SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ODBUDOWA"W NIDZICY ZA 2019 ROK

INFORMACJE OGÓLNE

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „ODBUDOWA" w Nidzicy realizując obowiązek wynikający z § 52 ust. 2 Statutu, przedstawia Sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok 2019.
Sprawozdanie obejmuje najważniejsze cele i zadania zrealizowane w roku sprawozdawczym w oparciu o plany gospodarczo - finansowe zatwierdzone przez Radę Nadzorczą.

Działalność organizacyjna i samorządowa Spółdzielni prowadzona jest w oparciu o ustawę z dnia16 września 1982 roku Prawo Spółdzielcze, oraz ustawę z 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami oraz Statut Spółdzielni.
Zasadniczym celem działalności Spółdzielni Mieszkaniowej jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków i ich rodzin.
W roku sprawozdawczym działalność Spółdzielni ukierunkowana była przede wszystkim na zarządzanie gospodarką zasobami mieszkaniowymi.

Sprawozdanie Zarządu z działalności rocznej Spółdzielni Mieszkaniowej „ODBUDOWA", które przedstawiamy poniżej opracowane jest na podstawie zgromadzonych danych o zdarzeniach gospodarczych i ekonomicznych, które miały miejsce w roku 2019.
Tematykę objętą sprawozdaniem podzielono na 8 zagadnień:

I. Sprawy samorządowe.
II. Sprawy członkowsko – mieszkaniowe.
III. Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi.
IV. Informacja o przeprowadzonych kontrolach.
V. Finanse Spółdzielni.
VI. Podsumowanie.

I. SPRAWY SAMORZĄDOWE

W minionym roku w Spółdzielni Mieszkaniowej „ODBUDOWA" w Nidzicy zgodnie ze Statutem Spółdzielni i Prawem spółdzielczym działały następujące organy samorządowe:
1. Walne Zgromadzenie,
2. Rada Nadzorcza,
3. Zarząd Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni, jako organ wykonawczy, w 2019r. działał w składzie, to jest:
1) mgr Joanna Szczepkowska – pełniąca funkcję Prezesa Zarządu
2) inż. Mariusz Arcyz – pełni funkcję Nieetatowego Członka Zarządu
3) Jerzy Łazicki- pełni funkcję Nieetatowego Członka Zarządu

Stosownie do postanowień Statutu do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni.

W 2019r. odbyto 14 protokołowanych posiedzeń, na których podejmowano decyzje wynikające z bieżącej działalności i przyjętych planów na 2019r.
Decyzje będące przedmiotem posiedzeń były analizowane i odpowiednio realizowane, a dotyczyły m.in. spraw członkowsko-organizacyjnych, spraw gospodarki zasobami mieszkaniowymi, spraw finansowo-księgowych oraz bieżącej działalności Spółdzielni.
Działania podejmowane przez Zarząd miały na celu:

- utrzymanie stabilnej sytuacji ekonomicznej Spółdzielni poprzez właściwe wskaźniki ekonomiczne,
- dążenie do maksymalnej realizacji i racjonalizacji przyjętych planów rocznych i okresowych
- przeprowadzenie planowanych remontów bieżących oraz usuwanie awarii i usterek,
- utrzymanie zasobów w należytym stanie technicznym poprzez zapewnienie właściwego funkcjonowania urządzeń technicznych i infrastruktury,

Działania Zarządu oraz Spółdzielni podlegały okresowej kontroli poprzez sporządzanie analiz gospodarczo-finansowych w okresach kwartalnych przedkładanych Radzie Nadzorczej.

II. SPRAWY CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWE

Na dzień 31.12.2019r. Spółdzielnia liczyła ogółem 1979 Członków, w tym Członków posiadających prawo do lokalu mieszkalnego, garażu lub o innym przeznaczeniu.
1977 Członków – osoby fizyczne
1 Członek – osoba prawna

W 2019 roku dokonano 16 przekształceń spółdzielczych praw w prawo odrębnej własności z tego 3 z lokatorskiego prawa i 13 z własnościowego prawa do lokalu.

