

# SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PRZYSZŁOŚĆ” W KLUCZBORKU W 2021 r.

## I. ORGANIZACJA PRACY ZARZĄDU

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przyszłość” w 2021 roku działała w oparciu o Statut uchwalony przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni (tekst jednolity z 2018r.), strukturę organizacyjną uchwaloną przez Radę Nadzorczą, określającą pełnione funkcje i podział obowiązków oraz obowiązujące regulaminy wewnętrzne.

Zarząd Spółdzielni w roku sprawozdawczym 2021 pracował w składzie:

1. Prezes Zarządu - Andrzej Nowak
2. Zastępca Prezesa Zarządu - Bogdan Paluch
3. Zastępca Prezesa Zarządu - Mirosław Birecki (urlop bezpłatny)

Pan Dariusz Mikietyński – główny księgowy Spółdzielni na podstawie Uchwały Zarządu Nr 162/Z/18 oraz aktu notarialnego Rep. A nr 13067/2018 nadal pełnił funkcję Pełnomocnika Spółdzielni.

Priorytetowe zadania dla Zarządu Spółdzielni to właściwa obsługa i zabezpieczenie potrzeb członków i mieszkańców. Zadania w zakresie zarządzania nieruchomościami mieszkaniowymi, lokalami użytkowymi obejmują bardzo szeroki wachlarz przedsięwzięć – począwszy od zabezpieczenia właściwego stanu technicznego zasobów poprzez zapewnienie prawidłowego funkcjonowania urządzeń technicznych i infrastruktury (łącznie ze sprawnym usuwaniem awarii), jak i prawidłowe przeprowadzanie rozliczeń finansowych, działalność kulturalno-oświatową, a przede wszystkim zapewnienia zgodności wszystkich działań z obowiązującymi przepisami.

W roku sprawozdawczym pomimo panującego wciąż na całym świecie wirusa COVID-19 i jego negatywnego wpływu na ogólną sytuację gospodarczą Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przyszłość” w Kluczborku pracuje i wykonuje swoje zadania z zachowaniem obowiązujących reguł sanitarnych. Kontakt z mieszkańcami odbywał się w miarę możliwości osobiście, telefonicznie i e-mailowo. Pracownicy zostali wyposażeni w maseczki, rękawiczki oraz środki dezynfekujące. Gospodarze osiedli zgodnie z wytycznymi Zarządu dezynfekowali klamki oraz poręcze w strefach wejść do budynków mieszkalnych oraz kasy domofonowe.

W okresie sprawozdawczym Zarząd pracował kolegiально na odbywających się okresowo posiedzeniach, a w okresie między posiedzeniami członkowie Zarządu wykonywali swoje funkcje w ramach podziału czynności ustalonych w regulaminie organizacyjnym Spółdzielni.

Zarząd odbył od 1 stycznia 2021r. do 31 grudnia 2021r. **20 posiedzeń**, na których podjął **142 uchwały** w sprawach dotyczących działalności Spółdzielni głównie: spraw członkowsko-mieszkaniowych, gospodarki zasobami mieszkaniowymi, z zakresu gospodarki lokalami użytkowymi, spraw pracowniczych i organizacyjno-samorządowych, a także w sprawach dotyczących działu księgowości oraz windykacji.

Zarząd rozpatrzył ogółem **134** pisma (stan na dzień 31.12.2021r.) w sprawach różnych, między innymi związanych z tematyką członkowsko – mieszkaniową, działaniami w zakresie

remontów i konserwacji, najmu i wypowiedzenia najmu lokali użytkowych, zadłużenia czynszowego mieszkańców wobec Spółdzielni.

Poza realizacją zadań ujętych w corocznie zatwierdzanym planie pracy, Zarząd w 2021r. podejmował decyzje w sprawach wynikających z bieżącej działalności Spółdzielni.

Głównym zadaniem Spółdzielni jest utrzymanie zasobów mieszkaniowych w stanie gwarantującym bezpieczeństwo i komfort w powiązaniu z optymalizacją kosztów utrzymania.

Podsumowując działalność remontowo-inwestycyjną należy wymienić główne prace jakie zrealizowane zostały w 2021r.:

