

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „RUBINKOWO”  
ZA 2021 ROK.**

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Rubinkowo” uzyskała pierwszy wpis do rejestru sądowego 17 stycznia 1978 roku – nr ARS 284. W dniu 10 stycznia 2002 roku Spółdzielnia została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Toruniu VII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem KRS 0000079086.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni i osób fizycznych.

Siedziba Spółdzielni znajduje się w Toruniu przy ulicy Dziewulskiego 12.

Średnie zatrudnienie w Spółdzielni wyniosło w 2021 roku 89,5 etatów.

Rada Nadzorcza Spółdzielni składa się z 11 członków, którzy zostali wybrani na kadencję 2017-2020 przez Walne Zgromadzenie w czerwcu 2017 roku. Kadencja Rady Nadzorczej została przedłużona i trwa nadal w związku z ogłoszonym na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanem epidemii koronawirusa SARS- CoV-2. Zagadnienie to zostało uregulowane Art. 90 i Art. 90 a „Ustawy z dnia 31 marca 2020 roku 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”.

Zarząd Spółdzielni składa się z trzech osób:

- Zdzisław Zakrzewski - Prezes Zarządu
- Włodzimierz Fidos - z-ca Prezesa Zarządu ds. technicznych
- Maciej Uciński - z-ca Prezesa Zarządu ds. ekonomiczno-finansowych

Spółdzielnia podlega corocznemu badaniu sprawozdania finansowego przez biegłego rewidenta. Za 2020 rok badanie sprawozdania przeprowadziła firma audytorska uprawniona do badania sprawozdań finansowych nr ewidencyjny 4090 – „POL-TAX” sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Za 2021 rok badanie sprawozdania finansowego przeprowadza również ta sama firma audytorska.

Spółdzielnia zobowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania. Badanie takie zostało przeprowadzone przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Toruniu w dniach od 29.10.2020 r. do 11.12.2020 r. Przedmiotem lustracji pełnej był całokształt działalności Spółdzielni za lata 2017-2019. Z przeprowadzonego badania sporządzony został protokół, w następstwie czego

ZRSM przesłał do Spółdzielni syntezę oraz wnioski z przeprowadzonej lustracji, w którym stwierdza, że ocena całokształtu działalności Spółdzielni pod względem legalności, gospodarności oraz rzetelności jest prawidłowa. Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji, lustratorzy nie przedstawili żadnych zaleceń polustracyjnych.

Według stanu na koniec 2021 roku, Spółdzielnia posiada w swych zasobach 127 budynków mieszkalnych, w których znajdują się 9.304 lokale mieszkalne zarządzane przez Spółdzielnię będące jej własnością lub stanowiące odrębną własność o powierzchni użytkowej 448.439 m<sup>2</sup>.

Status lokali mieszkalnych na 31.12.2021 r.:

- z własnościowym spółdzielczym prawem do lokalu ....	5 558
- wyodrębniona własność .....	3 594
- z lokatorskim spółdzielczym prawem do lokalu .....	106
- najem .....	46

W spółdzielczych zasobach funkcjonuje również 228 lokali użytkowych (w tym 18 z odrębną własnością) o łącznej powierzchni użytkowej 25.551 m<sup>2</sup> oraz 55 garaży (w tym 37 z odrębną własnością) o łącznej powierzchni 974 m<sup>2</sup>.

W związku z opodatkowaniem części dochodów spółdzielni mieszkaniowych, stosowany w SM „Rubinkowo” układ ewidencyjny przychodów i kosztów umożliwia prowadzenie równoległych ewidencji dla dwóch zasadniczych grup podatkowych tzn. gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) – zwolnionej z podatku dochodowego oraz pozostałej działalności (gospodarczej) – opodatkowanej.

### **Podstawowe dane z bilansu Spółdzielni za 2021 rok.**

**Suma bilansowa** na 31.12.2021 roku wyniosła **202.202 tys. zł**

Główne pozycje **Aktywów** to:

<b>I. Aktywa trwałe</b>	<b>178.805 tys. zł</b>	w tym:
1. wartości niematerialne i prawne	0 tys. zł	
2. rzeczowe aktywa trwałe	175.396 tys. zł	
3. należności długoterminowe	0 tys. zł	
4. inwestycje długoterminowe	3.324 tys. zł	
5. długotermin.rozlicz. międzyokres.	85 tys. zł	

<b>II. Aktywa obrotowe</b>	<b>23.397 tys. zł</b>	w tym:
1. zapasy	1 tys. zł	
2. należności krótkoterminowe	2.056 tys. zł	
3. inwestycje krótkoterminowe	13.320 tys. zł	
4. krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	8.020 tys. zł	

Główne pozycje **Pasywów** to:

<b>I. Fundusz własny</b>	<b>195.389 tys. zł</b>	w tym:
1. fundusz podstawowy	50.182 tys. zł	
2. fundusz zasobowy	135.137 tys. zł	
3. fundusz z aktualizacji wyceny	35 tys. zł	
4. zysk netto	3.223 tys. zł	
5. zysk z lat ubiegłych	6.812 tys. zł	
<b>II. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>6.812 tys. zł</b>	w tym:
1. rezerwy na zobowiązania	466 tys. zł	
2. zobowiązania długoterminowe (kredyt)	0 tys. zł	
3. zobowiązania krótkoterm. i fund.specjalne	6.346 tys. zł	

