

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie
za 2022 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)
 - 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 § 131 ust. 1 Statutu organami Spółdzielni są:
 - Walne Zgromadzenie,
 - Rada Nadzorcza,
 - Zarząd.
2. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni. Rada Nadzorcza, Uchwałą nr 02/2020 z dn. 25 lutego 2020 r., dokonała podziału Walnego Zgromadzenia na 6 części. Stosownie do postanowień Statutu, Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd Spółdzielni.
Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie odbyło się w dniach 30.05.2022 - 08.06.2022. 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 2 wnioski skierowane do Administracji Osiedli w Pelplinie i Gniewie. Informacja Administracji z realizacji wniosków podjętych przez poszczególne części Walnego Zgromadzenia członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie zostanie przedstawiona podczas części Walnego Zgromadzenia w 2023 r.
3. Rada Nadzorcza składa się z 11 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie w 2020 roku na okres 3-letnią kadencję. Sprawozdanie z działalności Rady za rok 2022 stanowi integralną część materiałów na Walne Zgromadzenie.
4. W 2022 roku działalnością Spółdzielni kierował Zarząd w składzie:
 - Prezes Zarządu - Jerzy Konkolewski
 - Członek Zarządu - Jarosław Gogulski
 - Członek Zarządu - Janusz LabenzW 2022 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 31.12.2022 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 31.12.2022

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	28	24	0	0	38	97
2.	Powierzchnia garaży własnościowych	110,90	443,81	382,52	0,00	0,00	617,40	1 554,63
3.	Liczba garaży odrębnej własności	5	33	53	0	0	44	135
4.	Powierzchnia garaży odrębnej własności	79,10	529,50	839,33	0,00	0,00	709,71	2 157,64
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	52	9	4	28	126
10.	Powierzchnia lokali użytkowych wdzierżawianych	431,22	1 580,50	5 984,00	1 058,05	395,84	1 886,70	11 336,31
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 hydrofornie	0	1	1	0	0	1	3
16.	Powierzchnia lokali użytkowych wykorzystywanych jako hydrofornie	0,00	9,46	35,00	0,00	0,00	13,70	58,16
17.	Liczba garaży ogółem	12	80	84	0	0	86	262
18.	Powierzchnia garaży ogółem	190,00	1 326,83	1 388,24	0,00	0,00	1 399,11	4 304,18
19.	Liczba lokali użytkowych ogółem	12	34	61	10	5	32	154
20.	Powierzchnia lokali użytkowych ogółem	665,43	2 630,52	6 883,54	1 202,36	487,20	2 232,00	14 101,05
21.	Liczba lokali użytkowych i garaży ogółem	24	114	145	10	5	118	416
22.	Powierzchnia lokali użytkowych i garaży ogółem	855,43	3 957,35	8 271,78	1 202,36	487,20	3 631,11	18 405,23
23.	Liczba lokali mieszkalnych	1029	2492	1795	508	569	2479	8872
24.	Powierzchnia lokali mieszkalnych	43 675,22	105 856,38	82 792,34	23 205,81	24 379,81	124 943,38	404 852,94

Ogółem Spółdzielnia zarządzała 190 budynkami mieszkalnymi zorganizowanymi w 69 nieruchomościach, w tym 8872 mieszkaniami, a także 416 lokalami użytkowymi i garażami.

Spółdzielnia zarządzała również 308 804 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 31.12.2022 to:

- 145 506,06 m² powierzchni użytkowej 3262 lokali mieszkalnych,
- 18 405,73 m² powierzchni użytkowej lokali użytkowych i garaży,
- 3 571,00 m² gruntów własnych,
- 172 678,00 m² gruntów własnych w nieruchomościach, w których Spółdzielnia występuje jako współwłaściciel (Tczew: 157 787,86 m², Gniew: 7 641,26 m², Pelplin: 7 248,88 m²),
- 99 936,00 m² gruntów będących w użytkowaniu wieczystym.
- 187,00 m² dzierżawa, bezpłatne użytkowanie.

W roku 2022, w porównaniu do roku 2021, majątek Spółdzielni pomniejszył się o 43 lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej 2 102,57 m² w związku z ustanowieniem prawa odrębnej własności na rzecz członków Spółdzielni lub innych osób.

3. Lokale użytkowe

Na dzień 31.12.2022 r. Spółdzielnia zarządzała 416 lokalami użytkowymi i garażami o łącznej powierzchni 18 405,73 m², w tym:

- a) garażami własnościowymi - 97
- b) garażami wyodrębnionymi - 135
- c) garażami wynajmowanymi - 30
- d) lokalami użytkowymi:
 - własnościowymi - 8 o pow. 447,09 m²
 - wyodrębnionymi - 3 o pow. 273,84 m²
 - własnymi - 17 o pow. 2 043,81 m²
 - wynajmowanymi - 126 o pow. 11 336,31 m²

Zmiany ilości lokali użytkowych i wydzierżawianej powierzchni dotyczą przede wszystkim zmiany sposobu użytkowania z lokalu użytkowego na mieszkalny przy ul. Armii Krajowej 55B/2, o którym mowa szerzej w pkt. 4. sprawozdania oraz likwidacją nieruchomości (garażu) o powierzchni 16,5 m² przy ul. Jedności Narodu w Tczewie.

4. Tytuły prawne do lokali mieszkalnych w poszczególnych Administracjach Osiedlowych

Tabela nr 2. Struktura własnościowa lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2022

Osiedle	Wyszczególnienie	Własność odrębna	Własnościowe	Lokatorskie	W gestii spółdzielni (w tym najem)	RAZEM
1	2	3	4	5	6	7
AO1 Czyżkowo	liczba mieszkań	527	462	31	9	1029
	pow. użytkowa	22 692,71	19 292,69	1 287,73	402,09	43 675,22
AO2 Garnuszewskiego	liczba mieszkań	1555	887	44	6	2492
	pow. użytkowa	66 526,40	37 112,91	2 010,68	206,39	105 856,38
AO3 Suchostrzygi I	liczba mieszkań	1017	741	22	15	1795
	pow. użytkowa	47 748,35	33 457,61	954,40	631,98	82 792,34
AO4 w Pelplinie	liczba mieszkań	410	87	11	0	508
	pow. użytkowa	18 930,66	3 788,03	487,12	0,00	23 205,81
AO5 w Gniewie	liczba mieszkań	432	127	7	3	569
	pow. użytkowa	18 555,01	5 415,81	266,50	142,49	24 379,81
AO6 Suchostrzygi II	liczba mieszkań	1669	703	97	10	2479
	pow. użytkowa	84 893,75	34 284,93	5 267,39	497,31	124 943,38
RAZEM	liczba mieszkań	5610	3007	212	43	8872
	pow. użytkowa	259 346,88	133 351,98	10 273,82	1 880,26	404 852,94

Od dnia 01.01.2022 w Spółdzielni przybył 1 lokal mieszkalny przy ul. Armii Krajowej 55B/2 w związku z podjęciem przez radę Nadzorczą w dn. 14.09.2021 r. Uchwały nr 15/2021 w sprawie wyrażenia zgody na zmianę sposobu użytkowania lokalu użytkowego przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Tczewie na lokal mieszkalny z dn. 01.01.2022 r.