- Remont dróg ul. Kochanowskiego wraz wymianą przyłączy wodno-kanalizacyjnych i instalacji deszczowej;
- Remont schodów zewnętrznych ul. Grunwaldzka/ Słowackiego ze środków ALDI
- Wymiana witryny i remont części elewacji lokal MARKEL u. Byczyńska
- Docieplono stropodachy ul. Grunwaldzka 15 i 17
- Nowe urządzenia placu zabaw na ul. Kołłątaja i Grunwaldzka 13
- Wymiana blach na ocieplenie ze styropianu i odgrzybianie ul. Broniewskiego 25, Morcinka 24, Tuwima 21,
- Czyszczenie elewacji i remont balkonów ul. Grunwaldzka 15,17
- Malowanie klatek schodowych
- Wymiana oświetlenia LED na klatkach schodowych
- Wymian drzwi wejściowych
- Wymiana okien na klatkach schodowych
- Wymiana okienek piwnicznych
- Wymiana balustrad na blachy
- Wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych
- Nowe wiaty śmietnikowe ul. Grunwaldzka, Gałczyńskiego, Morcinka
- Remont chodników ul. Kochanowskiego
- Na terenie zasobów posadzono 145szt. drzew i krzewów;

Ważnym przedsięwzięciem było przeprowadzenie przetargu na wymianę podzielników ciepła i wodomierzy - rozpoczęto współpracę z firmą B-Meters.

W sprawach gospodarki zasobami mieszkaniowymi Zarząd podejmował uchwały dotyczące dofinansowania do wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, części kosztów wykonania instalacji gazowej, wymiany nawiewników, kosztów poniesionych w związku z zabezpieczeniem przedlicznikowym, zmniejszenia zaliczki na c.o.

Zarząd podejmował uchwały w sprawie wyrażenia zgody na ratalną spłatę zadłużenia. Wychodząc naprzeciw potrzebom mieszkańców naszej Spółdzielni, w celu ułatwienia dłużnikom będącym w trudnej sytuacji materialnej i życiowej spłaty zadłużenia z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych kontynuował możliwość dobrowolnego uregulowania należności w formie świadczenia niepieniężnego. Świadczenie to może następować poprzez wykonywanie czynności porządkowych, drobnych prac remontowych i usługowych.

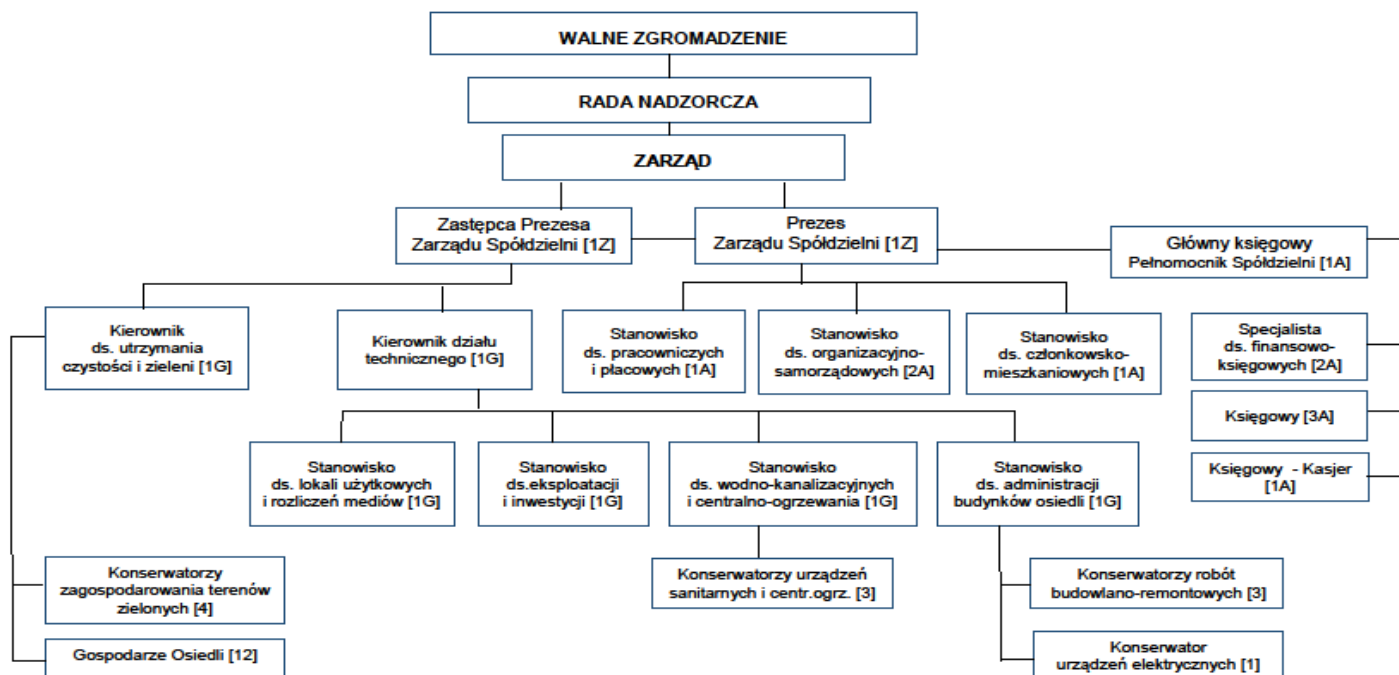
W celu zawarcia porozumienia w sprawie wykonania świadczenia dłużnicy składają pisemny wniosek do Zarządu Spółdzielni. Szczegółowe warunki spłaty zadłużenia w formie świadczenia niepieniężnego określa regulamin zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 35/17 z dnia 10.07.2017r. W 2021r. złożono dwa wnioski o odrabianie zaległości z czego jeden wniosek rozpatrzono pozytywnie.