**Przychody ogółem na gospodarce zasobami Spółdzielni wyniosły w 2021 roku 58.513.634 zł, co przy kosztach w wysokości 57.680.664 zł daje wynik na działalności Spółdzielni w wysokości 832.970 zł.**

Na wynik ten składa się:

<b>I.</b>	<b>wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (GZM)</b>	<b>(- 3.144.900 zł)</b>
1.	wynik na lokalach mieszkalnych	(- 3.186.017 zł)
2.	wynik na garażach	(- 2.494 zł)
3.	wynik na pozost. przych. i koszt. operacyjn. dotyczących GZM	(- 10.137 zł)
4.	wynik na przych. i kosztach finansowych dotyczących GZM	53.748 zł
<b>II.</b>	<b>wynik na działalności gospodarczej ogółem</b>	<b>3.977.870 zł</b>
1.	wynik na lokalach użyt. w najmie, reklamach, pozost. sprzed.	4.088.749 zł
2.	wynik na lokalach użytkowych własnościowych	(- 24.464 zł)
3.	wynik na pozost. przych. i koszt. operac. dotycz. pozost. działaln.	45.287 zł
4.	wynik na przych. i kosztach finans. dotycz. pozost. działaln.	27.510 zł
5.	wynik na działalności społeczno – kulturalnej	(-159.212 zł)

Dla oceny działalności Spółdzielni oraz jej sytuacji finansowej mogą być pomocne przedstawione poniżej wskaźniki ekonomiczno – finansowe.

	2020 rok		2021 rok	
<b>1. Wskaźnik płynności I (bieżącej)</b>				
$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem}}{\text{zobowiązania bieżące krótkoterminowe}}$	<u>19 994</u>	3,52	<u>23 397</u>	3,69
	5 687		6 346	
<b>2. Wskaźnik płynności III (szybkiej)</b>				
$\frac{\text{inwestycje krótkoterminowe}}{\text{zobowiązania bieżące krótkoterminowe}}$	<u>13 494</u>	2,37	<u>13 320</u>	2,10
	5 687		6 346	
<b>3. Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami</b>				
$\frac{\text{kapitał własny}}{\text{aktywa ogółem}}$	<u>194 972</u>	97,0%	<u>195 389</u>	96,6%
	201 098		202 202	
<b>4. Wskaźnik wyposażenia w środki trwałe</b>				
$\frac{\text{aktywa trwałe}}{\text{aktywa ogółem}}$	<u>181 104</u>	90,1%	<u>178 805</u>	88,4%
	201 098		202 202	
<b>5. Samofinansowanie majątku trwałego</b>				
$\frac{\text{kapitał własny}}{\text{aktywa trwałe}}$	<u>194 972</u>	107,7%	<u>195 389</u>	109,3%
	181 104		178 805	
<b>6. Stopa zadłużenia (poziom zadłużenia)</b>				
$\frac{\text{zobowiązania bieżące krótkotermin.}}{\text{pasywa ogółem}}$	<u>5 687</u>	2,8%	<u>6 346</u>	3,1%
	201 098		202 202	
<b>7. Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego</b>				
$\frac{\text{zobowiązania bieżące krótkoterminowe}}{\text{kapitał własny}}$	<u>5 687</u>	2,9%	<u>6 346</u>	3,2%
	194 972		195 389	
<b>8. Szybkość obrotu należności</b>				
$\frac{\text{należności z tyt. dostaw i usług}}{\text{przychód netto ze sprzedaży prod. i usl.}} \times 365$ dni	<u>1 389</u>	9,4	<u>1 706</u>	10,7
	53 772	dni	58 192	dni
<b>9. Szybkość spłaty zobowiązań</b>				
$\frac{\text{zobowiązania z tytułu dostaw i usług}}{\text{przychód netto ze sprzedaży prod. i usl.}} \times 365$ dni	<u>3 295</u>	22,4	<u>3 121</u>	19,6
	53 772	dni	58 192	dni
<b>10. Rentowność sprzedaży</b>				
$\frac{\text{wynik finansowy netto (nadwyżka)}}{\text{przychód netto ze sprzedaży prod. i usl.}}$	<u>3 398</u>	6,3%	<u>3 223</u>	5,5%
	53 772		58 192	
<b>11. Rentowność majątku</b>				
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{aktywa ogółem}}$	<u>3 398</u>	1,7%	<u>3 223</u>	1,6%
	201 098		202 202	

Przychody uzyskane z eksploatacji podstawowej lokali mieszkalnych wyniosły 7.915.252 zł i są wyższe od przychodów 2020 roku o 118.225 zł.

Wynik na eksploatacji podstawowej w lokalach mieszkalnych jest ujemny i wynosi (-)3.704.934 zł. Wynik ten jest konsekwencją niepodwyższania od 1.02.2002 roku opłat zależnych od SM "Rubinkowo" obciążających członków.