Zajmowano się m.in. bieżąca obsługą członków Spółdzielni, użytkowników i właścicieli lokali, a także zmianami wynikającymi m.in. ze zbycia lokali, darowizn, postanowień Sądów.
Wyodrębnienia własności lokali nadal postępują, choć tempo uwłaszczeń od kilku lat zwolniło. Według stanu na dzień 31 grudnia 2019 r. ogółem zawarto 707 aktów notarialnych, ustanawiających odrębne własności lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży. Na ogólną liczbę 1672 lokali (mieszkalnych i użytkowych) oraz garaży, uwłaszczono 42,28 % lokali Spółdzielni.
Wnioski składane o przeniesienie prawa własności realizowane są na bieżąco.

III. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI.

3.1. Zasoby mieszkaniowe.

W związku z przekształceniem spółdzielczych lokatorskich oraz własnościowych praw do lokali w odrębną własność w 2019 roku stan zasobów mieszkaniowych Spółdzielni uległ zmniejszeniu w stosunku do 2018 roku o łączną powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych 896,34m².

Struktura zasobów mieszkaniowych zarządzanych przez Spółdzielnię pod względem prawa własności do lokalu na dzień 31.12.2019r. przedstawia się następująco:

- ilość lokali mieszkalnych 1 487 szt.
  w tym:
  ilość lokali mieszkalnych lokatorskich 22szt.
  ilość lokali mieszkalnych własnościowych 792 szt.

ilość lokali mieszkalnych w najmie	3 szt.
ilość lokali bez tytułu prawnego	1 szt.
ilość lokali mieszkalnych z prawem odrębnej własności	669 szt.

- ilość lokali usługowych 33 szt.
  w tym:

ilość lokali usługowych własnościowych	8 szt.
ilość lokali usługowych w najmie	23 szt.
ilość lokali usługowych z prawem odrębnej własności	2 szt.

- ilość garaży 52 szt.
  w tym:

ilość garaży własnościowych	116 szt.
ilość garaży z prawem odrębnej własności	36 szt.

Powierzchnia lokali z prawem odrębnej własności lokali:
powierzchnia użytkowa ogółem 40 333,87m² , w tym:
- powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi (piwnica, pomieszczenie gospodarcze) 39 591,47 m²,
- powierzchnia użytkowa lokali usługowych 76,33 m²,
- powierzchnia użytkowa garaży 666,07 m²,

Spółdzielnia w 2019 roku nie prowadziła inwestycji polegających na budowie budynków mieszkalnych.

3.2. Stawki eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

Stawka z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości dla lokali mieszkalnych w 2019r. wynosiła 1,37 zł/ m² - 1,52 zł/ m² dla Członków Spółdzielni i 1,67 zł/m² dla osób nie będących Członkami Spółdzielni.
Zgodnie z Uchwałą Nr 8/2019 z dnia 22.05 i 23.05.2019 Walnego Zgromadzenia Członków o przeznaczeniu środków na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości miesięczna stawka eksploatacji w wysokości 0,20 zł/m² została sfinansowana z nadwyżki bilansowej uzyskanej z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni.
Stawka ta nie zawiera opłat z tytułu świadczeń niezależnych od Spółdzielni (dostawy energii cieplnej, elektrycznej, wody i in.).
Stawka odpisu na fundusz remontowy wynosiła 1,50 zł/m² dla lokali mieszkalnych lokali użytkowych i garaży w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej „ODBUDOWA" w Nidzicy.
Stawka odpisu na fundusz remontowy dla budynków (Kościelna 10, 10A, Konopnicka 14, Aleja Wojska Polskiego 11B, 11C, 11D) objętych projektem Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Warmińsko-Mazurskiego na lata 2014-2020, Działalnie 4.3 Kompleksowa modernizacja energetyczna budynków, Poddziałanie 4.3.2 Efektywność energetyczna w budynkach mieszkalnych, kształtowała się na poziomie 2,70 zł/m² - 2,85zł/m².
Stawka odpisu na fundusz remontowy dla budynku 1-go Maja 34 na wniosek mieszkańców wynosi 2,00zł/m².
Stawka odpisu na fundusz remontowy dla budynku Warszawska 21 na wniosek mieszkańców wynosi 2,50zł/m².

