Sprawozdanie z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „ODBUDOWA" w Nidzicy za 2021 rok

I. INFORMACJE OGÓLNE

Siedziba Spółdzielni Mieszkaniowej „ODBUDOWA" w Nidzicy mieści się przy ul. Kościuszki 2 w Nidzicy. Organem Rejestrowym Spółdzielni jest Sąd Rejonowy w Olsztynie, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego. Spółdzielnia jest zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem 0000115930, NIP 7450004237, REGON 000487769.

Działalność Spółdzielni prowadzona jest m. in. na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze, ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1208) oraz Statutu Spółdzielni.

W 2020 roku Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „ODBUDOWA" w Nidzicy nie odbyło się z uwagi na pandemię COVID-19. Zgodnie z art. 90 ustawy z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 568 z późn. zm.), tj. „Jeżeli ustawowy termin zwołania walnego zgromadzenia spółdzielni albo zebrania właścicieli lokali przypada w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, trwającego w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy lub ogłoszonego bezpośrednio po okresie trwającym w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, ulega on przedłużeniu o 6 tygodni od dnia odwołania tego stanu".

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „ODBUDOWA" w Nidzicy na podstawie § 49 ust. 5 Ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U z 2021 r. poz. 217 ze późn. zm.) odstępuje od sporządzenia sprawozdania z działalności jednostki natomiast realizując obowiązek wynikający z § 52 ust. 2 Statutu, przedstawia sprawozdanie z działalności Zarządu Spółdzielni za rok 2021.

Sprawozdanie obejmuje najważniejsze cele i zadania zrealizowane w roku sprawozdawczym w oparciu o plany gospodarczo - finansowe zatwierdzone przez Radę Nadzorczą.

Działalność Spółdzielni oparta jest na podejmowaniu decyzji, które wywołują określone skutki ekonomiczne i gospodarcze. Efekty tych działań są ujęte w niniejszym sprawozdaniu. Sprawozdanie z działalności Zarządu w 2021 r. opracowane jest na podstawie zgromadzonych danych.

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 2021 r. działał w składzie:

1. mgr Joanna Szczepkowska – pełniąca funkcję Prezesa Zarządu,
2. inż. Mariusz Arcyz – pełniący 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 2021 r. odbyto 14 protokołowanych posiedzeń, na których podejmowano decyzje wynikające z bieżącej działalności i przyjętych planów.

Zagadnienia rozpatrywane przez Zarząd dotyczyły m.in.:
- spraw członkowsko-mieszkaniowych,
- bieżącej analizy realizacji planu gospodarczo-finansowego,
- analizy zaległości w opłatach i ich windykacja,
- realizacji planu remontów,
- spraw związanych z rozliczeniem kosztów dostawy mediów,
- spraw pracowniczych.

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

II. SPRAWY CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWE

Na dzień 31 grudnia 2021 r. Spółdzielnia liczyła ogółem 1 753 Członków, w tym Członków posiadających prawo do lokalu mieszkalnego, garażu lub lokalu o innym przeznaczeniu.
1 751 Członków – osoby fizyczne
2 Członków – osoby prawne

W 2021 roku dokonano 16 przekształceń spółdzielczych praw w prawo odrębnej własności z tego 4 z lokatorskiego prawa, a 12 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 2021 r. ogółem zawarto 737 aktów notarialnych, ustanawiających odrębne własności lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży. Na ogólną liczbę 1 672 lokali (mieszkalnych i użytkowych) oraz garaży, uwłaszczono 44,08 % lokali Spółdzielni.
Wnioski składane o przeniesienie prawa własności realizowane są na bieżąco.

III. GOSPODARKA ZASOBAMI

3.1. Zasoby.

W związku z przekształceniem spółdzielczych lokatorskich oraz własnościowych praw do lokali w odrębną własność w 2021 roku stan zasobów Spółdzielni uległ zmniejszeniu w stosunku do 2020 roku o łączną powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych 676,42 m².