Inne zmiany dotyczą lokali mieszkalnych będących w najmie. Uchwałą Rady Nadzorczej nr 14/2022 z dn. 22.11.2022 r. Spółdzielnia przejęła na majątek własny 3 lokale mieszkalne, do których wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu:

- Tczew, ul. Orzeszkowej 12/19 o powierzchni użytkowej 48,71 m²,
- Tczew, ul. Jagielly 6A/29 o powierzchni użytkowej 51,79 m²,
- Tczew, ul. Topolowa 1B/8 o powierzchni użytkowej 61,30 m².

Lokale te zostaną przeznaczone na wynajem w ramach prowadzonej przez Spółdzielnię działalności gospodarczej.

Na dzień 31.12.2022 na ogólną liczbę 8872 lokali mieszkalnych zarządzanych przez Spółdzielnię składało się:

- 5610 lokali mieszkalnych ze statusem odrębnej własności lokalu (63,2%),
- 3007 lokali mieszkalnych ze statusem własnościowego prawa do lokalu (33,9%),
- 212 lokali mieszkalnych ze statusem lokatorskiego prawa do lokalu (2,4%),
- 43 lokale mieszkalne na prawach najmu lokalu mieszkalnego (0,5%).

Na koniec 2022 r. w Spółdzielni 8617 lokali mieszkalnych (97,2%) 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 (80,7%) oraz w Gniewie (76,0%).

Najmniej lokali wyodrębniono w AO Czyżykowo (51,2%).

Lokali mieszkalnych zajmowanych na prawach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu procentowo najwięcej jest w AO Czyżykowo (49,9%), najmniej w AO w Pelplinie (17,1%).

Na dzień 31.12.2022 r. w Spółdzielni pozostało 212 lokali mieszkalnych zajmowanych na zasadach lokatorskiego prawa do lokalu:

- AO Czyżykowo – 31 (3,0%),
- AO im. Garnuszeńskiego – 44 (1,8%),
- AO Suchostrzygi I – 22 (1,2%),
- AO Pelplin – 11 (2,2%),
- AO Gniew – 7 (1,2%),
- AO Suchostrzygi II – 97 (3,9%).

5. Przekształcenia lokali mieszkalnych w 2022 r.

1) W 2022 r. dokonano przekształcenia własności 43 lokali mieszkalnych, w tym:

- z lokatorskiego w prawo odrębnej własności – 13 lokali mieszkalnych,
- z własnościowego prawa w prawo odrębnej własności – 30 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 17 mieszkań zasiedlonych na prawach lokatorskiego prawa do lokalu w tzw. „starych zasobach” w administracjach:

- AO1 Czyżykowo – 7 mieszkań,
- AO2 im. Garnuszeńskiego – 10 mieszkań.

6. Działalność członkowsko-mieszaniowa

Na przestrzeni ostatnich lat liczba członków stopniowo maleje. Związane jest to z faktem, że nie wszystkie osoby nabywające lokale mieszkalne przystępowały do członkostwa w Spółdzielni. Dlatego też w porównaniu do 2021 roku liczba członków Spółdzielni zmalała na koniec 2022 roku o 108 osób.

Tabela nr 3. Zestawienie liczby członków i zajmowanych przez nich lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2022

LP	WYSZCZEGÓLNIENIE	
1.	Liczba członków ogółem, w tym:	9368
2.	- liczba członków współmałżonków	2176
3.	- liczba członków posiadających wyłącznie garaże	46
4.	- liczba członków posiadających wyłącznie lokale użytkowe	7
5.	- liczba członków posiadających dwa lub więcej lokali mieszkalnych	468
6.	Liczba lokali mieszkalnych zajmowanych przez członków	7497
7.	Liczba wszystkich lokali mieszkalnych:	8872
8.	- spółdzielczych lokatorskich zajmowanych przez członków	178
9.	- spółdzielczych lokatorskich zajmowanych przez nieczłonków (utrata praw)	34
10.	- spółdzielczych własnościowych zajmowanych przez członków	2921
11.	- spółdzielczych własnościowych zajmowanych przez nieczłonków	86
12.	- wyodrębnionych zajmowanych przez członków	4398
13.	- wyodrębnionych zajmowanych przez nieczłonków	1212
14.	- w gestii spółdzielni (w tym najem)	43

7. Zatrudnienie

Planowana i wykonana w 2022 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 2022	Wykonanie 2022	
1. Ogółem	117,75	116,95	99,3%
- pracownicy na stanowiskach nierobotniczych	49,75	48,54	97,6%
- pracownicy na stanowiskach robotniczych	68,00	68,41	100,6%
2. Zarząd	26,75	26,75	100,0%
- pracownicy umysłowi	26,25	26,25	100,0%
- pracownicy fizyczni	0,50	0,50	100,0%
3. GZM	87,50	87,62	100,1%
- pracownicy umysłowi	21,00	21,04	100,2%
- dozorca-sprzątacze	46,00	46,50	101,1%
- konserwatorzy	20,50	20,08	98,0%
4. Sprzątacze posesji	1,00	1,00	100,0%
5. Działalność społeczno-wychowawcza	2,50	1,58	63,2%
- pracownicy umysłowi	2,50	1,25	50,0%
- pracownicy fizyczni	0,00	0,33	-

Wykonanie zatrudnienia zostało przedstawione jako zatrudnienie średnioroczne.

Zatrudnienie w Spółdzielni w roku 2022 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 2022 wg rodzajów działalności.