Nierozliczająca się woda ogółem w wymiarze wartościowym ukształtowała się w 2021 roku na poziomie 339.554 zł. Woda i opłaty związane z jej zużyciem stanowią przedmiot stałego zainteresowania i analizowania przez służby Spółdzielni. Podjęte działania w kierunku poprawy bilansu wody przyniosły w dłuższym horyzoncie czasowym wymierne efekty bowiem w 2004 roku niedobór ten wynosił 866.908 zł, natomiast w 2021 roku 339.554 zł mimo, że w latach 2004-2021 cena wody wzrosła ponad dwukrotnie. Uwzględniając zatem zmiany cen wody niedobór zmalał w tym okresie pięciokrotnie. Największy wpływ na to miało przekazanie Toruńskim Wodociągom hydroforni i wprowadzenie rozliczeń na podstawie wodomierzy budynkowych. W ujęciu ilościowym niedobór utrzymuje się od sześciu lat na zbliżonym poziomie 6 - 8% poboru wody wykazanego przez wodomierze Toruńskich Wodociągów.

Koszty wywozu nieczystości stałych wyniosły 3.256.986 zł i były wyższe w stosunku do roku poprzedniego o 737 tys. zł. Wynika to z podwyższenia opłaty za gospodarowanie odpadami z 11 zł do 14 zł za osobę miesięcznie.

Odnotowany w 2021 roku ujemny wynik związany z rozliczeniem dźwigów (-)91.883 zł jest nieznacznie większy w porównaniu do roku poprzedniego.

Na koniec 2021 roku przeprowadziliśmy wzorem poprzednich lat rozliczenia pozwalające na ustalenie realnego wyniku dotyczącego ciepła zużywanego zarówno do centralnego ogrzewania jak i podgrzewania wody.

W zakresie opłaty zmiennej dotyczącej centralnego ogrzewania (CO zmienna) zestawiliśmy nierozliczone w 2021 roku zaliczki na centralne ogrzewanie z odpowiadającymi im miejscowo kosztami zużycia energii cieplnej zafakturowanej przez dostawcę ciepła – PGE. Z tego zestawienia wynika kwota różnicy między nierozliczonymi zaliczkami, a faktycznymi kosztami w wysokości 601.782 zł (saldo), która stanowi nadpłatę mieszkańców z tego tytułu. Kwota ta została przeniesiona na rozliczenia z mieszkańcami (konto 207 Ma) i o tą samą kwotę pomniejszone zostały przychody na CO zmiennej (konto 708 Wn).

W pozycji opłaty zmiennej dotyczącej podgrzewania wody (CW zmienna) rozliczenie zużycia energii cieplnej do podgrzewania wody według stanów na koniec 2021 roku wykazało nadpłatę mieszkańców na kwotę 995.627 zł. Ponieważ rozliczenie nastąpiło fizycznie w styczniu 2022 roku i zostało dołączone mieszkańcom do naliczeń styczniowych, a dotyczyło roku 2021, kwota powyższa została przeniesiona na rozliczenia z mieszkańcami (konto 207 Ma) i o tą samą kwotę pomniejszono przychody roku 2021 w pozycji CW zmienna (konto 708 Wn).

Odwrotne operacje księgowe wykonano w zakresie zimnej wody. Rozliczenie według stanów na koniec roku wykazało bowiem niedopłatę mieszkańców na kwotę 180.026 zł, w tym przypadku również rozliczenie nastąpiło fizycznie w styczniu 2022 roku i zostało dołączone mieszkańcom do naliczeń styczniowych, a dotyczyło roku 2021. Kwota powyższa została zatem przeniesiona na rozliczenia z mieszkańcami (konto 207 Wn) i o tą samą kwotę powiększono przychody roku 2021 w pozycji Woda i kanalizacja (konto 722 Ma).

W zakresie opłat stałych w centralnym ogrzewaniu i podgrzaniu wody użytkowej zanotowaliśmy niewielki wynik dodatni.

Garáže w przyjętej przez Spółdzielnię klasyfikacji są również zaliczane do zasobów mieszkaniowych, a działalność związana z nimi stanowi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi (GZM). Za 2021 rok wykazany został ujemny wynik (-)2.494 zł. Garaże stanowią marginalny rodzaj działalności w Spółdzielni, ich przychody stanowią mniej niż 0,03% łącznych przychodów Spółdzielni.

Gospodarka lokalami użytkowymi jest ważnym obszarem działalności Spółdzielni zapewniającym zasilenie w dodatkowe środki finansowe, które przeznaczone są na eksploatację i utrzymanie zasobów mieszkaniowych, a także inwestycje w infrastrukturę Spółdzielni. W zakresie lokali użytkowych w 2021 roku nie wystąpiły poważniejsze problemy z wynajęciem lokali będących w zasobach Spółdzielni. Niewynajęta powierzchnia lokali użytkowych w 2021 roku to średnio ok. 1000 m<sup>2</sup>, co stanowi mniej niż 4% ogólnej powierzchni lokali użytkowych. Istniały poważne obawy co do utrzymania najemców spółdzielczych lokali użytkowych. Kontynuowane na mniejszą jednak niż w poprzednim roku skalę działania pomocowe ze strony Spółdzielni, przyczyniły się zapewne w jakimś stopniu do umożliwienia przetrwania najemcom lokali w naszych zasobach okresu epidemii koronawirusa Covid -19 oraz wprowadzonych w związku z nią ograniczeń i obostrzeń przez organy państwowe. Generalnie Spółdzielnia nie odnotowała zwiększonej liczby wypowiedzeń najmu lokali. W stosunku do roku poprzedniego nastąpił wzrost przychodów z najmu lokali użytkowych o ok. 300 tys. zł.