3.3 Centralne ogrzewanie.

Rozliczenie energii cieplnej odbywa się zgodnie z „Regulaminem rozliczania kosztów centralnego ogrzewania". Regulamin określa, że okresem rozliczeniowym jest okres 01 września do 31 sierpnia roku następnego. Wpłacone przez użytkowników lokali zaliczki na poczet centralnego ogrzewania sezonu grzewczego 2018/2019 były rozliczane według wyparkowych podzielników kosztów (13 budynków), elektronicznych podzielników kosztów (7 budynków), bez opomiarowania (27 budynków). Energia cieplna do wszystkich budynków, z wyłączeniem budynków Mickiewicza 19 (kotłowania własna), Ogrodowa 1 (ogrzewanie gazowe), Traugutta 3 i Kościuszki 39 (ogrzewanie węglowe i gazowe), Kościuszki 38A i Kościuszki 40A (ogrzewanie z Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nidzicy) dostarczana jest z sieci ciepłowniczej. Budynki Kościuszki 38A i Kościuszki 40A od sezonu grzewczego 2019/2020 są zasilane z sieci miejskiej.

Koszy centralnego ogrzewania na dzień 31.08.2019 wynosiły 2 447 401,26 zł i w porównaniu do okresu grzewczego 2017/2018 były większe o 7,45%. W 2019 roku dokonano zwrotu poniesionych zaliczek dla naszych mieszkańców w wysokości 513 407,79 zł.

W okresie 2018/2019 zaliczki na centralne ogrzewanie utrzymywały się na poziomie 2,70– 3,51 zł/ m² w budynkach opomiarowanych, natomiast w budynkach nie opomiarowanych zaliczki kształtowały się na poziomie 2,80 – 4,80 zł/ m².

Koszty zakupu i dostawy ciepła uzależnione są od ilości zużytego ciepła, wielkości zamówionej mocy oraz cen i stawek opłat za ciepło.

O wyborze metody rozliczania kosztów centralnego ogrzewania decydują użytkownicy lokali na pisemny indywidualny wniosekużytkowników lokali w budynku. Spółdzielnia wprowadza w tym budynku dla wszystkich lokali zamienne rozliczanie opłat za energię cieplną do ogrzewania dla lokali mieszkalnych i użytkowych. W związku ze złożonymi wnioskami przez mieszkańców, zgodnych z „Regulaminem rozliczania kosztów centralnego ogrzewania" sezon grzewczy 2019/2020 na 27 budynkach będzie rozliczany bez opomiarowania (tj. bez podzielników).

3.4. Ciepła i zimna woda.

Spółdzielnia Mieszkaniowa nieustannie podejmowała i podejmuje szereg działań zmierzających do obniżenia wskazań zużycia wody przez wodomierze indywidualne i budynkowe. Zarząd Spółdzielni systematycznie analizuje kwartalne zużycia wody. Całe nasze zasoby są wyposażone w wodomierze ze zdalnym odczytem. Występują lokale nie posiadające licznika wody i są rozliczne tzw. ryczałtem.

Problem występowania różnic w zużyciu wody jest złożony i dotyczy wszystkich Spółdzielni. Jego rozwiązanie nie zależy jedynie od kwestii technicznych, ale spore znaczenie ma tutaj ludzkie postępowanie. Zapewniamy, że Zarząd Spółdzielni ze swojej strony nadal podejmować będzie działania mające na celu ograniczenie strat wody do minimum.

Zarząd realizując Uchwałę Nr 8/2019 Walnego Zgromadzenia Członków z dnia 22.05 i 23.05.2019 roku – z dofinansowaniem do jednego wodomierza dokonano wymiany wodomierzy z zachowaniem istniejącego modułu radiowego.

	I kwartał	**II kwartał**	**III kwartał**	**IV kwartał**
niedobór wody	**- 2,74 %**	**- 5,75%**	**- 3,67%**	**-4,25%**

Zgodnie z Decyzją Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie została podwyższona cena za zaopatrzenie w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków.

