

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie

za 2021 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 2021 r. poz. 648 z późn. zm.)
 - Ustawy z dn. 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1208 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. Z powodu pandemii COVID-19 Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie, które zostało podzielone na VI części, odbyło się w dniach 15.09.2021 - 23.09.2021. Podjęto 6 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 4 wnioski skierowane 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 2022 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 2021 stanowi integralną część materiałów na Walne Zgromadzenie.
4. W 2021 roku działalnością Spółdzielni kierował Zarząd w składzie:
 - Prezes Zarządu - Jerzy Konkolewski
 - Członek Zarządu - Jarosław Gogulski
 - Członek Zarządu - Janusz Labenz

W 2021 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 31.12.2021 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 m²) zarządzanych zasobów wg rodzaju lokalu na dzień 31.12.2021

LP	Wyszczególnienie	AO1 Czyżykowo	AO2 Garnuszewskiego	AO3 Suchostrzygi I	AO4 w Pelplinie	AO5 w Gniewie	AO6 Suchostrzygi II	RAZEM
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Liczba garaży własnościowych	7	29	24	0	0	41	101
2	Powierzchnia garaży własnościowych	110,90	459,81	382,52	0,00	0,00	667,20	1 620,43
3	Liczba garaży wyodrębnionych	5	33	53	0	0	41	132
4	Powierzchnia garaży wyodrębnionych	79,10	530,00	839,33	0,00	0,00	659,91	2 108,34
5	Liczba garaży wynajmowanych	0	19	7	0	0	4	30
6	Powierzchnia garaży wynajmowanych	0,00	353,52	166,39	0,00	0,00	72,00	591,91
7	Liczba lokali użytkowych własnościowych i wyodrębnionych	1	5	5	0	0	0	11
8	Powierzchnia lokali użytkowych własnościowych i wyodrębnionych	74,65	316,94	329,34	0,00	0,00	0,00	720,93
9	Liczba lokali użytkowych wdzierżawianych	9	24	53	9	4	28	127
10	Powierzchnia lokali użytkowych wdzierżawianych	431,22	1 580,50	6 043,40	1 058,05	395,84	1 886,70	11 395,71
11	Liczba lokali użytkowych wykorzystywanych na potrzeby własne	2	3	2	1	1	3	12
12	Powierzchnia lokali użytkowych wykorzystywanych na potrzeby własne	159,56	655,62	179,13	144,31	91,36	331,60	1 561,58
13	Liczba lokali użytkowych wykorzystywanych na potrzeby SDK	0	1	1	0	0	0	2
14	Powierzchnia lokali użytkowych wykorzystywanych na potrzeby SDK	0,00	68,00	356,07	0,00	0,00	0,00	424,07
15	Liczba lokali użytkowych wykorzystywanych jako hydrofarmie	0	1	1	0	0	1	3
16	Powierzchnia lokali użytkowych wykorzystywanych jako hydrofarmie	0,00	9,46	35,00	0,00	0,00	13,70	58,16
17	Liczba garaży ogółem	12	81	84	0	0	86	263
18	Powierzchnia garaży ogółem	190,00	1 343,33	1 388,24	0,00	0,00	1 399,11	4 320,68
19	Liczba lokali użytkowych ogółem	12	34	62	10	5	32	155
20	Powierzchnia lokali użytkowych Ogółem	665,43	2 630,52	6 942,94	1 202,36	487,20	2 232,00	14 160,45
21	Liczba lokali użytkowych i garaży ogółem	24	115	146	10	5	118	418
22	Powierzchnia lokali użytkowych i garaży ogółem	855,43	3 973,85	8 331,18	1 202,36	487,20	3 631,11	18 481,13
23	Liczba lokali mieszkalnych	1029	2492	1794	508	569	2479	8871
24	Powierzchnia lokali mieszkalnych	43 675,22	105 856,38	82 732,94	23 205,81	24 379,81	124 943,38	404 793,54

Ogółem Spółdzielnia zarządzała 190 budynkami mieszkalnymi zorganizowanymi w 69 nieruchomościach, w tym 8871 mieszkaniami, a także 418 lokalami użytkowymi i garażami.

Spółdzielnia zarządzała również 314 915 m² gruntów, których właścicielami są osoby posiadające prawo odrębnej własności do lokalu mieszkalnego lub użytkowego. Łącznie z majątkiem własnym, Spółdzielnia zarządzała 585 177 m² gruntu.

2. Majątek Spółdzielni

Majątek Spółdzielni na dzień 31.12.2021 to:

- 147 549,23 m² powierzchni użytkowej 3 304 lokali mieszkalnych,
- 18 481,13 m² powierzchni użytkowej lokali użytkowych i garaży,
- 3 571,00 m² gruntów własnych,
- 166 567,43 m² gruntów własnych w nieruchomościach, w których Spółdzielnia występuje jako współwłaściciel (Tczew: 151 341,71 m², Gniew: 7 890,69 m², Pelplin: 7 335,43 m²),
- 99 936,00 m² gruntów będących w użytkowaniu wieczystym.
- 187,00 m² dzierżawa, bezpłatne użytkowanie.

W roku 2021, w porównaniu do roku 2020, majątek Spółdzielni pomniejszył się o 45 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 1 971,58 m² w związku z ustanowieniem prawa odrębnej własności na rzecz członków Spółdzielni lub innych osób.

3. Lokale użytkowe

Na dzień 31.12.2021 r. Spółdzielnia zarządzała 418 lokalami użytkowymi i garażami o łącznej powierzchni 18 481,13 m², w tym:

- a) garażami własnościowymi - 101
- b) garażami wyodrębnionymi - 132
- c) garażami wynajmowanymi - 30
- d) lokalami użytkowymi:
 - własnościowymi - 8 o pow. 447,09 m²
 - wyodrębnionymi - 3 o pow. 273,84 m²
 - własnymi - 12 o pow. 1 561,58 m²
 - wynajmowanymi - 127 o pow. 11 395,71 m²

Zmiany ilości lokali użytkowych i wydzierżawianej powierzchni dotyczą przede wszystkim oddanej do użytkowania nowej inwestycji przy ul. Jaworowej 1A 1B 1C w Tczewie, w której znajdują się 3 lokale użytkowe o łącznej powierzchni użytkowej 215,22 m² (2 lokale na prawach odrębnej własności i 1 lokal stanowiący własność Spółdzielni przeznaczony na wynajem w ramach własnej działalności) oraz zmiany w nieruchomości Paderewskiego 18 w Tczewie. W związku z rezygnacją Sądu Rejonowego z pomieszczeń dzierżawionych na swoje potrzeby, Rada Nadzorcza Spółdzielni dokonała zmiany sposobu użytkowania lokali na lokale mieszkalne. (Uchwała nr 15/2020 Rady Nadzorczej z dn. 27.10.2020). Po podziale pomieszczeń i remoncie uzyskano 4 lokale mieszkalne, które zostały przeznaczone na wynajem w ramach prowadzonej przez Spółdzielnię działalności gospodarczej.