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

Lp.	Wyszczególnienie	jedn.	Plan 2022	Wykonanie 2022	%
1	2	3	4	5	6
1.	Koszty Ogólnego Zarządzania	zł	4 071 223,36	4 185 640,47	102,8
2.	Powierzchnia eksploatacyjna w m²	m ²	423 258,17	423 258,17	100,0
3.	Wynagrodzenia osobowe (brutto)	zł	8 001 155,00	7 990 822,16	99,9
4.	Przeciętne wynagrodzenie w SM (brutto)	zł	5 662,53	5 693,90	100,6
5.	Zatrudnienie	etaty	117,75	116,95	99,3
6.	Wynagrodzenia bezoosobowe	zł	251 230,00	248 113,44	98,8
I	GZM				
1.	Eksploatacja				
	- przychody	zł	15 695 382,33	15 741 328,90	100,3
	- koszty	zł	16 907 203,03	16 879 121,81	99,8
	- wynik	zł	- 1 211 820,70	- 1 137 792,91	93,9
2.	Dźwigi				
	- przychody	zł	300 301,00	304 218,26	101,3
	- koszty	zł	299 538,00	280 740,52	93,7
	- wynik	zł	763,00	23 477,74	0,0
3.	Hydrofornia				
	- przychody	zł	40 174,85	40 242,96	100,2
	- koszty	zł	40 136,84	43 357,60	108,0
	- wynik	zł	38,01	-3 114,64	
4.	c.o. i c.w.				
	- przychody	zł	23 674 047,00	22 751 361,54	96,1
	- koszty	zł	23 674 047,00	22 751 361,54	96,1
	- wynik	zł	0,00	0,00	0,0
5.	Zimna woda i kanaliz. + opł. abonament. + odczyt wodomierzy radiowych				
	- przychody	zł	6 988 138,62	6 708 982,27	96,0
	- koszty	zł	6 988 138,62	6 708 982,27	96,0
	- wynik		0,00	0,00	0,0
6	Wywóz nieczystości				
	- przychody	zł	4 970 445,00	4 942 773,00	99,4
	- koszty	zł	4 970 445,00	4 942 773,00	99,4
	- wynik	zł	0,00	0,00	0,0
7.	energia elektryczna (lok.mieszk.+garaże)				
	- przychody	zł	500 842,00	355 092,66	70,9
	- koszty	zł	500 842,00	355 092,66	70,9
	- wynik	zł	0,00	0,00	0,0
	Ogółem zysk brutto na GZM		- 1 211 019,69	- 1 117 429,81	
8.	Fundusz remontowy + B.O. + f. rezerwowy				
	- przychody	zł	11 500 428,55	12 775 961,62	111,1
	- koszty	zł	11 500 428,55	8 252 760,16	71,8
	- wynik	zł	0,00	4 523 201,46	0,0
II.	Własna działalność gospodarcza				
1.	Przychody				
	- przychody z bieżącej działalności	zł	3 638 741,44	3 664 367,09	100,7
	- przychody z c.o. i c.w., zimna woda + opł. abonamentowa, odczyty wodomierzy+wyw.niecz.+energ.	zł	545 933,32	666 756,02	122,1
	- pozostałe przychody (operacyjno-finansowe)	zł	0,00	612 490,74	
2.	Koszty				
	- koszty z bieżącej działalności	zł	1 796 966,35	1 942 101,64	108,1
	- koszty z c.o. i c.w., zimna woda + opł. abonamentowa, odczyty wodomierzy+wyw.niecz.+ ener.	zł	545 933,32	666 756,02	122,1
	- pozostałe koszty (operacyjno-finansowe)	zł	0,00	14 164,48	
	Ogółem zysk brutto na Własnej Działalności		1 841 775,09	2 320 591,71	126,0
3.	Działalność SDK				
	- przychody		92 587,70	104 687,96	113,1
	- koszty		226 003,67	193 515,85	85,6
	- wynik		- 133 415,97	- 88 827,89	66,6
	Ogółem zysk brutto (zysk wł. dział. + SDK)		1 708 359,12	2 231 763,82	130,6

Przedstawione wyniki finansowo-ekonomiczne obrazują wykonanie przychodów i kosztów w stosunku do planu na rok 2022. 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 rozbiu na poszczególne pozycje kosztów (netto w zł)

Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2022	Wykonanie 2022	%
	LOKALE MIESZKALNE			
1	Wynagrodzenia osobowe	1 580 802,00	1 454 404,22	92,0
2	Narzuty na wynagrodzenia+PPK	295 015,00	264 530,69	89,7
3	Odpisy na fundusze	37 146,00	38 084,76	102,5
4	Oświetlenie ulic	138 714,00	148 769,40	107,2
5	Opł.za wiecz. użyt.k.majątku wspólnego	70 198,95	72 375,52	103,1
6	Podatek od nieruchomości i gruntu majątku wspólnego SM	23 891,08	23 891,08	100,0
7	Koszty ogólnego zarządzania	3 763 042,00	3 803 192,56	101,1
8	Utrzymanie zieleni	188 032,00	203 197,55	108,1
9	Pogotowie techniczne	137 131,00	134 648,50	98,2
10	Pozostałe koszty, materiały i przedmioty nietrwale	103 628,00	84 391,57	81,4
11	Usługi kominiarskie	130 421,00	107 602,09	82,5
12	Ubezpieczenia	260 572,75	260 572,74	100,0
13	Koszty dozorców – sprzątaczy+wyk. Obce	2 618 779,92	2 559 442,64	97,7
14	Koszty utrzymania lokali własnych	161 640,00	146 597,47	90,7
15	Razem koszty przypadające na p.u.	9 509 013,70	9 301 700,79	97,8
16	Wieczyste użytkowanie garaży	100,29	100,29	100,0
17	Podatek od nieruchomości i gruntu lok.mieszk.	263 191,91	260 546,99	99,0
18	Usługi kominiarskie – opłata indywidualna	1 902,49	1 863,35	97,9
19	Odpisy na remonty	7 090 926,60	7 090 926,57	100,0
20	Monitoring	20 828,04	26 499,85	127,2
21	Eksploatacja części wspólnej w hali garażowej	21 240,00	20 353,92	95,8
22	R a z e m koszty GZM	16 907 203,03	16 701 991,76	98,8
23	Wywóz nieczystości	4 970 445,00	4 942 773,00	99,4
24	Woda i kanalizacja	6 929 991,00	6 656 149,98	96,0
25	Opłata abonamentowa z.w.	7 130,00	6 948,04	97,4
26	Odczyt wodomierzy radiowych	51 017,62	45 884,25	89,9
27	C.o.c.w.	23 674 047,00	22 751 361,54	96,1
28	Energia elektryczna	500 842,00	355 092,66	70,9
29	Dźwigi	299 538,00	280 740,52	93,7
30	Hydrofornia	40 136,84	43 357,60	108,0
31	O G Ó Ł E M K O S Z T Y	53 380 350,49	51 784 299,35	97,0
32	Koszty operacyjno-finansowe	0,00	177 130,05	0,0
33	Pozostałe koszty (konserwatorzy+poz.sprzedaż)	0,00	35 854,26	0,0
34	Koszty usług wewnętrznych konserwatorów	0,00	1 364 391,57	0,0
35	O G Ó Ł E M	53 380 350,49	53 361 675,23	100,0

Koszty działalności zasobami mieszkaniowymi (GZM) w Spółdzielni podlegają podziałowi na koszty obciążające lokatorów oraz koszty obciążające własną działalność gospodarczą po zastosowaniu wskaźnika, który obliczany jest zgodnie z ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych z dn. 15.02.1992 r. (art. 15 ust. 2 i 2a), tj. wg udziału sprzedaży z własnej działalności gospodarczej do sprzedaży ogółem w spółdzielni mieszkaniowej. Wskaźnik ten w roku 2022 wyniósł dla GZM 91%, a dla własnej działalności gospodarczej 9%.

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 w działalności GZM wyniosło 100,0%.