- dzięki współpracy z Energetyka Ciepła Opolszczyzny utworzono 11 indywidualnych węzłów ciepłych na ulicy Grunwaldzkiej.

## II. STRUKTURA ORGANIZACYJNA SPÓŁDZIELNI

Załącznik do Uchwały Nr 35/20 Rady Nadzorczej SM „Przyszłość” z dnia 26.11.2020 r.

### SCHEMAT STRUKTURY ORGANIZACYJNEJ SM „PRZYSZŁOŚĆ” W KLUCZBORKU OBOWIĄZUJĄCEJ OD DNIA 01.01.2021 R.



Etaty: Zarząd 2, Pracownicy biurowi 17 (11e ADMIN. 6e GZM), Pracownicy fizyczni 23 (11e konserwatorzy, 12e gospodarze osiedli) = 42 etaty

Osoby: Zarząd 2, Pracownicy biurowi 17 (11 ADMIN. 6 GZM), Pracownicy fizyczni 23 (11 konserwatorzy, 12 gospodarze osiedli) = 42 pracowników

**Etaty:** Zarząd 2, Pracownicy biurowi 17 (11e ADMIN. 6e GZM),  
Pracownicy fizyczni 23 (11e konserwatorzy, 12e gospodarze osiedli) = 42 etaty

**Osoby:** Zarząd 2, Pracownicy biurowi 17 (11 ADMIN. 6 GZM),  
Pracownicy fizyczni 23 (11 konserwatorzy, 12 gospodarze osiedli) = 42 pracowników

STANOWISKO	Ilość etatów w poszczególnych latach			
	2018	2019	2020	2021
	Od 01.01.2018r.- 31.12.2018r.	Od 01.01.2019r.- 31.12.2019r.	Od 01.01.2020r.- 31.12.2020r.	Od 01.01.2021r.- 31.12.2021r.
<b>Robotnicze</b>	23,25	23,25	23,25	23
<b>Nierobotnicze</b>	19	19	19	19

W 2021 roku obowiązywała zatwierdzona, przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 35/20 z dnia 26.11.2020r. struktura organizacyjna Spółdzielni. Przewidywała ona ogółem **42** etatu, w tym **19** na stanowiskach nierobotniczych i **23** etatów na stanowiskach robotniczych. W celu usprawnienia zarządzania zasobami mieszkaniowymi, stosownie do zatwierdzonej struktury organizacyjnej wprowadzono odpowiednie zmiany organizacyjne w zakresie przyporządkowania oraz koordynacji działania członków Zarządu, komórek organizacyjnych, stanowisk kierowniczych i stanowisk samodzielnych.



Zgodnie z § 95 Statutu Spółdzielni, Zespół Autoryzujący składający się z przewodniczących i sekretarzy wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na podstawie protokołów z dwóch części Walnego Zgromadzenia oraz protokołów Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej, w dniu 2.07.2021r. dokonał autoryzacji treści podjętych uchwał i potwierdził podpisami ich przyjęcie.

<b>SPRAWOZDANIE Z REALIZACJI UCHWAŁ Z WALNEGO ZGROMADZENIA 2021r.</b>	
NUMER I TREŚĆ UCHWAŁY	SPOSÓB REALIZACJI
<b>Uchwała Nr 1/WZ/21</b> - w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania finansowego i bilansu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” za 2020r.	Uchwała Nr 1, ze względu na swój charakter, zrealizowana z chwilą podjęcia.
<b>Uchwała Nr 2/WZ/21</b> - w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za 2020r.	Uchwała Nr 2 została zrealizowana.
<b>Uchwała Nr 3/WZ/21</b> - w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Kluczborku za 2020r.	Uchwała Nr 3, ze względu na swój charakter, zrealizowana z chwilą podjęcia.
<b>Uchwała Nr 4/WZ/21</b> - w sprawie uchwalenia kierunków rozwoju działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Kluczborku.	Uchwała Nr 4, ze względu na swój charakter, zrealizowana z chwilą podjęcia.
<b>Uchwała Nr 5 /WZ/21</b> - w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Kluczborku z działalności za 2020r.	Uchwała Nr 5 ze względu na swój charakter, zrealizowana z chwilą podjęcia.
<b>Uchwała Nr 6/WZ/21</b> - w sprawie udzielenia absolutorium Andrzejowi Nowakowi z wykonania obowiązków Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Kluczborku.	Uchwała Nr 6 ze względu na swój charakter, zrealizowana z chwilą podjęcia.
<b>Uchwała Nr 7/WZ/21</b> - w sprawie udzielenia absolutorium Bogdanowi Paluchowi z wykonania obowiązków Zastępcy Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Kluczborku.	Uchwała Nr 7 ze względu na swój charakter, zrealizowana z chwilą podjęcia.
<b>Uchwała Nr 8/WZ/21</b> - w sprawie udzielenia absolutorium Mirosławowi Bireckiemu z wykonania obowiązków Zastępcy Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Kluczborku.	Uchwała Nr 8 ze względu na swój charakter, zrealizowana z chwilą podjęcia.