Przychody uzyskane na gospodarce lokalami użytkowymi w najmie wyniosły 8.253.052 zł, a osiągnięty zysk wyniósł 3.646.741 zł. Zysk wykazany w rachunku zysków i strat to głównie efekt tej właśnie działalności.

Przychody z lokali użytkowych własnościowych wyniosły 264.468 zł, natomiast koszty 288.932 zł, odnotowaliśmy zatem na tej działalności wynik ujemny w wysokości (-)24.464 zł.

W grupie przychodów z tytułu reklam, pozostałych pożytków, sprzedaży pozostałych usług zanotowaliśmy za 2021 rok dodatni wynik finansowy w wysokości 442.008 zł.

Działalność społeczno-kulturalna (klubowa) realizowana poprzednio w ramach funduszu społeczno – kulturalnego, na którym ewidencjonowano wpływy i wydatki, jest od 2007 roku traktowana jako działalność gospodarcza opodatkowana podatkiem dochodowym (CIT). Działalność ta wykazuje za 2021 rok wynik ujemny w wysokości (-)159.212 zł.

Na pozostałe przychody operacyjne wynoszące za 2021 rok 237.469 zł składają się opłaty sądowe w kwocie 44.827 zł, skutki rozwiązania odpisów aktualizujących należności w wysokości 101.783 zł (należności uregulowane w trakcie roku), rozwiązane rezerwy utworzone na przyszłe wydatki 5.600 zł, odszkodowania 25.655 zł, pozostałe przychody w wysokości 59.604 zł. Pozostałe koszty operacyjne wyniosły 202.319 zł, z tego 53.784 zł stanowiły opłaty sądowe i komornicze, 10.340 zł odszkodowania, 32.828 zł rezerwy utworzone na przewidywane wydatki w kolejnych latach oraz pozostałe koszty 9.290 zł. Na dzień 31.12.2021 roku w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych utworzone zostały odpisy aktualizujące należności na kwotę 96.077 zł. Kwota ta dotyczy należności, które po wyczerpaniu drogi polubownej zostały skierowane na drogę sądową, na które Spółdzielnia uzyskała sądowe nakazy zapłaty i skierowała je do egzekucji komorniczej. Odpisy te są dokonywane na należności zagrożone nieściągalnością dotyczące lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych.

Wynik na pozostałej działalności operacyjnej za 2021 rok wyniósł 35.150 zł.

Pozostałe przychody i koszty operacyjne podzielone zostały na dotyczące GZM oraz dotyczące działalności gospodarczej (opodatkowanej). Do GZM zostały zakwalifikowane pozostałe przychody operacyjne w wysokości 177.446 zł oraz pozostałe koszty operacyjne w wysokości 187.583 zł. Natomiast do działalności gospodarczej zaliczono przychody w wysokości 60.024 zł oraz koszty w wysokości 14.736 zł.

Wynik dodatni uzyskany w 2021 roku na operacjach finansowych wyniósł 81.259 zł.

Na osiągnięte przychody finansowe w wysokości 82.126 zł składają się odsetki bankowe (18.198 zł) i odsetki za zwłokę w zapłacie należności (60.125 zł), dywidenda 3.803 zł.

Koszty finansowe w 2021 roku wyniosły 867 zł. Przychody i koszty finansowe podzielone zostały na wolne od podatku dochodowego od osób prawnych (GZM) i opodatkowane tym podatkiem. Do GZM zostały zakwalifikowane przychody finansowe w wysokości 54.526 zł i koszty finansowe w wysokości 777 zł, natomiast do działalności pozostałej (gospodarczej) zaliczono przychody w wysokości 27.600 zł oraz koszty finansowe w wysokości 90 zł.

Spółdzielnia zamknęła rok obrotowy 2021 na całokształcie działalności wynikiem 832.970 zł.

Na działalności gospodarczej wypracowany został zysk w wysokości 3.977.870 zł.

Na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (GZM) Spółdzielnia wykazała nadwyżkę kosztów nad przychodami czyli odnotowała wynik ujemny w wysokości (-)3.144.900 zł.

Zysk netto uzyskany na działalności gospodarczej w wysokości 3.223.399 zł (po odprowadzeniu podatku dochodowego 754.471 zł), pozwoli pokryć ujemny wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi, a wygospodarowaną nadwyżkę w kwocie 78.499 zł przeznaczyć na cele określone uchwałą Walnego Zgromadzenia.

W zakresie realizacji planu zatrudnienia i wynagrodzenia na planowane zatrudnienie w wysokości 99,5 etatów wykonanie zatrudnienia wyniosło 89,5 etatów. Osobowy fundusz płac został wykonany na poziomie 97,8 % planu, wyniósł 6.025.237 zł i był niższy od planowanego o 134.763 zł. Wydatki w ramach bezosobowego funduszu płac wyniosły 465.658 zł i stanowiły 97,6 % funduszu planowanego.