4. Tytuły prawne do lokali mieszkalnych w poszczególnych Administracjach Osiedlowych

Tabela nr 2. Struktura własnościowa lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2021

Osiedle	Wyszczególnienie	Własność odrębna	Własnościowe	Lokatorskie	W gestii spółdzielni (w tym najem)	RAZEM
1	2	3	4	5	6	7
AO1 Czyżykowo	liczba mieszkań	525	463	33	8	1029
	pow. użytkowa	22 588,93	19 345,29	1 387,62	353,38	43 675,22
AO2 Garnuszewskiego	liczba mieszkań	1540	900	46	6	2492
	pow. użytkowa	65 867,66	37 687,12	2 095,21	206,39	105 856,38
AO3 Suchostrzygi I	liczba mieszkań	1012	745	24	13	1794
	pow. użytkowa	47 507,85	33 667,92	1 036,38	520,79	82 732,94
AO4 w Pelplinie	liczba mieszkań	409	87	12	0	508
	pow. użytkowa	18 890,06	3 788,03	527,72	0,00	23 205,81
AO5 w Gniewie	liczba mieszkań	429	129	8	3	569
	pow. użytkowa	18 416,91	5 513,31	307,10	142,49	24 379,81
AO6 Suchostrzygi II	liczba mieszkań	1652	713	105	9	2479
	pow. użytkowa	83 972,90	34 787,49	5 746,98	436,01	124 943,38
RAZEM	liczba mieszkań	5567	3037	228	39	8871
	pow. użytkowa	257 244,31	134 789,16	11 101,01	1 659,06	404 793,54

a) Od dnia 31.12.2020 w Spółdzielni przybyło 60 lokali mieszkalnych:

- w AO1 Czyżykowo – 4 lokale na wynajem w ramach prowadzonej działalności gospodarczej o łącznej powierzchni użytkowej 170,76 m² w budynku przy ul. Paderewskiego 18 w Tczewie (po Sądzie Rejonowym) – Uchwała Zarządu Spółdzielni nr 03/2021 z dn. 14.01.2021 r.
- w AO3 Suchostrzygi I – 56 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 2951,84 m² przy ul. Jaworowej 1A 1B 1C w Tczewie, na które składają się:
 - 55 lokali mieszkalnych na zasadach odrębnej własności lokalu,
 - 1 lokal mieszkalny stanowiący majątek Spółdzielni przeznaczony na wynajem w ramach działalności gospodarczej.

Nowa inwestycja – pozwolenie na użytkowanie z dn. 13.10.2021 r.

b) Na dzień 31.12.2021 na ogólną liczbę 8871 lokali mieszkalnych zarządzanych przez Spółdzielnię składało się:

- 5567 lokali mieszkalnych ze statusem odrębnej własności lokalu (62,7%),
- 3037 lokali mieszkalnych ze statusem własnościowego prawa do lokalu (34,2%),
- 228 lokali mieszkalnych ze statusem lokatorskiego prawa do lokalu (2,6%),
- 39 lokali mieszkalnych na prawach najmu lokalu mieszkalnego (0,5%).

c) Na koniec 2021 r. w Spółdzielni 8604 lokali mieszkalnych (96,99%) 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 (80,50%) oraz w Gniewie (75,40%).

Najmniej lokali wyodrębniono w AO Czyżykowo (51,02%).

Lokali mieszkalnych zajmowanych na prawach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu procentowo najwięcej jest w AO Czyżykowo (49,99%), najmniej w AO w Pelplinie (17,25%).

d) Na dzień 31.12.2021 r. w Spółdzielni pozostało 228 lokali mieszkalnych zajmowanych na zasadach lokatorskiego prawa do lokalu:

- AO Czyżykowo – 33 (3,2%),
- AO im. Garnuszewskiego – 46 (1,9%),
- AO Suchostrzygi I – 24 (1,3%),
- AO Pelplin – 12 (2,4%),
- AO Gniew – 8 (1,4%),
- AO Suchostrzygi II – 105 (4,2%).

5. Przekształcenia lokali mieszkalnych w 2021 r.

1) W 2021 r. dokonano przekształcenia własności 39 lokali mieszkalnych, w tym:

- z lokatorskiego w prawo odrębnej własności – 18 lokali mieszkalnych,
- z własnościowego prawa w prawo odrębnej własności – 32 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. Garnuszewskiego – 12 mieszkań.

6. 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 2021 r. o 1205 osób.

Tabela nr 3. Zestawienie liczby członków i zajmowanych przez nich lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2021

1.	Liczba członków ogółem, w tym:	9476
2.	- liczba członków współmałżonków	2243
3.	- liczba członków posiadających wyłącznie garaże	43
4.	- liczba członków posiadających wyłącznie lokale użytkowe	8
5.	- liczba członków posiadających dwa lub więcej lokali mieszkalnych	463
6.	Liczba lokali mieszkalnych zajmowanych przez członków	7543
7.	Liczba wszystkich lokali mieszkalnych:	8871
8.	- spółdzielczych lokatorskich zajmowanych przez członków	191
9.	- spółdzielczych lokatorskich zajmowanych przez nieczłonków (utrata praw)	37
10.	- spółdzielczych własnościowych zajmowanych przez członków	2942
11.	- spółdzielczych własnościowych zajmowanych przez nieczłonków	95
12.	- wyodrębnionych zajmowanych przez członków	4410
13.	- wyodrębnionych zajmowanych przez nieczłonków	1157
14.	- w gestii spółdzielni (w tym najem)	39

7. Zatrudnienie

Planowana i wykonana w 2021 roku struktura zatrudnienia, zatwierdzona przez Radę Nadzorczą Spółdzielni, została przedstawiona w tabeli nr 4.

Tabela nr 4. Plan i wykonanie struktury zatrudnienia

1. Ogółem	117,25	115,63	98,6%
- pracownicy na stanowiskach nierobotniczych	49,75	49,63	99,8%
- pracownicy na stanowiskach robotniczych	67,50	66,00	97,8%
2. Zarząd	26,75	26,50	99,1%
- pracownicy umysłowi	26,25	26,00	99,0%
- pracownicy fizyczni	0,50	0,50	100,0%
3. GZM	87,00	86,13	99,0%
- pracownicy umysłowi	21,00	21,63	103,0%
- dozorca-sprzątacze	45,50	45,42	99,8%
- konserwatorzy	20,50	19,08	93,1%
5. Sprzątacze posesji	1,00	1,00	100,0%
4. SW	2,50	2,00	80,0%
- pracownicy umysłowi	2,50	2,00	80,0%

Wykonanie zatrudnienia zostało przedstawione jako zatrudnienie średnioroczne. Zatrudnienie w Spółdzielni w roku 2021 było na poziomie planowanym.

IV. DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWO-EKONOMICZNA

1. Wskaźniki finansowo-ekonomiczne

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

Tabela nr 5 przedstawia planowane i wykonane koszty w roku 2021 wg rodzajów działalności.