<p><b>Uchwała Nr 9/WZ/21</b> - w sprawie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości niezabudowanej położonej przy ul. Grunwaldzkiej w Kluczborku.</p>	<p>Uchwała Nr 9 została zrealizowana.</p>
<p><b>Uchwała Nr 10/WZ/21</b> – w sprawie wyboru Przedstawicieli Spółdzielni na IX Zjazd Przedstawicieli Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Opolu.</p>	<p>Uchwała Nr 10 ze względu na swój charakter, zrealizowana z chwilą podjęcia.</p>
<p><b>SPRAWOZDANIE Z REALIZACJI WNIOSKÓW Z WALNEGO ZGROMADZENIA 2021r.</b></p>	
<p><b><u>I CZĘŚĆ - 26.06.2021r. godz. 9:00</u></b></p> <p>Sienkiewicza 1, Kochanowskiego 10-20; 11-19; 23-31, Słowackiego 2; 8-18, Reymonta 9; 11; 13; 15; 4-12, Konopnickiej 8-8D; 10-10D, Wołyńska 1-1F, Grunwaldzka 15; 17; 19-19E; 21-21E; 23-23E; 13A-13L, Wolności 2-2d, Ligonia 16-40; 18 a-b, Kołłątaja 4abc, Ossowskiego 5-11; 11A, Słoneczna 2-8 (Byczyna), Członkowie – posiadacze garaży.</p>	<p>Brak zgłoszonych wniosków do realizacji.</p>
<p><b><u>II CZĘŚĆ - 26.06.2021r. godz. 13:00</u></b></p> <p>Broniewskiego 1A; 1-9; 10-12; 13-20; 21-25, Prusa 1-9; 10-12; 13-24, Morcinka 1-9; 10-12; 13-24, Tuwima 1-6; 7-9; 10-14; 15-21, Gałczyńskiego 1; 2-6; 7-10; 11-14; 15-23, Jagiellońska 16-30, Jana Pawła II 6-10; 12-16; 18-22; 24-30; 32-36; 38-42; 44.</p>	<p>Brak zgłoszonych wniosków do realizacji.</p>

#### **IV. DZIAŁALNOŚĆ CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWA**

W 2021r. Zarząd przyjmował w poczet członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Kluczborku zgodnie z § 11 ust. 1 oraz § 12 ust. 1 Statutu Spółdzielni w związku z nabyciem prawa odrębnej własności.

W okresie od 01.01.2021r. do 31.12.2021r. przyjęto Uchwałą Zarządu **35 członków**.

## Stan członków na dzień 31.12.2020 r. i 31.12.2021r.

	2020	2021
<b>Członkowie ogółem</b>	<b>3883</b>	<b>3850</b>
w tym:		
▪ mieszkania lokatorskie	57	52
▪ mieszkania własnościowe	2411	2374
▪ odrębna własność	1167	1178
▪ członkowie z tytułu prawa do garażu	242	239
▪ członkowie – osoby prawne	6	7
<b>Lokali mieszkalnych</b>	<b>3196</b>	<b>3196</b>
w tym:		
▪ lokatorskie	37	34
▪ własnościowe	1865	1857
▪ odrębna własność	1294	1305
W 2020 r. i 2021 r. zawarto akty notarialne przeniesienia własności lokalu	<b>22</b>	<b>11</b>
w tym:		
▪ członkom którym przysługiwało lokatorskie prawo (art. 12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych)	11	3
▪ członkom lub osobom którym przysługiwało własnościowe prawo (art. 17 <sup>14</sup> ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych)	11	8

## **V. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI SPÓŁDZIELNI**

Zarząd podejmował decyzje w sprawach gospodarki lokalami użytkowymi, dzierżawy terenu, miejsca na reklamy oraz wynajmu garażu.