Stan należności Spółdzielni w zakresie lokali mieszkalnych i użytkowych.

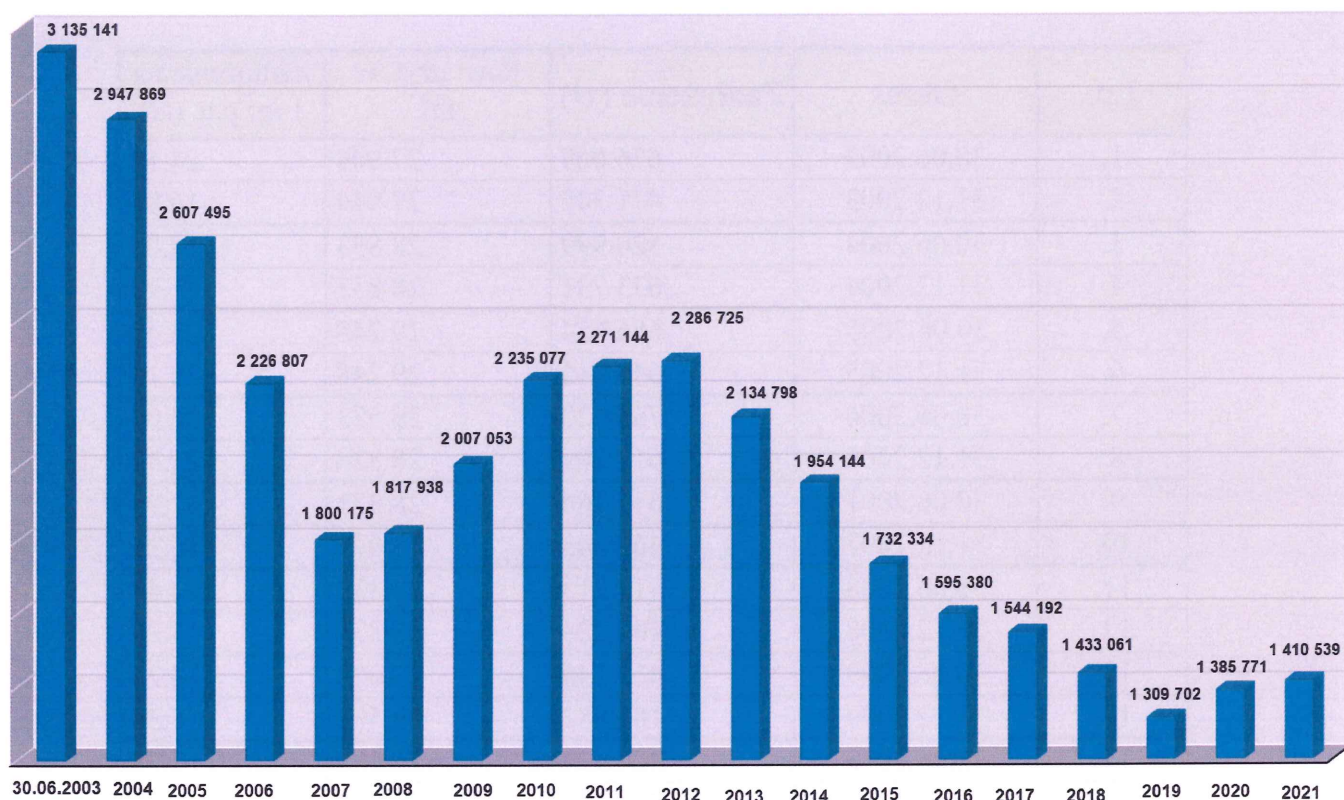
#### **ZADŁUŻENIE NA LOKALACH MIESZKALNYCH**

30.06.2005 r.	2 787 578 zł	31.12.2005 r.	<b>2 607 495 zł</b>
30.06.2006 r.	2 699 161 zł	31.12.2006 r.	<b>2 226 807 zł</b>
30.06.2007 r.	2 007 060 zł	31.12.2007 r.	<b>1 800 175 zł</b>
30.06.2008 r.	1 858 505 zł	30.12.2008 r.	<b>1 817 938 zł</b>
30.06.2009 r.	1 887 377 zł	31.12.2009 r.	<b>2 007 053 zł</b>
30.06.2010 r.	2 094 252 zł	31.12.2010 r.	<b>2 235 077 zł</b>
30.06.2011 r.	2 302 604 zł	31.12.2011 r.	<b>2 271 144 zł</b>
30.06.2012 r.	2 325 324 zł	31.12.2012 r.	<b>2 286 725 zł</b>
30.06.2013 r.	2 328 950 zł	31.12.2013 r.	<b>2 134 798 zł</b>
30.06.2014 r.	2 168 800 zł	31.12.2014 r.	<b>1 954 144 zł</b>
30.06.2015 r.	1 890 204 zł	31.12.2015 r.	<b>1 732 334 zł</b>
30.06.2016 r.	1 745 312 zł	31.12.2016 r.	<b>1 595 380 zł</b>
30.06.2017 r.	1 544 382 zł	31.12.2017 r.	<b>1 544 192 zł</b>
30.06.2018 r.	1 551 750 zł	31.12.2018 r.	<b>1 433 061 zł</b>
30.06.2019 r.	1 455 491 zł	31.12.2019 r.	<b>1 309 702 zł</b>
30.06.2020 r.	1 368 939 zł	31.12.2020 r.	<b>1 385 771 zł</b>
30.06.2021 r.	1 498 142 zł	31.12.2021 r.	<b>1 410 539 zł</b>