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

Lp.	Wyszczególnienie	jedn.	Plan 2021	Wykonanie 2021	%
1.	Koszty Ogólnego Zarządzania	zł	3 707 879,00	3 616 562,33	97,5
2.	Powierzchnia eksploatacyjna w m²	m ²	420 107,61	423 274,67	100,8
3.	Wynagrodzenia osobowe (brutto)	zł	7 270 630,00	7 164 893,30	98,5
4.	Przeciętne wynagrodzenie w SM (brutto)	zł	5 168,00	5 163,66	99,9
5.	Zatrudnienie	etaty	117,25	115,63	98,6
6.	Wynagrodzenia bezoosobowe	zł	234 220,00	223 567,32	95,5
I	GZM				
1.	Eksploatacja				
	- przychody	zł	14 102 483,70	14 877 661,59	105,5
	- koszty	zł	15 016 492,70	15 097 835,36	100,5
	- wynik	zł	- 914 009,00	-220 173,77	24,1
2.	Dźwigi				
	- przychody	zł	248 152,00	251 487,59	101,3
	- koszty	zł	244 374,00	249 960,75	102,3
	- wynik	zł	3 778,00	1 526,84	0,0
3.	Hydrofornia				
	- przychody	zł	25 606,00	25 562,42	99,8
	- koszty	zł	29 548,00	31 974,65	108,2
		zł	-3 942,00	-6 412,23	
4.	c.o. i c.w.				
	- przychody	zł	16 611 223,00	17 803 243,62	107,2
	- koszty	zł	16 611 223,00	17 803 243,62	107,2
	- wynik	zł	0,00	0,00	0,0
5.	Zimna woda i kanaliz. + opł. abonament. + odczyt wodomierzy radiowych				
	- przychody	zł	6 932 332,00	6 645 740,26	95,9
	- koszty	zł	6 932 332,00	6 645 740,26	95,9
	- wynik	zł	0,00	0,00	0,0
6	Wywóz nieczystości				
	- przychody	zł	5 042 515,00	5 002 563,00	99,2
	- koszty	zł	5 042 515,00	5 002 563,00	99,2
	- wynik	zł	0,00	0,00	0,0
7.	energia elektryczna (lok.mieszk.+garaże)				
	- przychody	zł	355 286,00	362 931,99	102,2
	- koszty	zł	355 286,00	362 931,99	102,2
	- wynik	zł	0,00	0,00	0,0
	Ogółem zysk brutto na GZM		-914 173,00	-225 059,16	
8.	Fundusz remontowy + B.O. + f. rezerwy				
	- przychody	zł	10 451 183,94	13 440 648,21	128,6
	- koszty	zł	10 451 183,94	9 651 548,37	92,3
	- wynik	zł	0,00	3 789 099,84	0,0
II.	Własna działalność gospodarcza				
1.	Przychody				
	- przychody z bieżącej działalności	zł	3 389 827,33	3 451 707,41	101,8
	- przychody z c.o. i c.w., zimna woda + opł. abonamentowa, odczyty wodomierzy+wyw.niecz.+energ.	zł	416 122,00	444 086,73	106,7
	- pozostałe przychody (operacyjno-finansowe)	zł	100 000,00	37 180,99	
2.	Koszty				
	- koszty z bieżącej działalności	zł	1 766 800,33	1 693 886,47	95,9
	- koszty z c.o. i c.w., zimna woda + opł. abonamentowa, odczyty wodomierzy+wyw.niecz.+ ener.	zł	416 122,00	444 086,73	106,7
	- pozostałe koszty (operacyjno-finansowe)	zł	0,00	54 723,01	
	Ogółem zysk brutto na Własnej Działalności		1 723 027,00	1 740 278,92	101,0
3.	Działalność SDK				
	- przychody		90 919,00	96 317,43	105,9
	- koszty		222 340,00	194 377,03	87,4
	- wynik		- 131 421,00	-98 059,60	74,6
	Ogółem zysk brutto (zysk wł. dział. + SDK)		1 591 606,00	1 642 219,32	103,2

Przedstawione wyniki finansowo-ekonomiczne obrazują wykonanie przychodów i kosztów w stosunku do planu na rok 2021. Koszty i przychody ukształtowały się prawidłowo.

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

2. Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi

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

LP	Wyszczególnienie	Plan 2021	Wykonanie 2021	%
	LOKALE MIESZKALNE			
1	Wynagrodzenia osobowe	1 384 883,00	1 402 126,57	101,2
2	Narzuty na wynagrodzenia+PPK	257 841,00	240 398,10	93,2
3	Odpisy na fundusze	34 067,00	35 521,60	104,3
4	Oświetlenie ulic	116 192,00	115 753,52	99,6
5	Opł.za wiecz.użytk.majątku wspólnego	79 271,00	79 270,14	100,0
6	Podatek od nieruchomości i gruntu majątku wspólnego SM	23 310,00	23 319,40	100,0
7	Koszty ogólnego zarządzania	3 394 934,00	2 985 057,43	87,9
8	Utrzymanie zieleni	221 526,00	180 457,49	81,5
9	Pogotowie techniczne	121 101,00	120 887,65	99,8
10	Pozostałe koszty, materiały i przedmioty nietrwale	104 835,00	100 865,75	96,2
11	Usługi kominiarskie	122 966,00	104 596,73	85,1
12	Ubezpieczenia	234 237,00	234 237,84	100,0
13	Koszty dozorców – sprzątaczy+wyk. Obce	2 337 810,00	2 255 743,59	96,5
14	Koszty utrzymania lokali własnych	126 951,00	124 436,65	98,0
15	Razem koszty przypadające na p.u.	8 559 924,00	8 002 672,46	93,5
16	Wieczyste użytkowanie garaży	93,00	93,16	100,2
17	Podatek od nieruchomości i gruntu lok.mieszk.	255 300,00	253 923,95	99,5
18	Usługi kominiarskie – opłata indywidualna	1 916,00	1 819,80	95,0
19	Odpisy na remonty	6 736 530,62	6 740 129,28	100,1
20	Monitoring	20 221,00	18 934,95	93,6
21	Domofony	81 514,00	54 496,37	66,9
22	R a z e m koszty GZM	15 655 498,62	15 072 069,97	96,3
23	Wywóz nieczystości	5 042 515,00	5 002 563,00	99,2
24	Woda i kanalizacja	6 852 674,00	6 593 715,19	96,2
25	Opłata abonamentowa z.w.	13 059,00	11 122,72	85,2
26	Odczyt wodomierzy radiowych	66 599,00	40 902,35	61,4
27	C.o.c.w.	16 611 223,00	17 803 243,62	107,2
28	Energia elektryczna	355 286,00	362 931,99	102,2
29	Dźwigi	244 374,00	249 960,75	102,3
30	Hydrofornia	29 548,00	31 974,65	108,2
31	O G Ó Ł E M K O S Z T Y	44 870 776,62	45 168 484,24	100,7
32	Koszty operacyjno-finansowe	0,00	25 765,39	0,0
33	Pozostałe koszty (konserwatorzy+poz.sprzedaż)	0,00	1 662 605,94	0,0
34	Koszty usług wewnętrznych konserwatorów	0,00	24 492,99	0,0
35	O G Ó Ł E M	44 870 776,62	46 881 348,56	104,5

Koszty działalności zasobami mieszkaniowymi (GZM) w Spółdzielni podlegają podziałowi na koszty obciążające lokatorów oraz koszty obciążające własną działalność gospodarczą po zastosowaniu wskaźnika, który obliczany jest zgodnie z ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych z dn. 15.02.1992 r. (art. 15 ust. 2 i 2a), tj. wg udziału sprzedaży z własnej działalności gospodarczej do sprzedaży ogółem w spółdzielni mieszkaniowej. Wskaźnik ten w roku 2021 wyniósł dla GZM 91,80%, a dla własnej działalności gospodarczej 8,20%.