Struktura zasobów zarządzanych przez Spółdzielnię pod względem prawa własności do lokalu na dzień 31 grudnia 2021 r. przedstawia się następująco:

1. ilość lokali mieszkalnych	1 488 szt.
w tym:	
ilość lokali mieszkalnych lokatorskich	18 szt.
ilość lokali mieszkalnych własnościowych	769 szt.
ilość lokali mieszkalnych w najmie	3 szt.
ilość lokali mieszkalnych z prawem odrębnej własności	698 szt.
2. ilość lokali usługowych	32 szt.
w tym:	

ilość lokali usługowych własnościowych	7 szt.
ilość lokali usługowych w najmie	23 szt.
ilość lokali usługowych z prawem odrębnej własności	2 szt.

3. ilość garaży 152 szt.
   w tym:
   ilość garaży własnościowych 115 szt.
   ilość garaży z prawem odrębnej własności 37 szt.

4. Powierzchnia lokali z prawem odrębnej własności lokali:
   powierzchnia użytkowa ogółem 37 214,68 m²,
   w tym:
   1) powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych 36 452,28 m²,
   2) powierzchnia użytkowa lokali usługowych 76,33 m²,
   3) powierzchnia użytkowa garaży 686,07 m²,

Spółdzielnia w 2021 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 2021 r. była zróżnicowana i wynosiła: 1,37 zł/1 m²; 1,47 zł/1m²; 1,52 zł/1 m² dla Członków Spółdzielni i 1,67 zł/1 m² dla osób nie będących Członkami Spółdzielni.
Stawka ta nie zawiera opłat z tytułu świadczeń niezależnych od Spółdzielni (dostawy energii cieplnej, elektrycznej, wody i in.).

Podstawowa stawka odpisu na fundusz remontowy wynosiła 1,50 zł/1 m² dla lokali mieszkalnych lokali użytkowych i garaży w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej „ODBUDOWA" w Nidzicy.

Natomiast stawka odpisu na fundusz remontowy dla budynków 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, wynosiła - **2,70 zł/1 m²** dla budynków przy ul. Kościelna 10, 10A, ul. Konopnickiej 14, ul. Aleja Wojska Polskiego 11B, 11D oraz - **2,85zł/1 m²** dla budynku przy ul. Aleja Wojska Polskiego 11 C (Uchwała Nr 8/2018 Rady Nadzorczej SM „Odbudowa" w Nidzicy z dnia 17 maja 2018 r.); **3,00 zł/1 m²** dla budynków przy ul. 1 Maja 17A, ul. Ogrodowej 4 (Uchwała Nr 14/2019 Rady Nadzorczej SM „Odbudowa" w Nidzicy z dnia 16 listopada 2019 r.); przy ul. 1 Maja 24, ul. 1 Maja 23, ul. Aleja Wojska Polskiego 11, ul. Rataja (Uchwała Nr 9/2018 Rady Nadzorczej SM „Odbudowa" w Nidzicy z dnia 17 lipca 2018 r. oraz Uchwała Nr 15/2019 Rady Nadzorczej SM „Odbudowa" w Nidzicy z dnia 06 listopada 2019 r.); przy ul. Warszawskiej 21, ul. Warszawskiej 27, ul. 1 Maja 17A (Uchwała Nr 8/2019 Rady Nadzorczej SM „Odbudowa" w Nidzicy z dnia 16 maja 2019 r. oraz Uchwała Nr 13/2019 Rady Nadzorczej SM „Odbudowa" w Nidzicy z dnia 06 listopada 2019 r.)
Zwiększona wysokość odpisu na fundusz remontowy obowiązuje do dnia całkowitej spłaty poniesionych kosztów na remonty, jednakże zrównoważenie wpływów i wydatków funduszu remontowego dla każdej nieruchomości następuje maksymalnie w skali 8 lat (§ 8 ust. 5 Regulaminu Tworzenia i Wykorzystywania Funduszu Remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Odbudowa" w Nidzicy).

Zgodnie z Uchwałą Nr 13/2008 z dnia 14 listopada 2008 r. Rady Nadzorczej w sprawie uchwalenia Regulaminu tworzenia i wykorzystywania funduszy remontowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Odbudowa" w Nidzicy od 01 stycznia 2009 r. odpis na fundusz remontowy za 1 m^2 p.u. lokalu uwzględnia odpis na fundusz remontowy mienia Spółdzielni w wysokości 0,03 zł/1 m^2.