W stosunku do stanu na 31.12.2020 r. zadłużenie nieznacznie wzrosło o 1,8% tj. o 24.768 zł. Zadłużenie to stanowi mniej niż 3 % rocznych przychodów z lokali mieszkalnych, co jest bardzo dobrym rezultatem. Szeroko propagowana jest w Spółdzielni możliwość skorzystania z pomocy finansowej udzielanej przez Gminę na utrzymanie lokalu mieszkalnego. W ubiegłym roku z dodatków mieszkaniowych skorzystało ok. 141 osób, a kwota przekazana z tego tytułu do Spółdzielni przez Urząd Miasta Torunia wyniosła 299.635 zł.



## ZADŁUŻENIE W LOKALACH MIESZKALNYCH W LATACH 2003-2021 [w zł]



## STRUKTURA ZADŁUŻENIA W LOKALACH MIESZKALNYCH

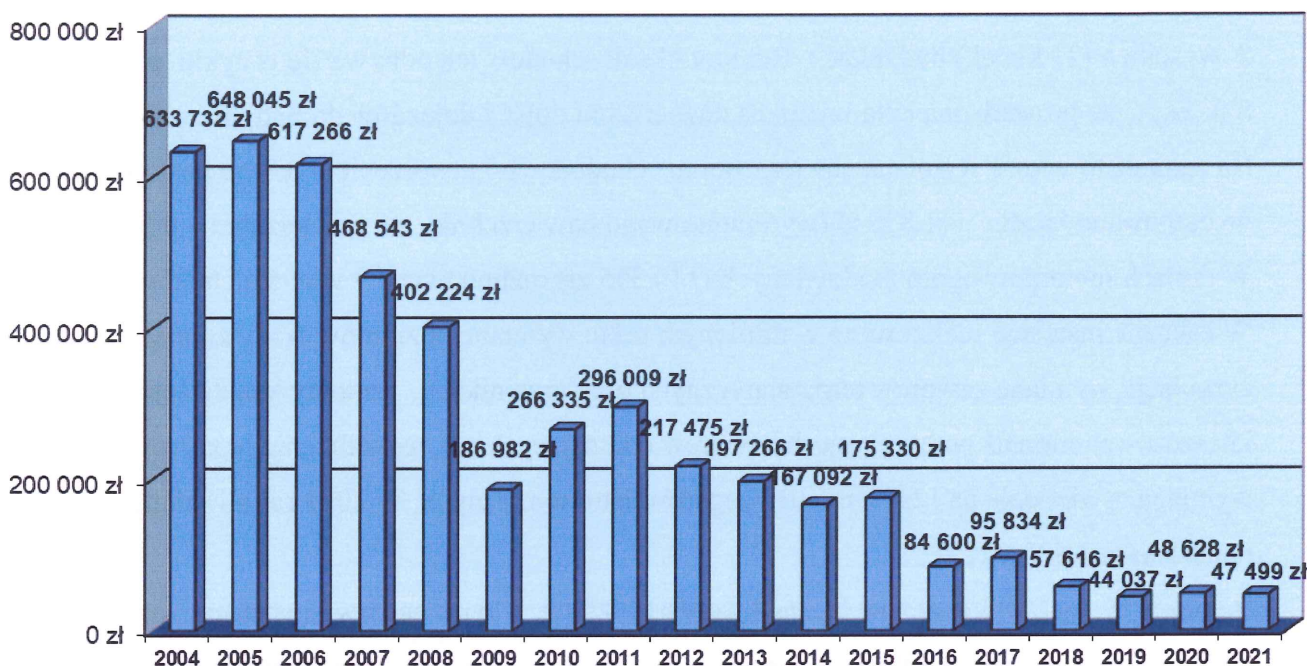
na dzień 31.12.2021 r.

Okres zaległości	Kwota zaległości w zł.	%	Ilość lokali z zaległościami	Przeciętna kwota zaległości na mieszkanie w zł.
Do 3 m-cy	503 311	35,7	1 083	465
Od 3 – 6 m-cy	154 764	11,0	83	1 864
Od 6 – 9 m-cy	97 855	6,9	25	3 914
Od 9 – 12 m-cy	86 572	6,1	20	4 329
Od 12 – 15 m-cy	77 014	5,5	13	5 924
Od 15 – 18 m-cy	78 230	5,5	10	7 823
Powyżej 18 m-cy	412 793	29,3	31	13 316
<b>Razem</b>	<b>1 410 539</b>	<b>100,00</b>	<b>1 265</b>	<b>1 115</b>