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 2022

Rozliczenie eksploatacji GZM w roku 2022 ukształtowało się na kwotę -1 117 429,81 zł (a planowano 1 211 820,70 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	15 721 305,35	16 701 991,76	- 980 686,41
2.	Przychody operacyjne	20 023,55	-	+ 20 023,55
	PODSUMOWANIE	15 741 328,90	16 701 991,76	- 960 662,86
3.	Koszty finansowo-operacyjne	-	177 130,05	- 177 130,05
4.	Pozostałe przychody i koszty	1 400 245,83	1 400 245,83	-
	OGÓŁEM EKSPLOATACJA	17 141 574,73	18 279 367,64	- 1 137 792,91

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 2022

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

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Wynik
1.	Eksploatacja ogółem	17 141 574,73	18 279 367,64	- 1 137 792,91
2.	Dźwigi	304 218,26	280 740,52	+ 23 477,74
3.	Centralne ogrzewanie i ciepła woda	22 751 361,54	22 751 361,54	0,00
4.	Energia elektryczna	355 092,66	355 092,66	0,00
5.	Zimna woda i kanalizacja	6 708 982,27	6 708 982,27	0,00
6.	Wywóz nieczystości	4 942 773,00	4 942 773,00	0,00
7.	Hydrofornie	40 242,96	43 357,60	- 3 114,64
	OGÓŁEM	52 244 245,42	53 361 675,23	- 1 117 429,81

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.

Wynik -1 117 429,81 zł ukształtował się blisko wartości zaplanowanej, tj. zaplanowano na rok 2022 wynik w wysokości -1 211 820,77 zł.

2.3 Rozliczenia międzyokresowe GZM na dzień 31.12.2022

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 2021 na działalności GZM wyniósł - 225 059,16 zł.

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

1.	Stan na dzień 01.01.2022 (BO)	- 225 059,16
2.	Pokrycie straty za rok 2021 (Uchwała Walnego Zgromadzenia nr 5/2022)	+ 225 059,16
3.	Wynik za rok 2022	- 1 117 429,81
4.	Wynik ostateczny na GZM na 31.12.2022	- 1 117 429,81

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: **22 751 361,54 zł**

Koszty: **22 751 361,54 zł**

Rozliczenie nie uwzględnia realnego wzrostu cen ciepła w roku 2022 z uwagi na obciążenie lokali mieszkalnych cenami z rekompensatą. Bez rekompensaty wartość rozliczenia wzrośnie w opłatach zmiennych o około 30% dla Tczewa oraz około 76% dla Pelplina.

W roku 2022 cena ciepła wzrastała dla Tczewa 4-krotnie, dla Pelplina 2-krotnie. Ceny w roku 2022 były objęte obniżoną stawką podatku VAT w wysokości 5% i 8%.

Zimna woda i kanalizacja wraz z opłatą abonamentową

Przychody: **6 708 982,27 zł**

Koszty: **6 708 982,27 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: **355 092,66 zł**

Koszty: **355 092,66 zł**

Energia elektryczna rozliczana jest na koniec roku kalendarzowego i rozliczana z lokatorami do końca marca następnego roku. Rozliczenie nie uwzględnia dużego wzrostu cen zakupu energii dla mieszkańców z tytułu utrzymania oświetlenia części wspólnych, np. oświetlenia klatek schodowych, piwnic, itp. Cena energii elektrycznej do końca 2022 r. objęta była obniżoną stawką podatku VAT.

Wywóz nieczystości

Przychody: **4 942 773,00 zł**

Koszty: **4 942 773,00 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: **304 218,26 zł**

Koszty: **280 740,52 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: **40 242,96 zł**

Koszty: **43 357,60 zł**

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

2.7 Koszty sprzątnia (zawarte w stawce eksploatacyjnej)

Za 2022 r. koszty wyniosły **2 316 522,51 zł**, co stanowiło 97,7% kosztów planowanych.

Tabela nr 9. Koszty sprzątnia (netto w zł)

LP	Wyszczególnienie	Plan 2022	Wykonanie 2022	%
1	Wynagrodzenia osobowe	1 875 289,00	1 839 523,60	98,1
2	Narzuty na wynagrodzenia+PPK	352 306,00	328 842,03	93,3
3	Odpisy na fundusze	83 772,00	84 881,07	101,3
4	Materiały i przedmioty nietrwale	36 044,00	33 350,06	92,5
5	BHP	24 401,00	29 925,75	122,6
	Razem	2 371 812,00	2 316 522,51	97,7

Koszty dozorców-sprzątaczy ukształtowały się na poprawnym poziomie.

W roku 2022 w Spółdzielni było zatrudnionych 46 dozorców-sprzątaczy (44,7 etatu). Sprzątaniem przez pracowników Spółdzielni objęte jest 178 949,96 m² powierzchni wewnątrz budynków (tj. klatek schodowych, piwnic), 144 895,18 m² powierzchni chodników i dróg oraz 280 413,94 m² terenów zielonych. Sprzątaniem przez firmy zewnętrzne objęte są n/w budynki wraz z terenami przyległymi:

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

3. Własna działalność gospodarcza

Poza podstawową działalnością, tj. gospodarką zasobami mieszkaniowymi (GZM), Spółdzielnia prowadzi także 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 2022 wyniosła **4 943 613,85 zł**. Na tę kwotę składają się:

- przychody z najmu	2 452 649,49 zł
- energia elektryczna	206 886,48 zł
- ZW, kanalizacja i opł. abonamentowa	53 563,82 zł
- wywóz nieczystości	118,25 zł
- podatek od nieruchomości	348 786,71 zł
- dzierżawa terenu	563 008,69 zł
- przychody finansowe	609 707,44 zł
- CO, CW	406 187,47 zł
- reklamy (majątku nieruchomości)	137 369,81 zł
- reklamy (majątku Spółdzielni)	19 511,14 zł
- inne wpływy	88 076,74 zł
- fundusz remontowy	57 747,81 zł
Razem sprzedaż	4 943 613,85 zł

Sprzedaż z własnej działalności gospodarczej za rok 2022 w wysokości **4 943 613,85 zł** stanowiła 118,1% przychodów planowanych (4 184 674,76 zł). Wpływ na to miały w znacznym stopniu dodatkowe przychody finansowe z odsetek od lokat terminowych.

3.2 Wykonanie kosztów własnej działalności gospodarczej

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

Wykonanie kosztów podstawowych w roku 2022 stanowiło kwotę **1 942 101,64 zł**, natomiast koszty łączne wraz z mediami wyniosły **2 608 857,66 zł** i stanowiły 111,4% kosztów planowanych. Na przekroczenie kosztów miał głównie wpływ wyższy wskaźnik udziału kosztów, tj. 9% w stosunku do zaplanowanego 7,58%.

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 **2 623 022,14 zł**. Wykonanie poszczególnych rodzajów kosztów było zróżnicowane.

Ze względu na duży wzrost kosztów mediów w opłatach dla lokali użytkowych nastąpił też duży wzrost rezygnacji z wynajmu lokali użytkowych (głównie w Tczewie i Pelplinie). Tendencja ta jest przewidywana także w w roku 2023.