- podpisanych zostało **5** nowych umów najmu lokali użytkowych;
- rozwiązano **4** umowy najmu
- Zarząd dokonał w uzasadnionych przypadkach zmiany wysokości opłaty czynszowej - **1**;
- Zarząd wydawał **2** zgodny na sprzedaż napoi alkoholowych w podnajmowanych lokalach;
- Zarząd podjął działania wobec przedsiębiorców w związku z epidemią koronawirusa – W dobie epidemii COVID-19 patrząc z niepokojem na rozwój sytuacji nie tylko zdrowotnej, ale i ekonomicznej solidaryzując się z najemcami lokali użytkowych, mając na uwadze długoletnią współpracę a jednocześnie chcąc pomóc w pokonaniu trudności Zarząd Spółdzielni od 01.05.2021 do 30.09.2021 postanowił zwolnić opłaty za „ogródki piwne” przy najmowanych lokalach.

Zarząd analizował informacje kwartalne dotyczące realizacji wynajmu lokali użytkowych, dzierżawy miejsca na reklamy oraz dzierżawy terenu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość”.

Zarząd analizował informacje kwartalne dotyczące realizacji wynajmu lokali użytkowych, dzierżawy miejsca na reklamy oraz dzierżawy terenu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość”.

**Stan zasobów mieszkaniowych na dzień 31.12.2021r. przedstawia się następująco:**

<b>1. Budynki ogółem:</b>	-	64
- mieszkalne	-	57
- niemieszkalne	-	7
<b>2. Lokale ogółem:</b>	-	3.321
- mieszkalne, w tym:	-	3.196
- lokatorskie	-	34
- spółdzielcze własnościowe	-	1857
- odrębna własność	-	1305
- niemieszkalne, w tym:	-	90
- odrębna własność	-	3
<b>3. Liczba izb w budynkach</b>	-	11.089
<b>4. Powierzchnia użytkowa lokali ogółem / m<sup>2</sup> /</b>	-	162.728,31
- mieszkalnych	-	153.833,59
- użytkowych	-	8.894,72
w tym:		
- odrębna własność	-	828,90
 <u>Kluczbork</u>		
- lokale mieszkalne	-	151.687,19
w tym:		
- odrębna własność	-	63 132,91
- lokale niemieszkalne ( garaże - 6.600 m <sup>2</sup> )	-	6 600
w tym:		
 <u>Byczyna</u>		
- lokale mieszkalne	-	2.146,40
w tym:		
- odrębna własność	-	1.294,14
<b>5. Powierzchnia użytkowa lokali objętych c.o. / m<sup>2</sup> /</b>	-	157.637,15
<b>6. Powierzchnia użytkowa lokali objętych dostawą ciepłej wody</b>	-	5.989,37
<b>7. Grunty Kluczbork z tego:</b>	-	<b>30.0069ha</b>
- wykupione na własność	-	19.5010 ha
- w użytkowaniu wieczystym	-	10.5059ha
<b>8. Grunty Byczyna</b>		
- wykupione na własność	-	0,2543 ha



## **A. DOCHODY I KOSZTY ORAZ WYNIKI DZIAŁALNOŚCI EKSPLOATACYJNEJ BUDYNKÓW**

### **2. Struktura kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni.**

**Na koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości składają się:**

#### **I. Koszty zależne od Spółdzielni**

1. Koszty eksploatacji, w tym:
  - a/ amortyzacja
  - b/ koszty administrowania
  - c/ koszty utrzymania czystości
  - d/ konserwacje i przeglądy
  - e/ odpisy na ZFŚS
2. Odpis na fundusz remontowy
3. Działalność społeczno-wychowawcza

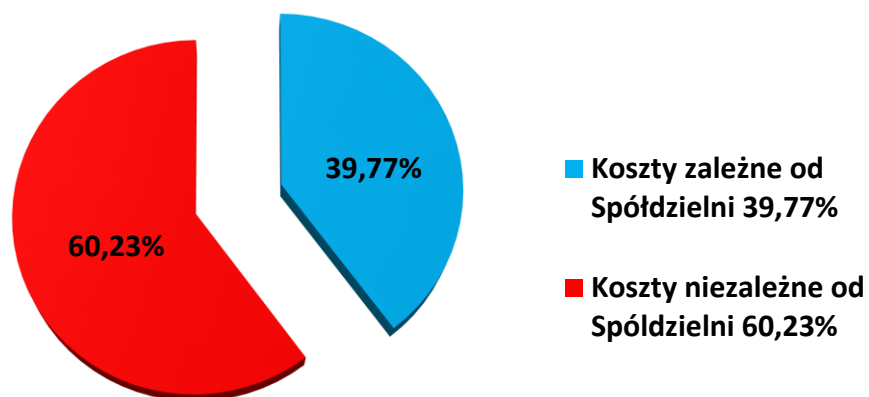
#### **II. Koszty niezależne od Spółdzielni.**