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 wykonanie kosztów eksploatacji podstawowej w działalności GZM wyniosło 93,5%.

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 2021

Rozliczenie eksploatacji GZM w roku 2021 ukształtowało się na kwotę - 225 059,16 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	14 786 848,24	15 072 069,97	- 285 221,73
2.	Przychody operacyjne	90 813,35	-	+ 90 813,35
	PODSUMOWANIE	14 877 661,59	15 072 069,97	- 194 408,38
3.	Koszty finansowo-operacyjne	-	25 765,39	- 25 765,39
4.	Pozostałe przychody i koszty	1 687 098,93	1 687 098,93	-
	OGÓŁEM EKSPLOATACJA	16 564 760,52	16 784 934,29	- 220 173,77

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 2021

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

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Wynik
1.	Eksploatacja ogółem	16 564 760,52	16 784 934,29	- 220 173,77
2.	Dźwigi	251 487,59	249 960,75	+ 1 526,84
3.	Centralne ogrzewanie i ciepła woda	17 803 243,62	17 803 243,62	0,00
4.	Energia elektryczna	362 931,99	362 931,99	0,00
5.	Zimna woda i kanalizacja	6 645 740,26	6 645 740,26	0,00
6.	Wywóz nieczystości	5 002 563,00	5 002 563,00	0,00
7.	Hydrofornie	25 562,42	31 974,65	- 6 412,23
	OGÓŁEM	46 656 289,40	46 881 348,56	- 225 059,16

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 - 225 059,16 zł znacznie odbiega od zaplanowanego w wys. -914 009,00 zł, na co główny wpływ miało zmniejszenie kosztów ogólnego zarządzania o koszty obsługi inwestycji, która została oddana do użytku w październiku 2021 r.

2.3 Rozliczenia międzyokresowe GZM na dzień 31.12.2021

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 2020 na działalności GZM wyniósł - 289 623,30 zł.

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

1.	Stan na dzień 01.01.2021 (BO)	- 289 623,30
2.	Pokrycie straty za rok 2020 (Uchwała Walnego Zgromadzenia nr 5/2021)	+ 289 623,30
3.	Wynik za rok 2021	- 225 059,16
4.	Wynik ostateczny na GZM na 31.12.2021	- 225 059,16

2.4 Rozliczenia przychodów i kosztów komunalnych niezależnych od Spółdzielni

Centralne ogrzewanie i ciepła woda

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

Przychody: 17 803 243,62 zł

Koszty: 17 803 243,62 zł

Zimna woda i kanalizacja wraz z opłatą abonamentową

Przychody: 6 645 740,26 zł

Koszty: 6 645 740,26 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: **362 931,99 zł**

Koszty: **362 931,99 zł**

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

Wywóz nieczystości

Przychody: **5 002 563,00 zł**

Koszty: **5 002 563,00 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: **251 487,59 zł**

Koszty: **249 960,75 zł**

Opłata za dźwigi naliczana jest proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali. Nadwyżka wpływów nad kosztami rozliczona została z wynikiem GZM. W związku z oddaniem do użytku 3 budynków mieszkalnych z zakończonej inwestycji Spółdzielnia w 2021 r. objęła zarządem 3 kolejne dźwigi. Koszty i przychody dźwigów za listopad i grudzień są uwzględnione w wynikach.

2.6 Rozliczenie przychodów i kosztów hydroforni

Przychody: **25 562,42 zł**

Koszty: **31 974,65 zł**

Od lipca 2019 r. wprowadzono naliczenie opłat za hydroforni 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.

2.7 Koszty sprzątnia (zawarte w stawce eksploatacyjnej)

Za 2021 r. koszty wyniosły **2 035 962,87 zł**, co stanowiło 96,1% kosztów planowanych.

Tabela nr 9. Koszty sprzątnia (netto w zł)

LP	Wyszczególnienie	Plan 2021	Wykonanie 2021	%
1	Wynagrodzenia osobowe	1 667 271,00	1 619 591,03	97,1
2	Narzuty na wynagrodzenia+PPK	322 048,00	289 012,98	89,7
3	Odpisy na fundusze	77 830,00	76 854,39	98,7
4	Materiały i przedmioty nietrwałe	26 748,00	27 540,19	103,0
5	BHP	23 622,00	22 964,28	97,2
	Razem	2 117 519,00	2 035 962,87	96,1

Koszty dozorców-sprzątaczy ukształtowały się na poprawnym poziomie.

W roku 2021 w Spółdzielni było zatrudnionych 46 dozorców-sprzątaczy (44,7 etatu). Sprzątniem przez pracowników Spółdzielni objęte jest 178 949,96 m² powierzchni wewnątrz budynków (tj. klatek schodowych, piwnic), 134 007,18 m² powierzchni chodników i dróg oraz 275 613,44 m² terenów zielonych. Sprzątniem przez firmy zewnętrzne objęte są n/w budynki wraz z terenami przyległymi:

- ul. Jarzębinowa 1, 2, 3, 5, Jagiełły 1, 3, tj. 8 921,5 m² wewnątrz budynków, 6 063 m² terenów utwardzonych oraz 13 499 m² terenów zielonych obsługiwane przez firmę PRIMUS Jacek Bartlewski,
- ul. Konarskiego 1, 2, 4, 5, Orzeszkowej 12, Tetmajera 5, tereny zewnętrzne Konarskiego 11, Sobieskiego 5, 6, 7, 8, 12, 13, 14, 15, 19, 34, 35, Wojska Polskiego 13, al. Zwycięstwa 17, tj. 7 789 m² wewnątrz budynków, 6 609 m² terenów utwardzonych oraz 12 515 m² terenów zielonych obsługiwane przez firmę Master-Bud Krzysztof Pettke,
- ul. Żwirki 25, tj. 1 276 m² powierzchni wewnątrz budynku, 3 502 m² ulicy i chodnika oraz terenów zielonych 484 m² obsługiwane przez firmę BŁYSK.

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 2021 wyniosła **3 932 975,13 zł**. Na tę kwotę składają się:

- przychody z najmu	2 303 957,95 zł
- energia elektryczna	116 300,08 zł
- ZW, kanalizacja i opł. abonamentowa	52 295,55 zł
- wywóz nieczystości	35,23 zł
- podatek od nieruchomości	333 291,85 zł
- dzierżawa terenu	518 526,03 zł
- przychody finansowe	37 012,17 zł
- CO, CW	275 455,87 zł
- reklamy (majątku nieruchomości)	141 903,01 zł
- reklamy (majątku Spółdzielni)	17 883,24 zł
- inne wpływy	80 266,90 zł
- fundusz remontowy	56 047,25 zł
Razem sprzedaż	3 932 975,13 zł

Sprzedaż z własnej działalności gospodarczej za rok 2021 w wysokości **3 932 975,13 zł** stanowiła 100,4% przychodów planowanych (3 916 640,11 zł).

3.2 Wykonanie kosztów własnej działalności gospodarczej

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

Wykonanie kosztów podstawowych w roku 2021 stanowiło kwotę **1 693 886,47 zł**, natomiast koszty łączne wraz z mediami wyniosły **2 137 973,20 zł** i stanowiły 97,5% 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 **2 192 696,21 zł**. Wykonanie poszczególnych rodzajów kosztów było zróżnicowane.