3.5. Konserwacja i utrzymanie zasobów.

W 2019 roku ramach zgłoszeń i usług świadczonych przez konserwatorów wykonywano m. in.:

- naprawę instalacji gazowej, wodno–kanalizacyjnej, budynkach łącznie z lokalami mieszkalnymi,
- urządzeń sanitarnych z wymianą zaworów termostatycznych na instalacji centralnego ogrzewania,
- odpowietrzanie i usuwanie przecieków na instalacji centralnego ogrzewania, wod.-kan,
- konserwację rozdzielaczy c.o. z wymianą cieknących zaworów,
- usuwanie usterek elektrycznych,
- naprawę stolarki okiennej i drzwiowej łącznie z konserwacją i wymianąsamozamykaczy wprzypadku ich uszkodzenia,
- drobne naprawy elewacji budynków,
- miejscowe naprawy pokrycia dachów i daszków wiatrołapów a także miejscowe naprawypokrycia dachowego budynków,
- uzupełnienie brakujących (wydziobanych przez ptactwo) kratek wentylacyjnych ograniczających dostęp ptactwa do przestrzeni stropodachowej,
- wymianę bezpieczników głównych w klatkach schodowych, itp.
- czyszczenie instalacji kanalizacyjnych w studzienkach rewizyjnych.

Ponadto, Spółdzielnia świadczyła usługi płatne użytkownikom lokali - zgodnie z obowiązującym *regulaminem.* W 2019 roku grupa konserwatorów wykonała 299 usług dla mieszkańców.

3.6. Realizacja funduszu remontowego.

Wykonanie prac remontowych w zasobach Spółdzielni przedstawia zestawienie obrazujące zakres i wykorzystanie środków finansowych funduszu remontowego.
Prace remontowe w 2019 roku prowadzone były wg zamierzeń wynikających z Planu Remontów na 2019 rok zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą.
Realizację robót powierzono Wykonawcom, których wybór następował zgodnie z obowiązującym „Regulaminem zasad i trybu przeprowadzania przetargów w Spółdzielni". Postępowania przetargowe poprzedzane były ogłoszeniami w prasie lokalnej i na tablicach ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i klatkach schodowych tych budynków których dotyczyły prace remontowe. Część robót wskazanych w Planie została wykonana własną grupą.
Wydatki poniesione w 2019 roku na roboty remontowe finansowane z funduszu remontowego wyniosły 2 313 649,02 zł.
Wpływy 2 331 960,72 zł, tj. 1 442 839,82 zł wpływy z odpisów lokali mieszkalnych na fundusz remontowy wynikający z wnoszonych comiesięcznych wpłat naliczonych w opłatach oraz 889 120,90 zł inne zwiększenia.
Kwota 889 120,90 zł stanowi kwotę refundacji kosztów poniesionych przy realizacji projektu pn. „Wzrost efektywności energetycznej budynków mieszkalnych SM Odbudowa poprzez ich kompleksową termomodernizację".

STAN FUNDUSZU REMONTOWEGO NA DZIEŃ 31.12.2019r.

l.p.	Wyszczególnienie	2019 rok
		Realizacja
1	2	3
I	**BILANS OTWARCIA**	**728 240,45**
II	**PRZYCHODY**	**2 331 960,72**
III	**WYDATKI**	**2 313 649,02**
	kontynuacja robóttermomodernizacja budynków z robotami towarzyszącymi: Kościelna 10, Kościelna 10A, Konopnicka 14, Aleja Wojska Polskiego 11B, 11C, 11D	
	roboty termomodernizacyjne budynków Warszawska 21, Warszawska 27(od strony balkonów)	
	remont klatek schodowych Kościuszki 4, 1-go Maja 22B	
	remont pokrycia dachowego Kościuszki 38A, Kościuszki 40A, Mickiewicza 19	
	wykonanie nawierzchni z płyt granitowych Kościelna 1, Kościelan 3	
	dofinansowanie wymiany stolarki okiennej	
	remonty nieprzewidziane (montaż zaworów regulacyjnych na pionach c.o.)	
IV	**STAN NA DZIEŃ 31 grudnia 2019**	**746 552,15**