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 2020/2021 były rozliczane według wyparkowych podzielników kosztów (13 budynków), elektronicznych podzielników kosztów (6 budynków), bez opomiarowania (28 budynków). Energia cieplna do wszystkich budynków, z wyłączeniem budynków Mickiewicza 19 (kotłowania własna), Ogrodowa 1 (indywidualne ogrzewanie), Traugutta 3 i Kościuszki 39 (indywidualne ogrzewanie).

Koszy centralnego ogrzewania na dzień 31.08.2021 r. wynosiły 2 690 610,70 zł i w porównaniu do okresu grzewczego 2019/2020 były większe o 6,76%. W 2021 roku dokonano zwrotu poniesionych zaliczek dla naszych mieszkańców w wysokości 267 257,45 zł.

W okresie 2020/2021 zaliczki na centralne ogrzewanie utrzymywały się na poziomie 2,70– 3,51 zł/ m^2 w budynkach opomiarowanych, natomiast w budynkach nie opomiarowanych zaliczki kształtowały się na poziomie 2,80 – 4,40 zł/ m^2.

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 wniosek użytkowników lokali w budynku Spółdzielnia wprowadza w tym budynku dla wszystkich lokali zamienne rozliczanie opłat za energię cieplną do ogrzewania. W związku ze złożonymi wnioskami przez mieszkańców, zgodnych z „Regulaminem rozliczania kosztów centralnego ogrzewania" sezon grzewczy 2021/2022 na 29 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. Zarząd Spółdzielni ze swojej strony nadal podejmować będzie działania mające na celu ograniczenie strat wody do minimum.

	I kwartał	**II kwartał**	**III kwartał**	**IV kwartał**
niedobór wody	**- 2,85 %**	**- 3,18%**	**- 3,66%**	**- 2,98%**

Zgodnie z Decyzją Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie została podwyższona cena za zaopatrzenie w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków. Taryfa została zatwierdzona na okres 3 lat, a jej wysokość będzie ulegała corocznej zmianie.

3.5. Konserwacja i utrzymanie zasobów.

W 2021 roku ramach zgłoszeń i usług świadczonych przez konserwatorów wykonywano m. in.:

1. naprawy instalacji gazowej, wodno–kanalizacyjnej w budynkach oraz lokalach mieszkalnych,
2. naprawy urządzeń sanitarnych, wymiana zaworów termostatycznych na instalacji centralnego ogrzewania,
3. odpowietrzanie i usuwanie przecieków na instalacji centralnego ogrzewania, wod.-kan,
4. konserwację rozdzielaczy c.o. z wymianą cieknących zaworów,
5. usuwanie usterek elektrycznych,
6. naprawy stolarki okiennej i drzwiowej łącznie z konserwacją i wymianą samozamykaczy w przypadku ich uszkodzenia,
7. drobne naprawy elewacji budynków,
8. miejscowe naprawy pokrycia dachów i daszków wiatrołapów,
9. uzupełnienie brakujących kratek wentylacyjnych ograniczających dostęp ptactwa do przestrzeni stropodachowej,
10. wymianę bezpieczników: głównych, na klatkach schodowych, wymianę włączników światła, żarówek itp.
11. naprawy ławek przed budynkami,
12. czyszczenie instalacji kanalizacyjnych w studzienkach rewizyjnych.

Ponadto, Spółdzielnia świadczyła usługi płatne użytkownikom lokali zgodnie z obowiązującym regulaminem. W 2021 roku grupa konserwatorów wykonała 222 usługi 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 2021 roku prowadzone były wg zamierzeń wynikających z Planu Remontów na 2021 rok (uwzględniający korektę) 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 2021 roku na roboty remontowe finansowane z funduszu remontowego wyniosły 2 993 577,89 zł.

Wpływy 3 332 364,42 zł, tj. 1 640 673,73 zł wpływy z odpisów lokali mieszkalnych na fundusz remontowy wynikający z wnoszonych comiesięcznych wpłat naliczonych w opłatach oraz 1 691 690,69 zł inne zwiększenia.