**ZADŁUŻENIE NA LOKALACH UŻYTKOWYCH, TERENACH I  
GARAŻACH W LATACH 2003 - 2021**

Lp.	Okres	Zadłużenie (zł)	Pow. użyt. w m <sup>2</sup>	Zadłużenie na 1 m <sup>2</sup> p.u. (zł)
1.	30.06.2003	676 069	27 944	24,19
2.	31.12.2003	471 342	27 944	16,87
3.	30.06.2004	520 999	28 853	18,06
4.	31.12.2004	633 731	28 853	21,96
5.	30.06.2005	686 654	29 248	23,48
6.	31.12.2005	648 045	29 248	22,16
7.	30.06.2006	768 420	29 523	26,03
8.	31.12.2006	617 267	28 824	21,42
9.	30.06.2007	517 766	28 871	17,93
10.	31.12.2007	468 543	28 871	16,23
11.	30.06.2008	417 213	28 839	14,47
12.	31.12.2008	402 224	28 839	13,95
13.	30.06.2009	413 145	29 028	14,23
14.	31.12.2009	186 982	29 502	6,34
15.	30.06.2010	229 474	29 502	7,78
16.	31.12.2010	266 335	28 230	9,43
17.	30.06.2011	282 908	28 230	10,02
18.	31.12.2011	296 009	28 445	10,41
19.	30.06.2012	256 589	26 944	9,51
20.	31.12.2012	217 475	26 944	8,06
21.	30.06.2013	205 130	26 994	7,60
22.	31.12.2013	197 266	26 994	7,31
23.	30.06.2014	185 149	26 994	6,86
24.	31.12.2014	167 092	26 994	6,19
25.	30.06.2015	189 460	26 924	7,03
26.	31.12.2015	175 330	26 924	6,51
27.	30.06.2016	91 099	26 924	3,38
28.	31.12.2016	84 600	26 924	3,14
29.	30.06.2017	99 233	26 447	3,75
30.	31.12.2017	95 834	26 447	3,62
31.	30.06.2018	78 352	26 128	3,00
32.	31.12.2018	57 616	26 128	2,20
33.	30.06.2019	110 035	25 679	4,28
34.	31.12.2019	44 037	25 679	1,71
35.	30.06.2020	30 235	25 637	1,18
36.	31.12.2020	48 628	25 637	1,90
37.	30.06.2021	66 907	25 637	2,61
38.	31.12.2021	47 499	25 551	1,86

## ZADŁUŻENIE W LOKALACH UŻYTKOWYCH



Sprawnie przebiega w Spółdzielni proces przekształceń własnościowych. Osoby posiadające tytuł do lokalu mieszkalnego którym przysługuje takie uprawnienie są uwłaszczane na bieżąco w momencie zadeklarowania gotowości do zawarcia aktu notarialnego. Liczba lokali mieszkalnych z prawem odrębnej własności na dzień 31.12.2021 roku wynosi 3.594, zatem w trakcie omawianego roku zawarto 39 aktów notarialnych przenoszących własność lokali mieszkalnych.

Potrzeby Spółdzielni w zakresie remontów, napraw i konserwacji są duże w związku z wiekiem i stanem infrastruktury technicznej będącej w zasobach Spółdzielni oraz z postępującym procesem starzenia się substancji budynkowej i towarzyszącej. Zrealizowane w Spółdzielni zadania w zakresie remontów, napraw i dociepleń w 2021 roku zamknęły się kwotą łączną w wysokości 7.587.825 zł. W ramach funduszu remontowego dotyczącego lokali mieszkalnych zrealizowano prace na kwotę 6.923.225 zł. W lokalach użytkowych oraz w obiektach na potrzeby własne na remonty wydatkowano kwotę 654.831 zł, w klubach 9.769 zł.

W minionym roku wykonano za kwotę 2.778.066 zł remonty elewacji wraz z dociepleniem dwóch z trzech zaplanowanych budynków całościowo, a jednego z powodu niesprzyjających warunków atmosferycznych częściowo.

Wydatki na wymianę stolarki okiennej w mieszkaniach wyniosły ogółem 49.495 zł. W ramach tego zadania dokonano wymiany stolarki okiennej w lokalach mieszkaniach, przy jednoczesnym partycypowaniu w tych kosztach przez zainteresowanych oraz zwrotu części kosztów poniesionych

przez mieszkańców realizujących samodzielnie wymianę okien. Zadanie to realizowane było zgodnie z potrzebami zgłaszanymi przez mieszkańców.

Wykonano remonty klatek schodowych o wartości 759.919 zł w 21 niskich (121 klatek) i 8 wysokich (21 klatek) budynkach. Remont klatek schodowych odbywa się w cyklu pięcioletnim. Sukcesywnie prowadzona była wymiana nawierzchni dojeżdż i dojazdów do budynków mieszkalnych. Na zadanie to wraz z wymianą nawierzchni na chodnikach i utworzeniem miejsc postojowych wydatkowano łącznie 341.830 zł (wyremontowano nawierzchnię na powierzchni 4,0 tys. m<sup>2</sup>). W ramach remontów ogólnobudowlanych (110.355 zł) rozbudowano 9 wiat śmietnikowych. W zakresie instalacji realizowano w minionym roku: wymianę poziomów wody zimnej, ciepłej i cyrkulacji, wymianę zaworów termostatycznych przy grzejnikach, remonty kanalizacji sanitarnej i deszczowej, montaż podpionowych zaworów odcinających c.o, nawodnienie pionów p.poż., wymiana oświetlenia na LED i montaż zegarów astronomicznych. W 2021 roku wydatkowano na te prace kwotę 1.403.051 zł.