Dodatni fundusz występuje na 23 nieruchomościach w kwocie 2 793 071,85 zł
Ujemny fundusz występuje na 9 nieruchomościach w kwocie - 2 046 519,70 zł
Przyjęcie tak szerokiego zakresu robót do wykonania było w pełni uzasadnione. Poza efektem energetycznym osiągnięto usunięcie przyczyn uciążliwych dla mieszkańców i niszczących budynki przecieków. Poprawiła się estetyka budynków i ich otoczenia, pozytywnie oceniana zarówno przez mieszkańców jak i inne osoby, spoza Spółdzielni. Wykonywanie tych prac rozdzielnie i w różnym czasie kosztowałoby drożej i łączyłoby się z częstszym występowaniem niedogodności dla mieszkańców.
Wpływy z odpisów lokali usługowych na fundusz remontowy wynikający z wnoszonych comiesięcznych wpłat naliczonych wyniosły 60 486,46 zł. Wydatki poniesione na roboty remontowe finansowane z funduszu remontowego wyniosły 52 724,59zł.
Wpływy z odpisów garaży na fundusz remontowy wynikający z wnoszonych comiesięcznych wpłat naliczonych wyniosły 13 036,92 zł. Nie poniesiono wydatków na roboty remontowe finansowane z funduszu remontowego.

Potrzeby w zakresie remontów są ogromne, ale ze względu na szczupłość środków finansowych, realizowane są zadania priorytetowe. Wszystkie prace remontowe są w ramach własnych środków.

IV. INFORMACJA O PRZEPROWADZONYCH KONTROLACH

Działalność Spółdzielni na przestrzeni roku sprawozdawczego koncentrowała się przede wszystkim na zadaniach określonych przez właściwe statutowo organy samorządowe Spółdzielni, sformułowanych w rocznym planie gospodarczym Spółdzielni. Celem była możliwie najpełniejsza realizacja założeń objętych planami gospodarczo-finansowymi, jak również bieżące przestrzeganie przepisów, a także poddanie się obowiązkowym kontrolom.

W dniu 18.04.2019r. Spółdzielnia została poddana kontroli przez Państwową Inspekcję Sanitarną w Nidzicy w zakresie przestrzegania przepisów określających wymagania higieniczne i zdrowotne dotyczące warunków zdrowotnych środowiska pracy, zapobiegania powstawaniu chorób zawodowych i innych chorób związanych z warunkami pracy. Przeprowadzona kontrola nie wykazała żadnych nieprawidłowości.

Dnia 29.07.2019 roku w Spółdzielni została przeprowadzona kontrola projektu Nr RPWM.04.03.02-28-0007/16 pn. „Wzrost efektywności energetycznej budynków mieszkalnych SM Odbudowa poprzez kompleksową termomodernizację" zgodnie z Umową z dnia 28.12.2017 roku. Zespół Kontrolujący przeprowadził czynności kontrolne na dokumentach związanych z projektem oraz kontrolę efektu rzeczowego projektu. Została sporządzona informacja pokontrolna.

V. FINANSE SPÓŁDZIELNI

Sprawozdanie finansowe za 2019 rok obejmuje:

- bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2019, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 20 781 881,38 zł
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od dnia 01 stycznia 2019 do dnia 31 grudnia 2019 po korekcie 2018r. wykazujący zysk netto w kwocie 313 891,27 zł
- informację dodatkową, zawierającą dodatkowe informacje i objaśnienia.

Podstawowe dane finansowe wg stanu na 31.12.2019

• **wartość aktywów trwałych bilansu** –	14 587 662,30 zł
w tym:	
- wartości niematerialne i prawne -	0,00 zł
- rzeczowe aktywa trwałe –	14 587 596,15 zł
- należności długoterminowe –	0,00 zł
- inwestycje długoterminowe –	66,15 zł
- długoterminowe rozliczenia międzyokresowe -	0,00 zł
• **wartość aktywów obrotowych** –	6 179 857,80 zł
z tego:	
- zapasy – w tym materiały	34 736,47 zł
- należności krótkoterminowe –	656 174,18 zł
- inwestycje krótkoterminowe –	3 236 299,20 zł
- rozliczenia międzyokresowe (krótkoterminowe) –	2 252 647,95 zł

- **wartość kapitałów w pasywach bilansu –** 15 978 548,73 zł
  w tym
  - zysk netto – 309 843,27 zł
  - zysk z lat ubiegłych - 4 048,00 zł

