,04	29	58 606,36	114	64 748,07	22	234,06	1	140 859,97	171
<b>AO5 Gniew</b>												
31.12.2019	144,66	1	17 243,73	15	11 396,13	33	1 233,32	10	16 024,09	2	46 041,93	61
31.12.2020	2 227,95	1	9 176,55	11	13 994,23	34	1 546,68	9	14 232,99	2	41 178,40	57
<b>AO6 Suchostrzygi II</b>												
31.12.2019	121 527,91	44	46 888,17	131	169 550,10	372	47 176,55	97	8 462,03	4	393 604,76	648
31.12.2020	119 508,17	46	56 502,95	127	184 832,55	296	59 827,11	91	9 550,55	6	430 221,33	566
<b>RAZEM</b>												
31.12.2019	436 591,04	102	361 934,93	588	486 790,52	1 181	376 440,11	346	82 569,16	23	1 744 325,76	2 240
31.12.2020	407 663,62	99	394 426,71	572	492 713,81	1 056	424 639,00	386	90 486,46	29	1 809 929,60	2 142
Spadek/wzrost zadłużenia	- 6,63%		+ 8,98%		+ 1,22%		+ 12,80%		+ 9,59%		+ 3,76%	

Z powyższej tabeli wynika, że nastąpił wzrost zadłużenia. Spadek zaległości nastąpił jedynie w lokalach o statusie lokatorskim.

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. Na dzień 31.12.2020 r:

1. Wysłano **198** wezwań do zapłaty, z czego **163** dotyczyło odcięć ciepłej wody, **38** dotyczyło wpisu do KR D, a także **30** wezwań przed rozpoczęciem procedury sądowej.
2. Typowano lokale mieszkalne do odcięcia ciepłej wody.  
Na dzień 31.12.2020 r. bez dopływu ciepłej wody z powodu zadłużeń są **83** mieszkania.
3. Spisano **19** ugód lub porozumień dotyczących spłaty zadłużenia.
4. Skierowano sprawy zadłużeń na drogę postępowania sądowego, w tym **13** o sądowy nakaz zapłaty, **8** spraw na egzekucję komorniczą z ruchomości, wynagrodzenia, rachunku bankowego, i z nieruchomości.
5. Skierowano **1** sprawę do sądu celem uzyskania nakazu eksmisji.
6. Skierowano **2** sprawy do wydziału ksiąg wieczystych – doprowadzono do zmiany właściciela w dziale II KW by móc wszcząć egzekucję z lokalu.
7. Skierowano **1** sprawę do sądu o nabycie spadku.
8. W 2020 r. rozliczono lokale z eksmisji na kwotę podst. **23 679,35 zł.**
9. Wpisywano zadłużonych do KR D, na 31.12.2020 wpisanych było **51** osób.

Na działania windykacyjne istotny wpływ wywarła ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, która weszła w życie 09.09.2017, która nie dopuszcza już możliwości wykreślenia lokatorów z rejestru członków przez organy spółdzielni.

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 2020 r. wpływały regularnie odszkodowania za lokale z Tczewa i Gniewa. Łącznie otrzymano odszkodowania na kwotę **143 626,46 zł**.

Ponadto, mieszkańcy w trudnej sytuacji materialnej mogą korzystać z pomocy Urzędu Miejskiego w formie dodatku mieszkaniowego. W 2020 r. przyznano dodatki na kwotę **626 361,13 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 2020 biorąc pod uwagę uzyskane wyniki.

- **Rentowność majątku (ROA)** wynosi za 2020 r. **1,55%**. 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 2020 r. wyniósł **0,95** i wskazuje na niezagrażoną zdolność Spółdzielni do terminowego regulowania zobowiązań, pomimo iż norma to powyżej 1. Obecnie wskaźnik jest poniżej tej normy, ponieważ Spółdzielnia posiada zobowiązania związane z inwestycją mieszkaniową. Nie oznacza to jednak, że powstały jakiegokolwiek zatory płatnicze.
- **Złota reguła bilansowa** - wskaźnik ten wyniósł **103,31%** 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 2020 wynosi 3,76%. Oznacza on udział długu w działalności Spółdzielni. Zauważalna jest tendencja spadkowa na przestrzeni ostatnich kilku lat. Wskaźnik do 10% uważa się za bezpieczny, jednak zależy to także od wielkości spółdzielni.

Uwzględniając wskaźniki analizy ekonomiczno-finansowej oraz uzyskane wyniki za rok 2020, które kształtują się prawidłowo, można założyć, że działalność Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie nie jest zagrożona.

## VIII. KONTROLA ZEWNĘTRZNA SPÓŁDZIELNI

1. W dniach od 02.03.2020 do 28.08.2020 została przeprowadzona przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP lustracja pełna działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie za okres 01.01.2017 – 31.12.2019. W miesiącach kwiecień – lipiec 2020 r. z uwagi na epidemię koronawirusa lustracja, uchwałą Związku Rewizyjnego, była zawieszona. Wnioski polustracyjne zostały przedstawione przez Radę Nadzorczą na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia w 2021 r.
2. W okresie od 01.03.2021 do 31.03.2021 zostało przeprowadzone badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2020.
3. Powiatowa Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna w Tczewie przeprowadziła w dn. 24.01.2020 r. ogólną kontrolę stanu BHP, a w dn. 04.03.2020 r. kontrolę sprawdzającą.

*Sprawozdanie Zarządu przyjęto na posiedzeniu w dniu 11.03.2021 r.*

ZARZĄD  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W TCZEWIE