1. Opłaty za media, w tym:
  - a/ dostawa energii cieplnej
  - b/ zimna woda i odprowadzenie ścieków
  - c/ energia elektryczna
2. Wywóz nieczystości.
3. Inne koszty, w tym:
  - a/ ubezpieczenia
  - b/ ochrona osiedli (monitoring)
  - c/ pozostałe
4. Opłaty na rzecz Urzędu Miasta
  - a/ podatek od nieruchomości
  - b/ opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów
5. Pozostałe opłaty i podatki ( w tym PFRON)

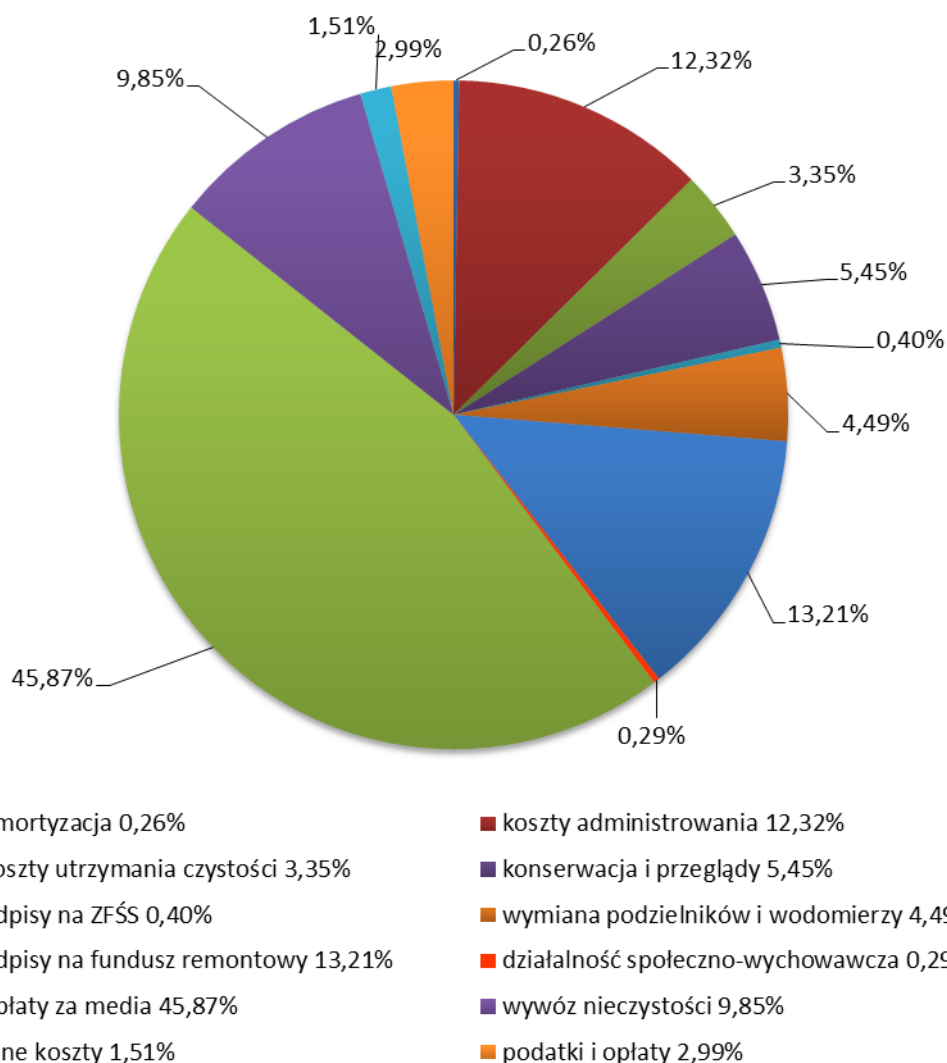
Udział poszczególnych składników w kosztach eksploatacji i utrzymania zasobów Spółdzielni w 2021r przedstawia się następująco:

Lp	Wyszczególnienie	%
<b>I</b>	<b>Koszty zależne od Spółdzielni</b>	<b>39,77%</b>
<b>1</b>	<b>Koszty eksploatacji, w tym</b>	<b>26,27%</b>
a)	amortyzacja	0,26%
b)	koszty administrowania	12,32%
c)	koszty utrzymania czystości	3,35%
d)	konserwacja i przeglądy	5,45%
e)	odpisy na ZFŚS	0,40%
f)	wymiana podzielników i wodomierzy	4,49%
<b>2</b>	<b>Odpisy na fundusz remontowy</b>	<b>13,21%</b>
<b>3</b>	<b>Działalność społeczno-wychowawcza</b>	<b>0,29%</b>
<b>II</b>	<b>Koszty niezależne od Spółdzielni</b>	<b>60,23%</b>
<b>1.</b>	<b>Opłaty za media, w tym</b>	<b>45,87%</b>
a)	dostawa energii cieplnej	32,80%
b)	zimna woda i odprowadzanie ścieków	12,09%
c)	energia elektryczna	0,99%
<b>2</b>	<b>Wywóz nieczystości</b>	<b>9,85%</b>
<b>3</b>	<b>Inne koszty</b>	<b>1,51%</b>
a)	ubezpieczenia	0,45%
b)	ochrona osiedli	0,18%
c)	pozostałe	0,88%
<b>4</b>	<b>Opłaty na rzecz Urzędu Miasta</b>	<b>2,88%</b>
a)	podatek od nieruchomości	2,33%
b)	opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów	0,55%
<b>5</b>	<b>Pozostałe podatki i opłaty( w tym PFRON)</b>	<b>0,11%</b>
	<b>Ogółem</b>	<b>100,00%</b>

## Podział kosztów na zależne i niezależne od Spółdzielni w 2021r (%)



## Struktura kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni w 2021r (%)



Z przedstawionej struktury kosztów wynika, że udział kosztów zależnych od Spółdzielni stanowi 39,77% kosztów ogółem. W grupie tej 26,27% stanowią koszty eksploatacji, w ramach których koszty administrowania stanowią 12,32%, koszty utrzymania czystości 3,35%, koszty konserwacji i przeglądów 5,45 % oraz koszt wymiany legalizacyjnej podzielników ciepła i wodomierzy 4,49%. Fundusz remontowy stanowi 13,21% ogółu kosztów.

Koszty niezależne od Spółdzielni stanowią 60,23 % ogółu kosztów. Największą pozycję w tej grupie stanowią koszty z tytułu dostawy energii cieplnej, a ich udział w strukturze ogółu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wynosi 32,80 %. Istotną pozycję w tej grupie kosztów stanowią także koszty zimnej wody i odprowadzania ścieków – 12,09 % ogółu kosztów. Uwzględniając wszystkie koszty mediów tj. energii cieplnej, zimnej wody i

odprowadzania ścieków oraz energii elektrycznej stanowią one 45,87 %. Koszty wywozu nieczystości stanowią 9,85 % ogółu kosztów.

Spółdzielnia ponosi koszty z tytułu opłat na rzecz Urzędu Miasta, a ich udział w strukturze kosztów wynosi 2,88 %, w tym podatek od nieruchomości 2,33 oraz opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu 0,55 %.

### 3. Przychody i koszty oraz wyniki działalności podstawowej

Lp	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Niedobór	Nadwyżka	Saldo
<b>1</b>	<b>Lokale mieszkalne użytkowe</b>	<b>8 014 841,80</b>	<b>8 174 601,28</b>	<b>-378 692,72</b>	<b>218 933,24</b>	<b>-159 759,48</b>
a/	Lokale mieszkalne	6 786 181,95	7 162 955,13	-376 773,18	0,00	-376 773,18
c/	garaże GZM	53 124,79	55 044,33	-1 919,54	0,00	-1 919,54
d/	lokale użytkowe	1 175 535,06	956 601,82		218 933,24	218 933,24
<b>2</b>	<b>Media</b>	<b>9 868 895,03</b>	<b>9 868 895,03</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
a/	<b>Zimna woda</b>	<b>2 133 894,20</b>	<b>2 133 894,20</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	- lokale mieszkalne	2 097 298,78	2 097 298,78	0,00	0,00	0,00
	- lokale użytkowe	36 595,42	36 595,42		0,00	0,00
b/	<b>Koszty CO</b>	<b>5 825 551,58</b>	<b>5 825 551,58</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	- lokale mieszkalne	5 687 969,26	5 687 969,26		0,00	0,00
	- lokale użytkowe	137 582,32	137 582,32		0,00	0,00
c/	<b>Koszty CW</b>	<b>109 923,69</b>	<b>109 923,69</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	- lokale mieszkalne	109 923,69	109 923,69		0,00	0,00
	- lokale użytkowe	0,00	0,00		0,00	0,00
d/	<b>Wywóz nieczystości stałych</b>	<b>1 799 525,56</b>	<b>1 799 525,56</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	- lokale mieszkalne	1 751 573,00	1 751 573,00		0,00	0,00
	- lokale użytkowe	47 952,56	47 952,56		0,00	0,00
<b>3</b>	<b>Pozostała działalność</b>	<b>88 367,48</b>	<b>65 678,44</b>	<b>-26 675,40</b>	<b>49 364,44</b>	<b>22 689,04</b>
	Pożytki	31 446,76	7 400,36		24 046,40	24 046,40
	Społ. Wych	25 547,92	52 223,32	-26 675,40	0,00	-26 675,40
	Garaże	6 321,78	6 054,76	0,00	267,02	267,02
	Pozostała	25 051,02	0,00		25 051,02	25 051,02
<b>4</b>	<b>Działalność podstawowa razem</b>	<b>17 972 104,31</b>	<b>18 109 174,75</b>	<b>-405 368,12</b>	<b>268 297,68</b>	<b>-137 070,44</b>

Nadwyżka kosztów nad wpływami lokali mieszkalnych bez opłat za zimną wodę wynosi 376.773,18 zł. Na lokalach użytkowych wystąpiła nadwyżka wpływów nad kosztami w kwocie

218.933,24 zł. Ponadto na działalność eksploatacyjną garaży zamknęła się niedoborem w kwocie 1.919,54zł.