- **zobowiązania i rezerwy na zobowiązania –** 4 803 332,65 zł
  w tym:
  - rezerwy na zobowiązania – 0,00 zł
  - zobowiązania długoterminowe – 189 936,56 zł
  - zobowiązania krótkoterminowe – 4 203 401,36 zł
  w tym:
  - zobowiązania krótkoterminowe wobec kontrahentów – 521 844,54 zł
  - inne – 119 133,67 zł
  - fundusze specjalne – 3 374 116,09 zł

- **rozliczenia międzyokresowe –** 409 994,73 zł

W wyniku porównania wielkości aktywów i pasywów na ostatni dzień roku 2019 i na ten sam dzień roku ubiegłego (2018), stwierdza się zmniejszenie sumy bilansowej o 2,29%.

Wartość aktywów trwałych zmniejszyła się o 652 580,23 zł, co spowodowało spadek tych aktywów o 4,28%.
Aktywa obrotowe, w porównaniu z ich stanem na ostatni dzień 2019 roku, wzrosły o 168 427,86 zł tj. 2,80 % w tym:
- stan zapasów magazynowych zmniejszył się o 439,72 zł, tj. 1,25%
- należności krótkoterminowe zwiększyły się o 46 027,11 zł, tj. 7,54%
- stan inwestycji krótkoterminowych zmniejszył się o 5 128,65 zł, tj. 0,16%
- stan krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych zwiększył się o 127 969,12 zł, co spowodowane było wzrostem wartością ujemnego salda funduszu remontowego (prace termomodernizacyjne budynków Kościelna 10, 10A, Al. Woj. Polskiego 11B, 11C, 11D, Konopnickiej 14 – kontynuacja zadań z 2018 roku, jak również prac przy ul. Warszawskiej 21, Warszawskiej 27).

Rachunek zysków i strat został sporządzony wg wariantu porównawczego.
Zysk brutto na działalności gospodarczej Spółdzielni stanowi kwotę 398 923,27 zł po opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych w wysokości 89 080,00 zł zysk netto na 31.12.2019 rok wynosi **313 891,27 zł.**

Osiągnięty za 2019 rok wskaźnik bieżącej płynności finansowej wynosi 1,47. Wskaźnik płynności finansowej świadczy o dobrej sytuacji finansowej Spółdzielni i pozwala na bezpieczne prowadzenie polityki finansowej. Wskaźnik ten jest korzystny i wskazuje na stabilność finansową Spółdzielni.

Jednym z podstawowych obowiązków użytkowników lokali mieszkalnych, użytkowych jest ponoszenie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem poprzez wnoszenie comiesięcznych opłat.

Spółdzielnia w celu obniżenia skutków niewywiązywania się poprzez użytkowników lokali z tych obowiązków wdrożyła wszelkie dostępne i zgodne z prawem procedury windykacyjne.

W minionym roku, w ramach działań windykacyjnych prowadzonych na podstawie „Regulaminu postępowania przy windykacji należności", wykonaliśmy następujące działania:

- wysłano 1 261 szt. wezwań do zapłaty do lokali mieszkalnych i 95 szt. do lokali usługowych,
- skierowano do sądu 9 pozwów o zapłatę,
- kontynuacja postępowania egzekucyjnego 1 wnioskuo przeprowadzenie postępowania egzekucyjnego poprzez sprzedaż ograniczonego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego,
- kontynuacja postępowania egzekucyjnego w przedmiocie opuszczenia i opróżnienia lokalu
- na wniosek dłużników zawarto 7 Ugód na ratalną spłatę zadłużenia.

Nieodzownym elementem pomocy finansowej dla użytkowników lokali mieszkalnych są dodatki mieszkaniowe. Zasady i tryb przyznawania dodatków mieszkaniowych oraz ustalanie ich wysokości określa Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych. Podczas indywidualnych rozmów z użytkownikami lokali, którzy zalegają w opłatach czynszowych wielokrotnie proponowano składanie wniosków o przyznanie dodatków mieszkaniowych. W związku z tym z pomocy „Państwa" w 2019 r. skorzystało 688 osób. Na mocy decyzji wpłacono na konto Spółdzielni kwotę 100 321,29zł. Średnio z dodatku mieszkaniowego korzystało 57 osób miesięcznie, stanowi to 1,50% do naliczeń rocznych i 1,49% ogólnej kwoty wpłat. W porównaniu do 2018 roku dodatki mieszkaniowe zwiększyły się o 11.159,99 zł.