1 684 682,61 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 31 grudnia 2021 r.

l.p.	Wyszczególnienie	Realizacja
1	**BILANS OTWARCIA**	**31 614,07 zł**
2	**PRZYCHODY** **w tym:** 1) naliczenie za 2021 rok	**3 332 364,42 zł** **1 640 673,73 zł**
	2) inne zwiększenia	**1 691 690,69 zł**
	w tym refundacja kosztów kwalifikowanych z Urzędu Marszałkowskiego	**1 684 682,61 zł**
3	**WYDATKI** kontynuacja robót termomodernizacja budynków z robotami towarzyszącymi: Warszawska 21, Warszawska 27, 1 Maja 15A, Ogrodowa 4, 1 Maja 17A, Aleja Wojska Polskiego 11, 1 Maja 23, 1 Maja 34, Rataja 9 dofinansowanie wymiany stolarki okiennej remonty nieprzewidziane (montaż zaworów regulacyjnych na pionach c.o.)	**2 993 577,89 zł**
4	**STAN NA DZIEŃ 31 grudnia 2021**	**370 400,60**

Dodatni fundusz występuje na 21 nieruchomościach w kwocie - 3 516 320,03 zł
Ujemny fundusz występuje na 11 nieruchomościach w kwocie - 3 145 919,43 zł

Wpływy z odpisów lokali usługowych na fundusz remontowy wynikający z wnoszonych comiesięcznych wpłat naliczonych wyniosły 52 997,39 zł. Wydatki poniesione na roboty remontowe finansowane z funduszu remontowego wyniosły 27 712,04 zł.

Wpływy z odpisów garaży na fundusz remontowy wynikający z wnoszonych comiesięcznych wpłat naliczonych wyniosły 13 036,92 zł. Poniesiono wydatki na roboty remontowe finansowane z funduszu remontowego w kwocie 512,18 zł.

Potrzeby w zakresie remontów są ogromne. Wszystkie prace remontowe wykonywane są w ramach własnych środków. Na realizację prac remontowych spółdzielnia nie zaciągnęła zobowiązań w formie kredytu, pożyczek.

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.

V. FINANSE SPÓŁDZIELNI

Sprawozdanie finansowe za 2021 rok obejmuje:

- bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2021 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą: 21 458 010,92 zł
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od dnia 01 stycznia 2021 r. do dnia 31 grudnia 2021 r. wykazujący zysk netto w kwocie: 261 905,91 zł
- informację dodatkową, zawierającą dodatkowe informacje i objaśnienia.

Podstawowe dane finansowe wg stanu na 31.12.2021 r.:

• **wartość aktywów trwałych bilansu** –	16 093 833,05 zł
w tym:	
- wartości niematerialne i prawne –	6 273,99 zł
- rzeczowe aktywa trwałe –	13 567 906,59 zł
- należności długoterminowe –	0,00 zł
- inwestycje długoterminowe –	66,15 zł
- długoterminowe rozliczenia międzyokresowe -	2 519 586,32 zł
• **wartość aktywów obrotowych** –	5 358 871,49 zł
z tego:	
- zapasy – w tym materiały	31 136,23 zł
- należności krótkoterminowe –	650 843,18 zł
- inwestycje krótkoterminowe –	3 660 878,82 zł
- rozliczenia międzyokresowe (krótkoterminowe) –	1 016 013,26 zł
• **wartość kapitałów w pasywach bilansu** –	15 160 175,39 zł
w tym	
- zysk netto –	261 905,91 zł
• **zobowiązania i rezerwy na zobowiązania** –	6 297 835,53 zł
w tym:	
- rozliczenia międzyokresowe –	586 998,00 zł
- zobowiązania długoterminowe –	343 949,30 zł
- zobowiązania krótkoterminowe –	5 366 888,23 zł
w tym:	
- zobowiązania krótkoterminowe wobec kontrahentów –	962 446,86 zł
- z tytułu podatków –	16 516,92 zł
- z tytułu wynagrodzeń –	31,53 zł
- inne –	36 506,60 zł
- zobow. wobec uprawn. GZM, lok. użytkowe (nadpłaty) –	170 093,65 zł
- fundusze specjalne –	4 181 292,67 zł

W wyniku porównania wielkości aktywów i pasywów na ostatni dzień roku 2021 i na ten sam dzień roku ubiegłego (2020), stwierdza się zmniejszenie sumy bilansowej o 2,51%.

Wartość aktywów trwałych zwiększyła się o 1 853 980,09 zł, co spowodowało wzrost tych aktywów o 13,02%.