Remonty bieżące wykonano na łączną kwotę 612.826 zł, w tym: naprawy instalacji, naprawy ogólnobudowlane, odwodnienie terenów, wymiana okien i drzwi w korytarzach piwnicznych, suszarniach, wózkowniach, wymiana drzwi wejściowych do budynków, wymiana słupów i oświetlenia drogowego i parkowego (LED). Były one realizowane zgodnie z potrzebami (przeglądy okresowe, awarie i zgłoszenia).

Roboty związane z rekultywacją zieleni realizowano zgodnie z najpilniejszymi potrzebami, przeprowadzano je głównie przy placach zabaw, wymianie nawierzchni dojeżdż i dojazdów do budynków oraz przy budynkach docieplanych, uzupełniano również nasadzenia drzew i krzewów - wydatkowano na to zadanie 108.552 zł.

Wymiana wodomierzy następowała w związku z upływem okresu legalizacji urządzeń pomiarowych. Wykorzystane na to zadanie środki wyniosły 400.431 zł. Wydatki są wyższe niż w latach minionych, gdyż obejmują wymianę części wodomierzy, które z powodu pandemii nie zostały wymienione w 2020 roku.

Duże znaczenie dla utrzymania zasobów ma też prawidłowo prowadzona konserwacja, która w znacznym stopniu może ograniczyć potrzeby napraw i remontów.

W zakresie zadań inwestycyjnych, kosztem 294.217 zł wybudowano 6 wiat śmietnikowych w związku z obowiązkiem segregacji odpadów. Poniesione dotychczas nakłady na zadanie „Modernizacja drogi i parkingów przy pawilonie Dziewulskiego 21 i 23 wynoszą 632.505 zł, z tego w 2021 roku 325.138 zł. Rozbudowa sieci komputerowej i monitoringu oraz rozbudowa systemu zdalnego zarządzania systemem antyoblodzeniowym i systemem IT a także systemu łączności dźwigów wyniosła 98.776 zł.

Podstawowe zamierzenia przyjęte w Spółdzielni do realizacji na 2022 rok to:

1. Bieżące analizowanie sytuacji ekonomiczno – finansowej Spółdzielni i takie prowadzenie gospodarki Spółdzielni aby ograniczyć wpływ ogólnokrajowego i ogólnoswiatowego kryzysu spowodowanego pandemią koronawirusa oraz działaniami zbrojnymi za wschodnią granicą Polski.
2. Prowadzenie gospodarki lokalami użytkowymi dla realizacji celu nadrzędnego – pokrywanie z dochodów lokali użytkowych nadwyżki kosztów nad przychodami w lokalach mieszkalnych.
3. Kontynuacja remontów elewacji wcześniej docieplonych budynków Docieplenie to stanowi realizację wymogów energetycznych dla budynków wielorodzinnych.
4. Bieżące wywiązywanie się ze zobowiązań wobec mieszkańców z tytułu wymiany stolarki okiennej.
5. Intensyfikacja procesów windykacyjnych w związku z przewidywanym wzrostem zadłużenia w lokalach mieszkalnych i użytkowych jako skutku wysokiej inflacji i reperkusji związanych z obostrzeniami w pandemii jak i nieprzewidywanymi skutkami sytuacji kryzysowej wywołanej konfliktem zbrojnym w Europie, przy jednoczesnym wstrzymaniu działań egzekucyjnych wprowadzonym ustawą covidową.
6. Dalsza realizacja procesu przekształceń własnościowych lokali mieszkalnych.
7. Budowa miejsc parkingowych.
8. Modernizacja dróg i parkingów wokół pawilonów usługowo – handlowych.
9. Remonty dachów na budynkach mieszkalnych.
10. Remonty instalacji wewnętrznych budynkowych.
11. Budowa i rozbudowa wiat śmietnikowych w związku z obowiązkiem segregacji odpadów.

Analiza wyników Spółdzielni daje podstawę do stwierdzenia, że Spółdzielnia posiada dobrą sytuację ekonomiczną oraz stabilną sytuację finansową co obrazują wskaźniki ekonomiczno – finansowe i co potwierdzają i podkreślają zewnętrzne kontrole Spółdzielni.

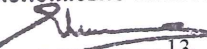
Prowadzona od szeregu lat polityka władz Spółdzielni przynosi zatem oczekiwane efekty - dobrą sytuację ekonomiczno – finansową, co istotne osiągnięta przy nie podwyższaniu od dziesiętnastu lat opłat zależnych od Spółdzielni dla lokali mieszkalnych.

Konsekwentnie realizowana przez Zarząd dyscyplina finansowa przynosi zamierzone rezultaty w postaci stabilnej sytuacji finansowej Spółdzielni, która nie została zachwiana nawet sytuacją kryzysową wywołaną pandemią koronawirusa.

Zastępca Prezesa Zarządu  
d/s technicznych

  
inż. Włodzisław Fidos

Z-ca Prezesa Zarządu  
d/s ekonomiczno-finansowych

  
mgr Maciej Uciński

Prezes Zarządu

  
mgr Zdzisław Zakrzewski