Spółdzielnia wniosła do Sądu wniosek o wszczęcie postępowania o ustalenie spadkobierców. To długotrwała i skomplikowana procedura, a zadłużenie tych nieustalonych lub potencjalnych spadkobierców na dzień 31.12.2019 wynosiło 23 011,69 zł.

Statystyka należności ogółem z tytułu zadłużenia użytkowników lokali mieszkalnych w zasobach Spółdzielni z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości przedstawia poniższa tabela:

Lp.	**okres**	**Liczba zadłużonych lokali mieszkalnych, kwota zadłużenia na 31.12.2018**		**Liczba zadłużonych lokali mieszkalnych, kwota zadłużenia na 31.12.2019**	
		Liczba lokali mieszkalnych	Kwota zadłużenia	Liczba lokali mieszkalnych	Kwota zadłużenia
1	Poniżej 1 m-ca	504	46 832,84	370	39 796,25
2	1-3m-ce	79	46 762,15	85	48 847,23
3	3-6 m-ce	24	43 535,40	20	31 933,89
4	6-9 m-cy	5	14 279,36	12	29 777,03
5	9-12 m-cy	9	38 148,29	4	15 088,95
6	Powyżej12 m-cy	25	269 571,54	18	254 079,65
	razem	**646**	**459 129,58**	**509**	**419 523,00**

Zadłużenie z tytułu opłat za garaż na 31.12.2019 wynosi 5 241,90 zł, w stosunku do analogicznego okresu zwiększyło się o 114%

W porównaniu ze stanem na koniec 2018 roku wskaźnik zaległości na koniec 2019 roku zmniejszył się o 0,87%

Wysokość należności z tytułu zadłużenia w opłatach za lokale usługowe na dzień 31.12.2019r wynosiła 138 219,16 zł (w kwocie tej znajduje się zaległość po Najemcy lokalu pod działalność Apteka za Grosik. Wniosek o wyegzekwowanie należności został skierowany do Sądu Gospodarczego w Olsztynie postępowanie w trakcie).

Odzyskiwanie należności od dłużników jest procesem trudnym, jak i długotrwałym, dlatego pozytywne wyniki prowadzonych przez Spółdzielnię działań windykacyjnych będzie można dostrzec w dłuższym okresie czasu.Nadal będziemy kierować do sądu wnioski oeksmisję przeciwko lokatorom uporczywie uchylających się od opłat.

Przyczyny zadłużeń są praktycznie znane i w znacznej mierze wynikają z ubóstwa części społeczeństwa, lecz są też jednostki, które w lekceważący sposób z poczucia bezkarności zalegają z opłatami.

VI. PODSUMOWANIE

Dla 2 budynków Spółdzielnia złożyła ofertę przetargową efektywności energetycznej w Urzędzie Regulacji Energetyki w Warszawie. W wyniku końcowym przetargu jest możliwość uzyskania świadectw efektywności energetycznej. Uzyskane środki zasilą Fundusz Remontowy nieruchomości Kościuszki 38A i Kościuszki 40A.

W maju 2019 roku Zarząd podpisał Umowę o dofinansowanie projektu „Wdrożenie rozwiązań TIK w Spółdzielni Mieszkaniowej Odbudowa"z Warmińsko-Mazurską Agencją Rozwoju Regionalnego S.A. w Olsztynie. Dofinansowanie na realizację projektu wynosi 519 741,92 zł przy kosztach kwalifikowalnych 641 735,92 zł, który obejmuje monitoring zewnętrzny, wymagany sprzęt komputerowy oraz system księgowy.