Aktywa obrotowe, w porównaniu z ich stanem na ostatni dzień 2020 roku, zmniejszyły się o 1 321 664,05 zł tj. 19,78 % w tym:

- stan zapasów magazynowych zmniejszył się o 10 383,51 zł, tj. 25,00%,
- należności krótkoterminowe zwiększyły się o 48 134,40 zł, tj. 7,99%,
- stan inwestycji krótkoterminowych zwiększył się o 1 125 086,14 zł, tj. 44,37%,

- stan krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych zwiększył się o 35 085,24 zł, co spowodowane było wzrostem wartością ujemnego salda funduszu remontowego (kontynuacja prac termomodernizacyjnych budynków przy ul. Warszawska 21, ul. Warszawska 27, ul. 1 Maja 15A, ul. Aleja Wojska Polskiego 11, ul. 1 Maja 23, ul. 1 Maja 34, ul. Rataja 9, ul. Ogrodowa 4, ul. 1 Maja 17A).

Rachunek zysków i strat został sporządzony wg wariantu porównawczego.
Zysk brutto na działalności gospodarczej Spółdzielni stanowi kwotę 339 205,91 zł po opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych w wysokości 77 300,00 zł zysk netto na 31.12.2020 rok wynosi **261 905,91 zł.** W porównaniu do roku 2020 wynik netto do podziału za rok 2021 spadł o 79 730,87 zł tj. 23,34%.

Osiągnięty za 2021 rok wskaźnik bieżącej płynności finansowej wynosi 1,00. Wskaźnik płynności finansowej świadczy o stabilnej sytuacji finansowej Spółdzielni i pozwala na bezpieczne prowadzenie polityki finansowej.

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 380 szt. wezwań do zapłaty do lokali mieszkalnych i 12 szt. do lokali usługowych,
- skierowano do sądu 7 pozwów o zapłatę,
- na wniosek dłużników zawarto 13 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 2021 r. skorzystało 624 osoby. Na mocy decyzji wpłacono na konto Spółdzielni kwotę 102 591,95 zł. Średnio z dodatku mieszkaniowego korzystało 52 osoby miesięcznie, stanowi to 1,45 % do naliczeń rocznych i 1,45 % ogólnej kwoty wpłat. W porównaniu do 2020 roku dodatki mieszkaniowe zmniejszyły się o 5 044,74 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 31.12.2020**		**Liczba zadłużonych lokali mieszkalnych, kwota zadłużenia na 31.12.2021**	
		Liczba lokali mieszkalnych	Kwota zadłużenia	Liczba lokali mieszkalnych	Kwota zadłużenia
1	Poniżej 1 m-ca	424	46 757,80 zł	393	43 013,14 zł
2	1-3 m-ce	94	60 617,98 zł	89	54 057,56 zł
3	3-6 m-ce	24	37 375,72 zł	21	34 368,42 zł
4	6-9 m-cy	5	14 484,35 zł	4	12 943,95 zł
5	9-12 m-cy	1	2 916,72 zł	0	0,00 zł
6	Powyżej12 m-cy	16	216 430,16 zł	15	218 700,45 zł
	razem	**564**	**378 582,73 zł**	**522**	**363 083,52 zł**

Zadłużenie z tytułu opłat za garaże na 31.12.2021 r. wynosiło: 8 215,79 zł, w stosunku do analogicznego okresu zwiększyło się o 24,03 %

Wysokość należności z tytułu zadłużenia w opłatach za lokale usługowe na dzień 31.12.2021 r. wynosiła: 201 171,53 zł (w tej kwocie znajduje się zaległość po najemcy lokalu pod działalność Apteka za Grosik. Wniosek o wyegzekwowanie należności został skierowany do Sądu Gospodarczego). Zadłużenie stosunku do analogicznego okresu zwiększyło się o 17,75 %.

W porównaniu ze stanem na koniec 2020 roku ogólny wskaźnik zaległości na koniec 2021 roku zmniejszył się o 2,33%.

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. Zarząd nadal będzie kierować do sądu wnioski o eksmisję przeciwko lokatorom uporczywie uchylających się od opłat.

PREZES ZARZĄDU
Piotr Kuriata

CZŁONEK ZARZĄDU
Stanisław Bruździak