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

LP	Wyszczególnienie	Plan 2021	Wykonanie 2021	%
	LOKALE UŻYTKOWE			
1	Wynagrodzenia osobowe	127 659,00	125 244,42	98,1
2	Narzuty na wynagrodzenia+PPK	23 767,00	21 473,47	90,3
3	Odpisy na fundusze	3 139,00	3 172,95	101,1
4	Oświetlenie ulic	10 711,00	12 642,72	118,0
5	Oplata za wieczyste użytkowanie	302 729,00	302 729,39	100,0
6	Podatek od nieruchomości i gruntu majątku wspólnego SM	38 603,00	38 603,95	100,0
7	Koszty ogólne Zarządu	312 944,00	266 639,12	85,2
8	Remonty	80 000,00	78 451,38	98,1
9	Koszty utrzymania zieleni	20 421,00	17 896,59	87,6
10	Pogotowie techniczne	11 163,00	10 798,25	96,7
11	Ubezpieczenia	9 812,00	9 811,33	100,0
12	Koszty dozorców – sprzątaczy + koszty wykonawstwa obcego	200 774,00	187 137,59	93,2
13	Sprzątacze posesji	49 039,00	52 865,17	107,8
14	Koszty konserwatorów	134 663,00	119 094,67	88,4
15	Pozostałe koszty, materiały i przedmioty nietrwale	10 562,00	10 245,80	97,0
16	Usługi kominiarskie	11 336,00	12 804,34	113,0
17	Koszty utrzymania lokali własnych	11 703,00	11 128,75	95,1
18	OGÓŁEM KOSZTY	1 359 025,00	1 280 739,89	94,2
19	Fundusz remontowy	55 923,11	56 142,39	100,4
20	Podatek od nieruchomości	362 543,00	357 004,19	98,5
21	RAZEM	1 777 491,11	1 693 886,47	95,3
22	c.o., c.w.	255 427,00	275 455,87	107,8
23	Zimna woda	49 584,00	51 768,50	104,4
24	Oplata abonamentowa z.w.	518,00	425,31	82,1
25	Odczyt wodomierzy radiowych	200,00	101,74	50,9
26	Wywóz nieczystości	139,00	35,23	25,3
27	Energia elektryczna	110 254,00	116 300,08	105,5
28	Razem koszty lok. użytkowych	2 193 613,11	2 137 973,20	97,5
29	Pozostałe koszty(konserw.+pozostała sprzed.)	0,00	168,82	0,0
30	Koszty operacyjno-finansowe	0,00	54 554,19	0,0
31	OGÓŁEM	2 193 613,11	2 192 696,21	100,0
32	SDK	222 340,00	194 377,03	87,4
33	RAZEM	2 415 953,11	2 387 073,24	98,8

3.3 Wynik finansowy

Wynik finansowy z własnej działalności gospodarczej za rok 2021 ukształtował się następująco:

Przychody	3 932 975,13 zł
Koszty	<u>2 192 696,21 zł</u>
Zysk brutto	+ 1 740 278,92 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.

Z uwagi na epidemię COVID-19 działalność SDK w 2021 r. została ograniczona. Pracownicy SDK pomagali w robieniu zakupów dla osób samotnych poddanych kwarantannie w związku z chorobą lub organizowali zbiórki żywności, odzieży i środków sanitarnych dla oddziału szpitala w Tczewie. Sporadycznie organizowano spotkania w „Klubie Seniora” i imprezy na wolnym powietrzu.

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 2021 r. koszty i wpływy działalności społeczno-wychowawczej kształtowały się następująco:

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

Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2021	Wykonanie 2021	%
1.	Ogółem koszty	222 340,00	194 377,03	87,4
2.	Wpływy	90 919,00	96 317,43	105,9
3.	Wynik	-131 421,00	-98 059,60	74,6

Niedobór na działalności społeczno-wychowawczej w kwocie - 98 059,60 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	+ 1 740 278,92 zł
Działalność społeczno-wychowawcza	<u>- 98 059,60 zł</u>
Zysk brutto	+ 1 642 219,32 zł
Podatek dochodowy	<u>- 322 328,00 zł</u>
Zysk netto	+ 1 319 891,32 zł
Przychody nieopodatkowane	<u>+ 122 607,94 zł</u>
Ogółem zysk netto z własnej działalności gospodarczej do podziału	+ 1 442 499,26 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 2021 pożytki te stanowią kwotę **224 606,77 zł netto**.

Wykaz przychodów z pożytków stanowi załącznik do uchwały Walnego Zgromadzenia w 2022 roku. Decyzję o przeznaczeniu zysku netto z własnej działalności gospodarczej (po potrąceniu ww. pożytków) w wysokości **1 217 892,49 zł** podejmie Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie.

IV. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

W roku 2021 Spółdzielnia Mieszkaniowa w Tczewie kontynuowała realizację inwestycji mieszkaniowej przy ul. Jaworowa 1A, 1B, 1C 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 opiewała na kwotę 15 799 201,40 zł netto, termin realizacji do dnia 23.06.2021 (łącznie z uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie).
3. W dniu 09.11.2020 podpisano aneks zwiększający wysokość wynagrodzenia dla Wykonawcy o kwotę 25 203,66 zł netto, w związku z wniesionymi zmianami aranżacyjnymi przez nabywców. Dnia 15.06.2021 podpisano aneks wydłużający termin zakończenia i oddania budynków do użytku z dnia 23.06.2021 do 15.07.2021. Dnia 04.11.2021 podpisano aneks zmniejszający wynagrodzenie wykonawcy o kwotę netto 136 238,36 zł z tytułu nie wykonania wszystkich robót objętych umową.
4. 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 sprzedane zostały 2 lokale użytkowe.
Pozostały 1 lokal użytkowy zarezerwowany został dla Spółdzielni z zamiarem zakupu go ze środków własnych Spółdzielni i przeznaczenia na wynajem. W dn. 25.11.2021 rozstrzygnięto przetarg na wynajem tego lokalu o powierzchni użytkowej 38,38 m² z przeznaczeniem na działalność biurowo-usługową.
5. Realizację ww. inwestycji rozpoczęto dnia 23.10.2019 a zakończono wraz z uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie dnia 13.10.2021.
6. Inwestycja składa się z trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, podziemnymi halami garażowymi. Są to budynki jednoklatkowe, czterokondygnacyjne z dźwigami osobowymi, z 56 mieszkaniami (budynek 1A 20 mieszkań, budynek B 20 mieszkań, budynek C 16 mieszkań). Trzy lokale usługowe znajdują się na parterze budynku 1C. Dwie hale garażowe zawierają łącznie 64 miejsca postojowe. Łączna powierzchnia użytkowa wynosi 3 167,06 m², w tym powierzchnia lokali mieszkalnych 2 951,84 m², lokali użytkowych 215,22 m².
7. W dniu 25.01.2022 Rada Nadzorcza podjęła Uchwałę nr 01/2002 w sprawie zatwierdzenia ostatecznego rozliczenia kosztów i przychodów realizacji inwestycji. Poniesione koszty: 19 805 724,38 zł brutto. Wniesione wkłady budowlane: 19 805 724,38 zł brutto. Rada Nadzorcza stwierdziła w ww. uchwale, że różnica między rozliczonymi kosztami budowy a wniesionymi wkładami budowlanymi wynosi 0.