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

LP	Wyszczególnienie	Plan 2022	Wykonanie 2022	%
1	2	3	4	5
	LOKALE UŻYTKOWE			
1	Wynagrodzenia osobowe	129 468,00	143 842,16	111,1
2	Narzuty na wynagrodzenia+PPK	24 161,00	26 162,38	108,3
3	Odpisy na fundusze	3 042,41	3 766,62	123,8
4	Oświetlenie ulic	13 361,00	17 006,92	127,3
5	Opłata za wieczyste użytkowanie	305 962,92	307 519,47	100,5
6	Podatek od nieruchomości i gruntu majątku wspólnego SM	35 519,28	35 519,28	100,0
7	Koszty ogólne Zarządu	308 192,00	376 139,77	122,0
8	Remonty	80 000,00	89 658,03	112,1
9	Koszty utrzymania zieleni	15 399,00	22 118,43	143,6
10	Pogotowie techniczne	11 231,00	13 316,88	118,6
11	Ubezpieczenia	10 890,60	10 890,59	100,0
12	Koszty dozorców – sprzątaczy + koszty wykonawstwa obcego	194 251,18	229 106,60	117,9
13	Sprzątacze posesji	65 417,17	56 770,26	86,8
14	Koszty konserwatorów	126 255,00	140 369,82	111,2
15	Pozostałe koszty, materiały i przedmioty nietrwale	9 387,01	11 366,04	121,1
16	Usługi kominiarskie	16 318,73	14 563,07	89,2
17	Koszty utrzymania lokali własnych	13 238,87	14 105,65	106,5
18	OGÓŁEM KOSZTY	1 362 095,17	1 512 221,97	111,0
19	Fundusz remontowy	59 412,13	59 412,45	100,0
20	Podatek od nieruchomości	373 713,05	369 822,97	99,0
21	Eksploatacja części wspólnej w hali garażowej	1 746,00	644,25	36,9
22	RAZEM	1 796 966,35	1 942 101,64	108,1
23	c.o., c.w.	330 542,00	406 187,47	122,9
24	Zimna woda	54 407,00	53 268,89	97,9
25	Opłata abonamentowa z.w.	218,00	204,93	94,0
26	Odczyt wodomierzy radiowych	133,00	90,00	67,7
27	Wywóz nieczystości	139,32	118,25	84,9
28	Energia elektryczna	160 494,00	206 886,48	128,9
29	Razem koszty lok. użytkowych	2 342 899,67	2 608 857,66	111,4
30	Pozostałe koszty(konserw.+pozostała sprzed.)	0,00	2 783,30	0,0
31	Koszty operacyjno-finansowe	0,00	11 381,18	0,0
32	OGÓŁEM	2 342 899,67	2 623 022,14	112,0
33	SDK	226 003,67	193 515,85	85,6
34	RAZEM	2 568 903,34	2 816 537,99	109,6

3.3 Wynik finansowy

Wynik finansowy z własnej działalności gospodarczej za rok 2022 ukształtował się następująco:

Przychody	4 943 613,85 zł
Koszty	<u>2 623 022,14 zł</u>
Zysk brutto	+ 2 320 591,71 zł

4. Działalność społeczno-wychowawcza

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

Z uwagi na epidemię COVID-19 działalność SDK w 2022 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 2022 r. koszty i wpływy działalności społeczno-wychowawczej kształtowały się następująco:

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

Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2022	Wykonanie 2022	%
1.	Ogółem koszty	226 003,67	193 515,85	85,6
2.	Wpływy	92 587,70	104 687,96	113,1
3.	Wynik	-133 415,97	-88 827,89	66,6

Niedobór na działalności społeczno-wychowawczej w kwocie - 88 827,89 zł został rozliczony we własnej działalności gospodarczej zgodnie z Regulaminem rozliczania własnej działalności gospodarczej.

5. Zysk z własnej działalności gospodarczej

Wynik finansowy z własnej działalności gospodarczej	+ 2 320 591,71 zł
Działalność społeczno-wychowawcza	<u>- 88 827,99 zł</u>
Zysk brutto	+ 2 231 763,72 zł
Podatek dochodowy	<u>- 426 995,00 zł</u>
Zysk netto	+ 1 804 768,72 zł
Przychody nieopodatkowane	+ 177 000,98 zł
Ogółem zysk netto z własnej działalności gospodarczej do podziału	+ 1 981 769,70 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 2022 pożytki te stanowią kwotę **221 941,98 zł netto**.

Wykaz przychodów z pożytków stanowi załącznik do uchwały Walnego Zgromadzenia w 2023 roku. Decyzję o przeznaczeniu zysku netto z własnej działalności gospodarczej (po potrąceniu ww. pożytków) w wysokości **1 759 827,72 zł** podejmie Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie.

V. REMONTY

1. Środki funduszu remontowego

Fundusz remontowy w roku 2022 kształtował się następująco:

1) Bilans otwarcia oraz odpis roku 2022 funduszu remontowego podstawowego oraz pozostałe przychody funduszu remontowego (<i>wpłaty na wodomierze, ciepłomierze, domofony, odszkodowania, PZU, pożytki w nieruchomościach, inne</i>)	7 672 120,89 zł
2) Bilans otwarcia oraz odpis roku 2022 funduszu scentralizowanego	169 609,79 zł
3) Fundusz rezerwowy roku 2022	950 355,11 zł
4) Bilans otwarcia roku 2022 środków z zysku z własnej działalności Spółdzielni za rok 2018 (Uchwała WZ nr 5/2019)	4 568,14 zł
5) Bilans otwarcia roku 2022 środków z zysku z własnej działalności Spółdzielni za rok 2019 (Uchwała WZ nr 5/2020)	357 693,27 zł
6) Bilans otwarcia roku 2022 środków z zysku z własnej działalności Spółdzielni za rok 2020 (Uchwała WZ nr 5/2021)	781 942,06 zł
7) Środki funduszu remontowego z zysku z własnej działalności Spółdzielni pozostające w dyspozycji Zarządu	1 366 980,43 zł
8) Niewykorzystane środki funduszu remontowego rezerwowego pozostające do dyspozycji	1 472 691,93 zł

Ogółem fundusz remontowy w Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie w roku 2022 wyniósł **12 775 961,62 zł**.

2. Wydatki funduszu remontowego podstawowego

W roku 2022 wydatki poniesione na poszczególne remonty branżowe w nieruchomościach wyniosły **6 794 061,00 zł**. W kwocie tej na remonty i konserwację wykonaną przez konserwatorów wydatkowano 1 434 953,97 zł, na remonty dźwigów 67 967,72 zł, z kolei na usuwanie i zabezpieczanie awarii przez pogotowie lokatorskie 13 845,74 zł.

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

Środki z Uchwały WZ nr 5/2019 przeznaczone na zwiększenie funduszu remontowego danych Administracji wydatkowano w roku 2022 w kwocie **4 568,14 zł**.

Środki z Uchwały WZ nr 5/2020 przeznaczone na zwiększenie funduszu remontowego danych Administracji w roku 2022 wydatkowano w kwocie **357 693,27 zł**.