W październiku 2019 roku Zarząd podpisał Umowy w Urzędzie Marszałkowskim w Olsztynie na realizację 3 projektów:
„Wzrost efektywności energetycznej budynków mieszkalnych SM Odbudowa poprzez ich kompleksową termomodernizację" złożonego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Warmia i Mazury na lata 2014-2020, działanie 4.3 Kompleksowa modernizacja energetyczna budynków. Projekt dotyczy budynków: Warszawska 21, Warszawska 27, 1-go Maja 15A.
„Poprawa efektywności energetycznej poprzez kompleksową termomodernizację 2 budynków mieszkalnych będących w zasobach SM ODBUDOWA w Nidzicy" złożonego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Warmia i Mazury na lata 2014-2020, działanie 4.3 Kompleksowa modernizacja energetyczna budynków. Projekt dotyczy budynków: 1-go Maja 17A, Ogrodowa 4.
„Poprawa efektywności energetycznej poprzez kompleksową termomodernizację 4 budynków mieszkalnych będących w zasobach SM ODBUDOWA w Nidzicy" złożonego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Warmia i Mazury na lata 2014-2020, działanie 4.3 Kompleksowa modernizacja energetyczna budynków. Projekt dotyczy budynków: Aleja Wojska Polskiego 11, 1-go Maja 34, 1-go Maja 23, Rataja 9.

Zarząd odbył spotkania z mieszkańcami budynków, które objęte są projektami poprawy efektywności energetycznej. Na spotkaniach został przedstawiony zakres prac remontowych oraz sposób finansowania. W każdym ze spotkań uczestniczyła Przewodnicząca Rady Nadzorczej.

Zarząd współpracuje z Zarządcami Wspólnot Mieszkaniowych, Dzielnicowymi obsługującymi rewiry, w których znajdują się nasze zasoby.

Aktualna sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna. Wszelkie nasze zamierzenia oraz sytuacja finansowa zależna jest w znacznej mierze od naszych Członków, od ich dyscypliny, poszanowania wspólnej własności.
Podejmowane decyzje są szczegółowo analizowane i wynikają z aktualnych potrzeb i możliwości finansowych .

Raport: Weryfikacja podpisu

Podpis złożony w pliku "eSPR_report2019.xml" przez "Aneta Kucińska" w dniu 2020-03-30 12:52:30, certyfikatem kwalifikowanym o numerze seryjnym 552621668471100780665291350700447852843899385868 wydanym przez 2.5.4.97=VATPL-5260300517,CN=COPE SZAFIR - Kwalifikowany,O=Krajowa Izba Rozliczeniowa S.A.,C=PL, został poprawnie zweryfikowany na podstawie listy CRL o numerze seryjnym 6681 z dnia 2020-03-30T12:51:06Z.

Podpis złożony w pliku "eSPR_report2019.xml" przez "Jerzy Łazicki" w dniu 2020-03-30 13:20:05, certyfikatem kwalifikowanym o numerze seryjnym 302213445847631776491847602635896383445551427142 wydanym przez 2.5.4.97=VATPL-5260300517,CN=COPE SZAFIR - Kwalifikowany,O=Krajowa Izba Rozliczeniowa S.A.,C=PL, został poprawnie zweryfikowany na podstawie listy CRL o numerze seryjnym 6681 z dnia 2020-03-30T12:51:06Z.

Podpis złożony w pliku "eSPR_report2019.xml" przez "Mariusz Ireneusz Arcyz" w dniu 2020-03-30 14:27:19, certyfikatem kwalifikowanym o numerze seryjnym 14765606653956226667363762859956089344288657616 5 wydanym przez 2.5.4.97=VATPL-5260300517,CN=COPE SZAFIR - Kwalifikowany,O=Krajowa Izba Rozliczeniowa S.A.,C=PL, został poprawnie zweryfikowany na podstawie listy CRL o numerze seryjnym 6681 z dnia 2020-03-30T12:51:06Z.

Podpis złożony w pliku "eSPR_report2019.xml" przez "Joanna Szczepkowska" w dniu 2020-03-30 14:41:18, certyfikatem kwalifikowanym o numerze seryjnym 139934020907377704457085794388685698524442700494 wydanym przez 2.5.4.97=VATPL-5260300517,CN=COPE SZAFIR - Kwalifikowany,O=Krajowa Izba Rozliczeniowa S.A.,C=PL, został poprawnie zweryfikowany na podstawie listy CRL o numerze seryjnym 6681 z dnia 2020-03-30T12:51:06Z.