V. REMONTY

1. Środki funduszu remontowego

Fundusz remontowy w roku 2021 kształtował się następująco:

1)	Bilans otwarcia oraz odpis roku 2021 funduszu remontowego podstawowego	7 113 645,34 zł
2)	Bilans otwarcia oraz odpis roku 2021 funduszu scentralizowanego	123 633,74 zł
3)	Pozostałe przychody funduszu remontowego (wpłaty na wodomierze, ciepłomierze, domofony, odszkodowania, PZU, pożyczki w nieruchomościach, inne)	750 496,11 zł
4)	Fundusz rezerwowy roku 2021	1 298 425,72 zł
5)	Bilans otwarcia roku 2021 środków z zysku z własnej działalności Spółdzielni na wymianę wodomierzy w poszczególnych nieruchomościach (Uchwała WZ nr 5/2018)	680 880,00 zł
6)	Bilans otwarcia roku 2021 środków z zysku z własnej działalności Spółdzielni za rok 2018 (Uchwała WZ nr 5/2019)	417 720,57 zł
7)	Środki funduszu remontowego z zysku z własnej działalności Spółdzielni za rok 2019 (Uchwała WZ nr 5/2020)	610 034,36 zł
8)	Środki funduszu remontowego z zysku z własnej działalności Spółdzielni za rok 2020 (Uchwała WZ nr 5/2021)	792 990,00 zł

Ogółem fundusz remontowy w poszczególnych Administracjach Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie w roku 2021 wyniósł **11 787 825,84 zł**.

2. Wydatki funduszu remontowego podstawowego

W roku 2021 wydatki poniesione na poszczególne remonty branżowe w nieruchomościach wyniosły **8 088 762,40 zł**. W kwocie tej na remonty i konserwację wykonaną przez konserwatorów wydatkowano 1 434 788,69 zł, na remonty dźwigów 178 422,37 zł, z kolei na usuwanie i zabezpieczanie awarii przez pogotowie lokatorskie 13 145,88 zł.

3. Wydatki funduszy z zysku własnej działalności gospodarczej Spółdzielni

Środki z Uchwały WZ nr 5/2018 w roku 2021 zostały wydatkowane w kwocie **680 880,00 zł**. Środki wykorzystano w całości zgodnie z ich przeznaczeniem, tj. na dopłatę do wymiany wodomierzy indywidualnych.

Środki z Uchwały WZ nr 5/2019 przeznaczone na zwiększenie funduszu remontowego danych Administracji wydatkowano w roku 2021 w kwocie **413 152,43 zł**.

Środki z Uchwały WZ nr 5/2020 przeznaczone na zwiększenie funduszu remontowego danych Administracji w roku 2021 wydatkowano w kwocie **252 341,09 zł**.

Środki z Uchwały WZ nr 5/2021 przeznaczone na zwiększenie funduszu remontowego danych Administracji w roku 2021 wydatkowano w kwocie **11 047,94 zł**.

4. Wydatki funduszu scentralizowanego

W roku 2021 fundusz scentralizowany ogółem wyniósł **123 633,74 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 **51 310,56 zł**.

5. Wydatki funduszu remontowego rezerwowego

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

W roku 2021 wysokość kredytów wewnętrznych zaciągniętych przez poszczególne nieruchomości z w/w funduszu wyniosła ogółem **1 298 425,72 zł**. Środki z funduszu rezerwowego przeznaczono na skredytowanie prac remontowych w poszczególnych nieruchomościach.

Ogółem środki funduszu remontowego w poszczególnych Administracjach w roku 2021 wyniosły 11 787 825,84 zł, a wydatki funduszu remontowego wyniosły 9 497 494,42 zł.

Stan funduszu remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie na dzień 31.12.2021 kształtuje się następująco:

1) fundusz remontowy w poszczególnych Administracjach	2 290 331,42 zł
2) fundusz remontowy rezerwy Spółdzielni	1 124 621,32 zł
3) fundusz remontowy majątku własnego Spółdzielni	374 147,10 zł

Środki te łącznie w kwocie 3 789 099,84 zł stanowią bilans otwarcia roku 2022.

6. Koszty konserwatorów

W roku 2021 całkowite koszty wyniosły **1 489 450,66 zł** i zostały wykonane w stosunku do planu w 102,0%.

Tabela nr 12. Koszty konserwatorów (w zł)

LP	Wyszczególnienie	Plan 2021	Wykonanie 2021	%
1	Wynagrodzenia osobowe	1 176 081,00	1 205 919,05	102,5
2	Narzuty na wynagrodzenia+PPK	217 178,00	212 317,84	97,8
3	Odpisy na fundusze	30 518,00	32 105,90	105,2
4	Materiały i przedmioty nietrwałe,poz. usł. Mat.,delegacje,poz. Mat., poz koszty,delegacje	19 635,00	20 208,39	102,9
5	Ryczałt dojazdu na awarie	2 115,00	2 076,00	98,2
6	BHP	15 337,00	16 823,48	109,7
	Ogółem	1 460 864,00	1 489 450,66	102,0

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

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 2021 konserwatorzy wykonywali zlecenia w zakresie usuwania awarii:

- hydraulicznych i gazowych	- liczba zgłoszeń:	4224,
- elektrycznych	- liczba zgłoszeń:	2108,
- ogólnobudowlanych	- liczba zgłoszeń:	2906,
ŁĄCZNIE	- liczba zgłoszeń:	9238.

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 9 pracowników posiada uprawnienia typu „E” w zakresie eksploatacji instalacji gazowych, w tym 4 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 posiadają 4 osoby, z czego 1 osoba dodatkowo typu „D” w zakresie dozoru. Spośród pracowników technicznych Spółdzielni uprawnienia typu „D” w zakresie dozoru instalacji gazowych posiada 6 osób, z czego 5 ma również typu „E”. 3 osoby posiadają uprawnienia typu „E” w zakresie eksploatacji linii energetycznych do 1kV oraz 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 2021 r. usunięto awarie:

- elektryczne - 219 szt.
- hydrauliczne - 212 szt.

W ramach pogotowia dźwigowego w roku 2021 odnotowano 310 zgłoszeń.