Środki z Uchwały WZ nr 5/2021 przeznaczone na zwiększenie funduszu remontowego danych Administracji w roku 2022 wydatkowano w kwocie **612 302,02 zł**.

Środki z zysku z własnej działalności Spółdzielni pozostające w dyspozycji Zarządu wydatkowano w roku 2022 w kwocie **332 273,26 zł**.

Środki z zysku z własnej działalności Spółdzielni wydatkowano m. in. na montaż krzesełek dla osób niepełnosprawnych na klatkach schodowych we wszystkich budynkach, montaż stojaków rowerowych, likwidację barier architektonicznych na ciągach komunikacyjnych, w tym obniżenia krawężników itp., zwiększenie ilości miejsc postojowych ogólnodostępnych, rewitalizację terenów zielonych, w tym urządzenie dodatkowych klombów z nasadzeniami oraz rozpoczęto remonty miejsc gromadzenia odpadów stałych dla budynków w zasobach Spółdzielni.

4. Wydatki funduszu scentralizowanego

W roku 2022 fundusz scentralizowany ogółem wyniósł **169 589,79 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 **151 862,47 zł**.

5. Wydatki funduszu remontowego rezerwowego

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

W roku 2022 wysokość kredytów wewnętrznych zaciągniętych przez poszczególne nieruchomości z w/w funduszu wyniosła ogółem **950 355,11 zł**. Środki z funduszu rezerwowego przeznaczono na skredytowanie prac remontowych w poszczególnych nieruchomościach.

Ogółem środki funduszu remontowego w Spółdzielni wynosiły 12 775 961,62 zł, a wydatki funduszu remontowego wynosiły 8 252 760,16 zł.

Stan funduszu remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie na dzień 31.12.2022 kształtuje się następująco:

1) fundusz remontowy w poszczególnych Administracjach	2 015 802,36 zł
2) fundusz remontowy rezerwy Spółdzielni do wykorzystania	1 472 691,93 zł
3) fundusz remontowy majątku wspólnego Spółdzielni	1 034 707,17 zł

Środki te łącznie w kwocie 4 523 201,46 zł stanowią bilans otwarcia roku 2023.

6. Koszty konserwatorów

W roku 2022 całkowite koszty wyniosły **1 604 925,39 zł** i zostały wykonane w stosunku do planu w 104,1%.

Tabela nr 12. Koszty konserwatorów (w zł)

LP	Wyszczególnienie	Plan 2022	Wykonanie 2022	%
1	Wynagrodzenia osobowe	1 230 872,00	1 284 328,01	104,3
2	Narzuty na wynagrodzenia+PPK	235 335,00	234 024,48	99,4
3	Odpisy na fundusze	33 047,00	35 138,55	106,3
4	Materiały i pozostałe usługi	24 280,00	27 340,19	112,6
5	Ryczałt dojazdu na awarie	2 053,00	2 057,00	100,2
6	BHP	15 990,00	22 037,16	137,8
	Ogółem	1 541 577,00	1 604 925,39	104,1

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

7. Konserwacje i naprawy bieżące

Administracje na podstawie opracowanych planów robót konserwacyjnych i bieżących zgłoszeń lokatorów dokonują prac zabezpieczających budynki przed dekapitalizacją, niebezpieczeństwem wybuchu gazu oraz dokonują napraw bieżących wykonywanych przez konserwatorów. Spółdzielnia zatrudnia 21 konserwatorów (20,5 etatu).

W roku 2021 konserwatorzy wykonywali zlecenia w zakresie usuwania awarii:

- hydraulicznych i gazowych - liczba zgłoszeń: 3 606,
- elektrycznych - liczba zgłoszeń: 2 082,
- ogólnobudowlanych - liczba zgłoszeń: 3 977,

ŁĄCZNIE - liczba zgłoszeń: 11 687

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.

W grupie konserwatorów 12 pracowników posiada uprawnienia typu „E” w zakresie eksploatacji instalacji gazowych, w tym 6 osób dodatkowo typu „D” w zakresie dozoru. Uprawnienia w zakresie eksploatacji typu „E” dla linii elektroenergetycznych do 1kV w grupie konserwatorów posiada 5 osób, z czego 1 osoba dodatkowo typu „D” w zakresie dozoru.

Spośród pracowników technicznych uprawnienia typu „D” w zakresie dozoru instalacji gazowych posiada 6 osób, z czego 5 ma również typu „E” w zakresie eksploatacji. Ponadto, 5 osób posiadają uprawnienia typu „E” w zakresie eksploatacji linii elektroenergetycznych do 1kV, w tym 4 osoby również typu „D” w zakresie dozoru. Uprawnienia typu „E” w zakresie eksploatacji linii energetycznych i typu „D” w zakresie dozoru linii energetycznych posiadają 2 osoby. Aktualne uprawnienia budowlane w Spółdzielni posiada 5 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 Chyłą. Awarie dotyczące pozostałych branż przekazywane są konserwatorowi-hydraulikowi pełniącemu dyżur domowy zgodnie z harmonogramem.

W ramach pogotowia lokatorskiego w 2022r. usunięto awarie:

- elektryczne - 196 szt.
- hydrauliczne - 190 szt.

W ramach pogotowia dźwigowego w roku 2022 odnotowano 293 zgłoszenia.

Tabela nr 13. Wykonanie remontów w 2022 r.

Środki funduszu remontowego na rok 2022

Wyszczególnienie	AO-1 Czyżkow	AO-2 Garnuszewskiego	AO-3 Suchostrzygi I	AO-4 Pelplin	AO-5 Gniew	AO-6 Suchostrzygi II	OGÓŁEM
Fundusz podstawowy+pozostałe przychody	869 812,38	2 477 394,67	1 513 600,70	454 954,85	532 923,28	1 823 435,01	7 672 120,89
Fundusz scentralizowany	12 965,69	40 519,04	32 392,65	7 997,62	8 393,19	67 341,60	169 609,79
Fundusz rezerwowy 2022r. w AO	115 082,05	247 515,88	125 981,59	0,00	55 369,62	406 405,97	950 355,11
Razem fundusz remontowy	997 860,12	2 765 429,59	1 671 974,94	462 952,47	596 686,09	2 297 182,58	8 792 085,79
Uchwała 5/2019	0,00	0,00	0,00	0,00	4 568,14	0,00	4 568,14
Uchwała 5/2020	42 113,27	100 128,74	18 615,13	0,00	43 941,14	152 894,99	357 693,27
Uchwała 5/2021	92 250,00	224 280,00	156 420,00	34 672,06	51 210,00	223 110,00	781 942,06
Fundusz remontowy majątku SM wspólnego do dyspozycji Zarządu							1 034 707,17
RAZEM fundusz rem. AO w 2022	1 132 223,39	3 089 838,33	1 847 010,07	497 624,53	696 405,37	2 673 187,57	10 970 996,43
Fundusz remontowy rezerwowy SM							1 472 691,93
OGÓŁEM	1 132 223,39	3 089 838,33	1 847 010,07	497 624,53	696 405,37	2 673 187,57	12 443 688,36