Tabela nr 13. Wykonanie remontów w 2021 r.

plan w zł

wykonanie w zł

Lp	Rodzaj robót	AO-1 Czyżkowo	AO-2 Gamuszewskiego	AO-3 Suchostrzygi I	AO-4 Pelplin	AO-5 Gniew	AO-6 Suchostrzygi II	OGÓŁEM
1	Dekarsko-błacharskie	9 072,00 12 376,20	27 550,00 54 490,48	45 000,00 51 123,98	7 500,00 30 705,06	8 000,00 2 916,00	14 500,00 24 207,07	111 622,00 175 818,79
2	ogólnobudowlane wewnętrzne	584 100,00 451 484,17	912 500,00 847 844,82	390 000,00 355 774,53	75 600,00 75 600,00		80 000,00 35 592,78	2 042 200,00 1 766 296,30
3	ogólnobudowlane zewnętrzne	240 635,00 250 464,18	738 600,00 719 797,40	635 000,00 520 761,07	0,00 6 156,00	69 308,86 64 774,37	955 000,00 1 110 714,77	2 638 543,86 2 672 667,79
4	stolarskie	4 500,00 2 085,00	284 600,00 178 683,68	8 100,00 5 697,00	21 500,00 21 278,79	0,00 312,00	0,00 13 809,61	318 700,00 221 866,08
5	instalacja gazowa	54 900,00 53 697,60	15 000,00 16 070,40			2 500,00 0,00		72 400,00 69 768,00
6	instalacja elektryczna	46 000,00 21 278,38	19 300,00 39 882,00	120 000,00 133 563,50	20 300,00 13 020,78	24 860,00 8 760,68	9 800,00 29 613,66	240 260,00 246 119,00
7	instalacja wod.-kan., p.poż., c.o., c.w.	10 000,00 8 936,96	109 900,00 144 524,31	445 500,00 442 366,63	208 134,40 209 579,07	203 150,00 209 846,73	822 380,00 838 739,37	1 799 064,40 1 853 993,07
8	infrastruktura zewnętrzna		15 000,00 31 934,40	60 000,00 50 949,20	23 334,00 36 024,00	6 000,00 0,00	0,00 17 848,83	104 334,00 136 756,43
9	dźwigi		10 000,00 50 209,42	127 000,00 50 567,48			124 000,00 77 645,47	261 000,00 178 422,37
10	konserwatorzy	179 407,00 171 028,84	390 641,00 411 872,42	322 130,00 290 224,04	142 310,00 113 804,87	144 814,00 141 727,84	334 957,00 306 130,68	1 514 259,00 1 434 788,69
11	pogotowie lokatorskie	5 000,00 2 078,97	6 250,00 6 343,07	4 400,00 2 584,44			5 350,00 2 139,40	21 000,00 13 145,88
	RAZEM	1 133 614,00 973 430,30	2 529 341,00 2 501 652,40	2 157 130,00 1 903 611,87	498 678,40 506 168,57	458 632,86 428 337,62	2 345 987,00 2 456 441,64	9 123 383,26 8 769 642,40
	fundusz scentralizowany	11 378,37 8 922,04	25 446,03 10 413,00	25 598,85 13 267,38	8 378,64 5 945,32	12 444,90 9 895,36	40 228,76 2 867,46	123 475,55 51 310,56
	OGÓŁEM fundusz remontowy	1 144 992,37 982 352,34	2 554 787,03 2 512 065,40	2 182 728,85 1 916 879,25	507 057,04 512 113,89	471 077,76 438 232,98	2 386 215,76 2 459 309,10	9 246 858,81 8 820 952,96
	% wyk.planu	85,80%	98,33%	87,82%	101,00%	93,03%	103,06%	95,39%

Uchwały WZ w Administracjach i nieruchomościach

Środki 2021 w zł
wykonanie w zł

Uchwała WZ 5/2018(wodomierze) <i>*Uwaga: środki i ich wykonanie zawarte w poszczególnych nieruchomościach.</i>		62 520,00 62 520,00	197 880,00 197 880,00	67 480,00 67 480,00	63 200,00 63 200,00	289 800,00 289 800,00	680 880,00 680 880,00
Uchwała WZ 5/2019	58 006,80 58 006,80	92 219,31 92 219,31	29 596,59 29 596,59	41 447,17 41 447,17	48 750,00 44 181,86	147 700,70 147 700,70	417 720,57 413 152,43
Uchwała WZ 5/2020	73 997,52 31 884,25	128 340,16 28 211,42	131 408,69 112 793,56	41 752,09 41 752,09	43 941,14 0,00	190 594,76 37 699,77	610 034,36 252 341,09
Uchwała WZ 5/2021	92 250,00 0,00	224 280,00 0,00	156 420,00 0,00	45 720,00 11 047,94	51 210,00 0,00	223 110,00 0,00	792 990,00 11 047,94
Razem Uchwały WZ	224 254,32 89 891,05	507 359,47 182 950,73	515 305,28 340 270,15	196 399,26 161 727,20	207 101,14 107 381,86	851 205,46 475 200,47	2 501 624,93 1 357 421,46

Środki funduszu remontowego na rok 2021

Fundusz podstawowy+pozostałe przychody	970 824,87	2 858 863,23	1 710 814,63	488 668,81	474 233,49	2 041 616,42	8 545 021,45
Fundusz scentralizowany	11 393,38	25 466,02	25 722,05	8 378,65	12 444,90	40 228,74	123 633,74
Fundusz rezerwowy 2021r. w AO	139 906,63	221 005,54	227 700,68	82 591,84	83 748,96	543 472,07	1 298 425,72
Razem fundusz remontowy	1 122 124,88	3 105 334,79	1 964 237,36	579 639,30	570 427,35	2 625 317,23	9 967 080,91
Uchwała 5/2019	58 006,80	92 219,31	29 596,59	41 447,17	48 750,00	147 700,70	417 720,57
Uchwała 5/2020	73 997,52	128 340,16	131 408,69	41 752,09	43 941,14	190 594,76	610 034,36
Uchwała 5/2021	92 250,00	224 280,00	156 420,00	45 720,00	51 210,00	223 110,00	792 990,00
RAZEM fundusz rem. AO w 2021	1 346 379,20	3 550 174,26	2 281 662,64	708 558,56	714 328,49	3 186 722,69	11 787 825,84
Fundusz remontowy rezerwowy SM							1 124 621,32
Fundusz remontowy majątku SM							528 201,05
OGÓŁEM							13 440 648,21

VI. ZADŁUŻENIA, WINDYKACJA

1. Zadłużenia z tytułu opłat za lokale mieszkalne

Zaległość z tytułu opłat w zasobach naszej Spółdzielni na 31.12.2021 r. wynosi ogółem **2 052 873,74 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 31.12.2020	Liczba zaleg.	Zaległość na 31.12.2021	Liczba zaleg.	% spadku/wzrostu zadłużenia
1.	Czyżykowo	1029	408 224,27	312	453 474,37	300	+ 11,08%
2.	Gamuszewskiego	2492	356 339,20	569	374 114,21	609	+ 4,99%
3.	Suchostrzygi I	1794	433 106,43	467	441 882,42	486	+ 2,03%
4.	Pelplin	508	140 859,97	171	158 318,07	136	+ 12,39%
5.	Gniew	569	41 178,40	57	75 090,15	167	+ 82,35%
6.	Suchostrzygi II	2479	430 221,33	566	549 994,52	802	+ 27,84%
	Razem	8871	1 809 929,60	2142	2 052 873,74	2500	+ 13,42%

Dane w tabeli ukazują wzrost zadłużenia w ciągu 2021 r. o 13,42%. Można przypuszczać, iż sytuacja pandemiczna mogła mieć wpływ na taki wzrost.