Wykonanie w Administracjach

plan w zł
wykonanie w zł

Lp	Rodzaj robót	AO-1 Czyżkow	AO-2 Garnuszewskiego	AO-3 Suchostrzygi I	AO-4 Pelplin	AO-5 Gniew	AO-6 Suchostrzygi II	OGÓŁEM
1	Dekarsko-blaharskie	25 300,00 22 815,86	235 400,00 274 604,47	13 800,00 41 674,53	6 000,00 3 664,51	7 600,00 3 024,00	14 500,00 65 376,44	302 600,00 411 159,81
2	ogólnobudowlane wewnętrzne	330 600,00 243 764,54	1 294 000,00 538 955,02	270 000,00 237 600,00	280 000,00 49 510,00	285 607,95 5 607,95	562 900,00 156 611,88	3 023 107,95 1 232 049,39
3	ogólnobudowlane zewnętrzne	356 750,00 361 886,52	564 660,00 487 684,39	890 915,00 722 086,68	90 400,00 44 319,29	130 000,00 166 445,49	1 078 100,00 1 050 648,81	3 110 825,00 2 833 071,18
4	stolarskie	4 500,00 0,00	90 000,00 21 864,31	7 700,00 14 074,80	0,00 0,00	46 000,00 68 853,48	45 000,00 79 915,90	193 200,00 184 708,49
5	instalacja gazowa	5 000,00 0,00	0,00 46 224,00	0,00 0,00	0,00 0,00	2 500,00 0,00	0,00 0,00	7 500,00 46 224,00
6	instalacja elektryczna	22 900,00 10 961,18	23 400,00 70 299,36	56 600,00 84 471,43	2 750,00 2 838,24	1 300,00 3 418,72	19 300,00 102 016,72	126 250,00 274 005,65
7	instalacja wod.-kan., p.poż., c.o., c.w.	10 000,00 1 025,92	130 600,00 34 277,01	3 000,00 52 357,94	1 600,00 550,80	32 700,00 1 404,00	102 000,00 154 396,95	279 900,00 244 012,62
8	infrastruktura zewnętrzna	0,00 0,00	4 600,00 5 289,00	35 000,00 41 287,12	0,00 0,00	0,00 0,00	20 000,00 5 486,31	59 600,00 52 062,43
9	dźwigi	0,00 0,00	10 000,00 13 759,63	80 000,00 29 696,77	0,00 0,00	0,00 0,00	44 000,00 24 511,32	134 000,00 67 967,72
10	konserwatorzy	181 884,00 182 525,36	414 766,00 413 579,88	308 937,00 250 046,51	138 763,00 132 721,07	143 444,00 137 171,59	353 783,00 318 909,56	1 541 577,00 1 434 953,97
11	pogotowie lokatorskie	5 000,00 2 422,01	4 850,00 5 649,11	4 700,00 3 031,64	0,00 0,00	0,00 0,00	5 350,00 2 742,98	19 900,00 13 845,74
	RAZEM	941 934,00 825 401,39	2 772 276,00 1 912 186,18	1 670 652,00 1 476 327,42	519 513,00 233 603,91	649 151,95 385 925,23	2 244 933,00 1 960 616,87	8 798 459,95 6 794 061,00
	fundusz scentralizowany	12 965,69 12 965,69	40 519,04 40 519,04	32 392,65 25 446,21	7 977,62 7 756,06	8 393,19 8 390,66	67 341,60 56 784,81	169 589,79 151 862,47
	OGÓŁEM fundusz remontowy	954 899,69 838 367,08	2 812 795,04 1 952 705,22	1 703 044,65 1 501 773,63	527 490,62 241 359,97	657 545,14 394 315,89	2 312 274,60 2 017 401,68	8 968 049,74 6 945 923,47
	% wyk.planu	87,80%	69,42%	88,18%	45,76%	59,97%	87,25%	77,45%

Uchwały WZ w Administracjach i nieruchomościach

Środki 2022 w zł
wykonanie w zł

Uchwała WZ 5/2019	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	4 568,14 4 568,14	0,00 0,00	4 568,14 4 568,14
Uchwała WZ 5/2020	42 113,27 42 113,27	100 128,74 100 128,74	18 615,13 18 615,13	0,00 0,00	43 941,14 43 941,14	152 894,99 152 894,99	357 693,27 357 693,27
Uchwała WZ 5/2021	92 250,00 92 250,00	224 280,00 86 462,95	156 420,00 156 420,00	34 672,06 34 672,06	51 210,00 19 387,01	223 110,00 223 110,00	781 942,06 612 302,02
Razem Uchwały WZ	134 363,27 134 363,27	324 408,74 186 591,69	175 035,13 175 035,13	34 672,06 34 672,06	99 719,28 67 896,29	376 004,99 376 004,99	1 144 203,47 974 563,43

VI. ZADŁUŻENIA, WINDYKACJA

1. Zadłużenia z tytułu opłat za lokale mieszkalne

Zaległość z tytułu opłat w zasobach naszej Spółdzielni na 31.12.2022 wynosi ogółem **2 449 052,32 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 31.12.2021	Liczba zaleg.	Zaległość Na 31.12.2022	Liczba zaleg.	% spadku/wzrostu zadłużenia
1.	Czyżkowo	1029	453 474,37	300	511 890,29	297	+ 12,88%
2.	Garnuszewskiego	2492	374 114,21	609	491 975,49	587	+ 31,50%
3.	Suchostrzygi I	1794	441 882,42	486	570 815,26	514	+ 29,18%
4.	Pelplin	508	158 318,07	136	194 940,38	134	+ 23,13%
5.	Gniew	569	75 090,15	167	49 670,31	109	- 33,85%
6.	Suchostrzygi II	2479	549 994,52	802	629 760,59	698	+ 14,50%
	Razem	8871	2 052 873,74	2500	2 449 052,32	2339	+ 19,30%

Dane w tabeli ukazują wzrost zadłużenia w ciągu 2022 r. o 19,30%.

Tabela nr 15. Zaległości lokali mieszkalnych do 6 miesięcy

Lp.	Osiedle	Zaległość na 31.12.2021	Liczba zalegaj.	Zaległość Na 31.12.2022	Liczba zalegaj.	% spadku/wzrostu zadłużenia
1.	Czyżkowo	107 088,88	277	159 874,35	271	+ 49,29%
2.	Garnuszewskiego	190 777,56	585	246 545,12	562	+ 29,23%
3.	Suchostrzygi I	151 832,20	464	258 277,44	490	+ 70,11%
4.	Pelplin	63 340,29	128	84 363,95	125	+ 33,19%
5.	Gniew	50 833,29	161	35 329,35	107	-30,50%
6.	Suchostrzygi II	304 793,20	777	367 990,90	674	+ 20,73%
	Razem	868 665,42	2392	1 152 381,11	2229	+ 32,66%

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

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

Lp.	Osiedle	Zaległość na 31.12.2021	Liczba zalegaj.	Zaległość Na 31.12.2022	Liczba zalegaj.	% spadku/wzrostu zadłużenia
1.	Czyżkowo	28 032,30	8	45 852,14	9	+ 63,57%
2.	Garnuszewskiego	19 615,01	8	57 526,93	11	+ 193,28%
3.	Suchostrzygi I	36 573,29	10	48 826,25	11	+ 33,50%
4.	Pelplin	9 132,17	1	16 495,86	3	+ 80,63%
5.	Gniew	12 920,84	4	0,00	0	- 100,00%
6.	Suchostrzygi II	36 775,42	9	62 031,50	11	+ 68,68%
	Razem	143 049,03	40	230 732,68	45	+ 61,30%

Zadłużenia w przedziale od 6 do 12 miesięcy wzrosły znacznie, tj. o 61,3%.