Tabela nr 15. Zaległości lokali mieszkalnych do 6 miesięcy

Lp.	Osiedle	Zaległość na 31.12.2020	Liczba zalegaj.	Zaległość na 31.12.2021	Liczba zalegaj.	% spadku/wzrostu zadłużenia
1.	Czyżykowo	113 826,82	295	107 088,88	277	-5,92%
2.	Gamuszewskiego	175 814,83	542	190 777,56	585	+ 8,51%
3.	Suchostrzygi I	154 036,34	444	151 832,20	464	-1,43%
4.	Pelplin	66 278,40	164	63 340,29	128	-4,43%
5.	Gniew	15 916,17	52	50 833,29	161	+ 219,38%
6.	Suchostrzygi II	202 258,68	541	304 793,20	777	+ 50,69%
	Razem	728 131,24	2038	868 665,42	2392	+ 19,30%

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 31.12.2020	Liczba zalegaj.	Zaległość na 31.12.2021	Liczba zalegaj.	% spadku/wzrostu zadłużenia
1.	Czyżykowo	16 411,95	4	28 032,30	8	+ 70,80%
2.	Gamuszewskiego	45 751,90	14	19 615,01	8	- 57,13%
3.	Suchostrzygi I	20 055,44	9	36 573,29	10	+ 82,36%
4.	Pelplin	7 418,21	2	9 132,17	1	+ 23,10%
5.	Gniew	16 691,13	4	12 920,84	4	- 22,59%
6.	Suchostrzygi II	42 636,70	11	36 775,42	9	- 13,75%
	Razem	148 965,33	44	143 049,03	40	- 3,97%

Zadłużenia w przedziale od 6 do 12 miesięcy spadły o 3,97% w 2021 roku.

Tabela nr 17. Zaległości lokali mieszkalnych powyżej 12 miesięcy

Lp.	Osiedle	Zaległość na 31.12.2020	Liczba zalegaj.	Zaległość na 31.12.2021	Liczba zalegaj.	% spadku/wzrostu zadłużenia
1.	Czyżykowo	277 985,50	13	318 353,19	15	14,52%
2.	Garnuszewskiego	134 772,47	13	163 721,64	16	21,48%
3.	Suchostrzygi I	259 014,65	14	253 476,93	12	-2,14%
4.	Pelplin	67 163,36	5	85 845,61	7	27,82%
5.	Gniew	8 571,10	1	11 336,02	2	32,26%
6.	Suchostrzygi II	185 325,95	14	208 425,90	16	12,46%
	Razem	932 833,03	60	1 041 159,29	68	11,61%

Zadłużenia długoterminowe, tj. powyżej 12 m-cy wzrosło 11,61%.

Zadłużenia Spółdzielnia zabezpiecza sądowym nakazem zapłaty. Na dzień 31.12.2021 zabezpieczenia te stanowiły kwotę **489 696,84 zł**.

Zabezpieczone są także zadłużenia lokali z wyrokami eksmisyjnymi, które nie posiadają sądowych nakazów zapłaty. Wynoszą one **137 446,70 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 2020 i 2021 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 Czyżykowo												
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
31.12.2021	168 181,66	16	168 080,51	96	54 628,94	129	62 573,11	58	10,15	1	453 474,37	300
AO2 Garnuszewskiego												
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
31.12.2021	46 994,81	19	118 969,52	166	125 755,38	318	63 998,36	101	18 396,14	5	374 114,21	609
AO3 Suchostrzygi I												
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
31.12.2021	100 041,74	13	58 551,37	132	79 572,49	232	173 617,89	98	30 098,93	11	441 882,42	486
AO4 Pelplin												
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
31.12.2021	5 031,66	5	18 978,85	18	70 342,17	93	63 731,33	19	234,06	1	158 318,07	136
AO5 Gniew												
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
31.12.2021	3 443,36	2	15 141,40	34	42 187,29	112	3 453,95	16	10 864,15	3	75 090,15	167
AO6 Suchostrzygi II												
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
31.12.2021	122 928,86	42	71 195,24	162	263 931,64	474	84 840,44	120	7 098,34	4	549 994,52	802
RAZEM												
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
31.12.2021	446 622,09	97	450 916,89	608	636 417,91	1 358	452 215,08	412	66 701,77	25	2 052 873,74	2 500
Spadek/wzrost zadłużenia	+ 9,56%		+ 14,32%		+ 29,17%		+ 6,49%		- 26,29%		+ 13,42%	

Z powyższej tabeli wynika, że nastąpił wzrost zadłużenia. Spadek zaległości nastąpił jedynie w lokalach mieszkalnych wynajmowanych.

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 31.12.2021 r.:

1. Wysłano **237** wezwań do zapłaty, z czego **188** dotyczyło odcięć ciepłej wody, **6** dotyczyło wpisu do KRD, a także **43** wezwania przed rozpoczęciem procedury sądowej.
2. Typowano lokale mieszkalne do odcięcia ciepłej wody.
Na dzień 31.12.2021 r. bez dopływu ciepłej wody z powodu zadłużeń jest **79** mieszkań.
3. Spisano **26** ugód lub porozumień dotyczących spłaty zadłużenia.
4. Skierowano sprawy zadłużeń na drogę postępowania sądowego, w tym **8** o sądowy nakaz zapłaty, **5** spraw na egzekucję komorniczą z ruchomości, wynagrodzenia, rachunku bankowego, i z nieruchomości.
5. Skierowano **2** sprawy do sądu w celu uzyskania klauzuli wykonalności, z przejściem uprawnień na spadkobierców.
6. Skierowano **1** sprawę do sądu o nabycie spadku.
7. Wpisywano zadłużonych do KRD, na 31.12.2021 wpisanych było **41** osób.

W związku ze stanem epidemii w naszym kraju nie jest możliwe w związku z art. 952(1) § 5 kpc wyznaczenie licytacji, jeżeli zajęta nieruchomość służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych. Powyższe ma istotny wpływ na działania windykacyjne.

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 2021 r. wpływały regularnie odszkodowania za lokale z Tczewa i Gniewa. Łącznie otrzymano odszkodowania na kwotę **149 387,35 zł**.

Ponadto, mieszkańcy w trudnej sytuacji materialnej mogą korzystać z pomocy Urzędu Miejskiego w formie dodatku mieszkaniowego. W 2021 r. przyznano dodatki na kwotę **670 694,14 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 2021 biorąc pod uwagę uzyskane wyniki.

- **Rentowność majątku** (ROA) wynosi za 2021 r. **1,71%**. 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 2021 r. wyniósł **1,68** i wskazuje na niezagrażoną zdolność Spółdzielni do terminowego regulowania zobowiązań, norma to powyżej 1.
- **Złota reguła bilansowa** - wskaźnik ten wyniósł **121,87%** 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 2021 wynosi 3,99%. 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 2021, 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 marcu 2022 r. zostało przeprowadzone badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2021.
3. W roku 2021 odbyła się kontrola Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej w Tczewie w budynkach przy ul. Topolowej 13, 15 w Tczewie. Czynności kontrolno-rozpoznawcze obejmowały kontrolę przestrzegania przepisów przeciwpożarowych oraz ocenę zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej rozwiązań technicznych zastosowanych w obiekcie budowlanym.
4. Ponadto, w roku 2021 odbyła się kontrola Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego budynku przy ul. Niepodległości 9 w Tczewie w związku z pożarem lokalu mieszkalnego.

Sprawozdanie Zarządu przyjęto na posiedzeniu w dniu 10.03.2022 r.

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W TCZEWIE