Tabela nr 17. Zaległości lokali mieszkalnych powyżej 12 miesięcy

Lp.	Osiedle	Zaległość na 31.12.2021	Liczba zalegaj.	Zaległość Na 31.12.2022	Liczba zalegaj.	% spadku/wzrostu zadłużenia
1.	Czyżkowo	318 353,19	15	306 163,80	17	-3,83%
2.	Garnuszewskiego	163 721,64	16	187 903,44	14	14,77%
3.	Suchostrzygi I	253 476,93	12	263 711,57	13	4,04%
4.	Pelplin	85 845,61	7	94 080,57	6	9,59%
5.	Gniew	11 336,02	2	14 340,96	2	26,51%
6.	Suchostrzygi II	208 425,90	16	199 738,19	13	-4,17%
	Razem	1 041 159,29	68	1 065 938,53	65	2,38%

Zadłużenia długoterminowe, tj. powyżej 12 m-cy wzrosły o 2,38%.

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

Zadłużenia Spółdzielni zabezpiecza sądownym nakazem zapłaty. Na dzień 31.12.2022 zabezpieczenia te stanowiły kwotę **496 196,01 zł**.

Zabezpieczone są także zadłużenia lokali z wyrokami eksmisyjnymi, które nie posiadają sądownych nakazów zapłaty. Wynoszą one **137 447,39 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 2021 i 2022 r. wg tytułu prawnego do lokalu

Osiedle	Zaległość na mieszk. lokat.	Liczba zaleg.	Zaległość na mieszk. własn.	Liczba zaleg.	Zaległość na mieszk. wyodrębn.	Liczba zaleg.	Zaległość na mieszk. z hipoteką	Liczba zaleg.	Zaległość na mieszk. w najmie	Liczba zaleg.	Zaległość ogółem	Liczba zaleg.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
AO1 Czyżkowo												
31.12.2021	168 181,66	16	168 080,51	96	54 628,94	129	62 573,11	58	10,15	1	453 474,37	300
31.12.2022	146 608,75	15	172 762,66	100	102 570,07	124	86 051,63	55	3 897,18	3	511 890,29	297
AO2 Garnuszewskiego												
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
31.12.2022	68 374,33	22	131 600,38	148	186 899,48	313	86 137,66	98	18 963,64	6	491 975,49	587
AO3 Suchostrzygi I												
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
31.12.2022	74 010,49	9	103 772,22	144	147 135,73	244	218 939,90	109	26 956,92	8	570 815,26	514
AO4 Pelplin												
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
31.12.2022	8 938,21	4	20 643,27	19	97 115,42	89	68 009,42	21	234,06	1	194 940,38	134
AO5 Gniew												
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
31.12.2022	2 576,33	2	10 835,48	27	22 784,52	66	3 196,03	13	10 277,95	1	49 670,31	109
AO6 Suchostrzygi II												
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
31.12.2022	109 851,75	41	99 678,19	148	290 303,28	385	107 600,93	118	22 326,44	6	629 760,59	698
RAZEM												
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
31.12.2022	410 359,86	93	539 292,20	586	846 808,50	1 221	569 935,57	414	82 656,19	25	2 449 052,32	2 339

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 31.12.2022 r:

1. Wysłano **219** wezwań do zapłaty, z czego **166** dotyczyło odcięć ciepłej wody, **8** dotyczyło wpisu do KRD, a także **45** wezwań przed rozpoczęciem procedury sądowej.
2. Typowano lokale mieszkalne do odcięcia ciepłej wody.
Na dzień 31.12.2022 bez dopływu ciepłej wody z powodu zadłużeń jest **89** mieszkań.
3. Spisano **34** ugody lub porozumienia dotyczące spłaty zadłużenia.
4. Skierowano sprawy zadłużeń na drogę postępowania sądowego, w tym **21** o sądowy nakaz zapłaty, **8** spraw na egzekucję komorniczą z ruchomości, wynagrodzenia, rachunku bankowego, i z nieruchomości.
5. Wpisywano zadłużonych do KRD, na 31.12.2022 wpisanych było **38** osób.

Spółdzielnia zawarła porozumienia z gminami Tczew, Gniew i Pelplin w sprawie dotyczącej wypłat odszkodowań za nieprzyznanie lokali socjalnych osobom, wobec których orzeczona została wyrokiem sądowym eksmisja z prawem do lokalu socjalnego lub do pomieszczenia tymczasowego. W 2022 r. wpływały regularnie odszkodowania za lokale z Tczewa i Gniewa. Łącznie otrzymano odszkodowania na kwotę **127 949,33 zł**.

Ponadto, mieszkańcy w trudnej sytuacji materialnej mogą korzystać z pomocy Urzędu Miejskiego w formie dodatku mieszkaniowego. W 2022 r. przyznano dodatki na kwotę **886 567,96 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 2022 biorąc pod uwagę uzyskane wyniki.

- **Rentowność majątku (ROA)** wynosi za 2022 r. **2,35%**. 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 2022 r. wyniósł **1,46** i wskazuje na niezagrażoną zdolność Spółdzielni do terminowego regulowania zobowiązań, norma to powyżej 1.
- **Złota reguła bilansowa** - wskaźnik ten wyniósł **124,33%** 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 2022 wynosi 4,02%. 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 2022, które kształtują się prawidłowo, można założyć, że działalność Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie nie jest zagrożona.

VIII. KONTROLA ZEWNĘTRZNA SPÓŁDZIELNI

1. Od dnia 01.02.2023. została przeprowadzona przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP ilustracja pełna działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie za okres 01.01.2020 – 31.12.2022. Wnioski polustracyjne zostaną przedstawione przez Radę Nadzorczą na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia w 2023 r.
2. W marcu 2023 r. zostało przeprowadzone badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2022.
3. W roku 2022 odbyła się kontrola Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Roślin i Nasiennictwa z Gdańska. Kontrola obejmowała czynności pracowników związane ze stosowaniem środków ochrony roślin i prawidłowością wykonywania oprysków, jak również prowadzoną dokumentację szkoleń pracowników w zakresie stosowania środków ochrony roślin.

Sprawozdanie Zarządu przyjęto na posiedzeniu w dniu 9.03.2023 r.

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W TCZEWIE