W stosunku do roku ubiegłego niedobór na lokalach mieszkalnych zwiększył się o 106.110,39zł. Zysk na lokalach użytkowych był wyższy w stosunku do roku 2020 o 151.501,81zł.

## **B. DZIAŁALNOŚĆ KONSERWATORÓW**

Koszty działalności obejmują konserwacje na rzecz własnych zasobów mieszkaniowych. Koszty utrzymania za rok 2020 wyniosły na konserwacje 581.129,43 zł. Zakres prac był dostosowany do wymogów utrzymania w należytym stanie własnych zasobów mieszkaniowych. W/w koszty obciążają koszty eksploatacji na poszczególne nieruchomości oraz lokale użytkowe.

## **C. TRANSPORT WŁASNY**

W skład transportu własnego wchodzi samochód Fiat Scudo oraz samochód ciężarowy KIA. Są to środki niezbędne dla zaspokajania potrzeb Spółdzielni i związany jest z zapotrzebowaniem materiałowym oraz obsługą grupy konserwatorów. Koszty ogółem wyniosły 15.216,19 zł i zostały rozliczone jako koszty transportu na poszczególne nieruchomości i lokale użytkowe.

## **D. KOSZTY ADMINISTRACJI OGÓLNEJ**

Koszty administracji ogólnej za 2021 r. wyniosły 1.807.464,65 zł i stanowią 95,63% planowanych kosztów na 2021 r.

W/w koszty obejmują koszty zarządzania, utrzymania budynku biurowego, pracowników administracji z wyłączeniem pracowników GZM i konserwatorów.

Koszty administracji ogólnej rozliczono zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej i obciążyły:

- eksploatacje lokali mieszkalnych i użytkowych

z tego:

- lokale mieszkalne	-	1.506.709,46 zł
- lokale użytkowe	-	293.521,15 zł
- pożytki nieruchomości	-	7.234,04 zł

## **E . POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE ORAZ PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE**

Poza bieżącą działalnością Spółdzielni uzyskano za 2021r. dodatkowe przychody finansowe i operacyjne w kwocie 131.415,68 zł na które składają się: odsetki od lokat bankowych, odsetki z bieżących rachunków bankowych, odsetki z tytułu nieterminowych wpłat czynszów, zwrócone koszty sądowe i windykacji.

W/w przychody finansowe i operacyjne zostały pomniejszone o pozostałe koszty operacyjne z tyt. wypłat odszkodowań innym ubezpieczycielom za zalane mieszkania, koszty egzekucyjne lokali mieszkalnych i użytkowych, wypłaconych kosztów zastępstwa procesowego oraz spisania w koszty należności nieściągalnych. Łącznie wartość kosztów operacyjnych i finansowych wyniosła 82.357,98 zł

Na pozostałej działalności operacyjnej oraz finansowej spółdzielnia uzyskała dochód w kwocie 49.057,70 zł.

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Lokale mieszkalne</b>	<b>Lokale użytkowe</b>	<b>Pozostała działalność</b>	<b>Razem</b>
Przychody finansowe	27 447,50	2 905,58	10 121,79	40 474,87
- odsetki za zwłokę	27 447,50	2 905,58	0,00	30 353,08
- odsetki od środków w banku	0,00	0,00	10 121,79	10 121,79
- pozostałe	0,00	0,00	0,00	0,00
Koszty finansowe	0,00	0,00	5 000,99	5 000,99
- pozostałe	0,00	0,00	0,00	0,00
- prowizja za terminal	0,00	0,00	4 915,86	4 915,86
- odsetki	0,00	0,00	85,13	85,13
Przychody operacyjne	37 174,12	3 545,89	50 220,80	90 940,81
- zwrot kosztów sądowych	33 364,68	3 545,89	0,00	36 910,57
- odszkodowania	3 809,44	0,00	0,00	3 809,44
- pozostałe	0,00	0,00	31 220,80	31 220,80
- sprzedaż środków trwałych	0,00	0,00	19 000,00	19 000,00
Koszty operacyjne	64 285,08	3 583,00	9 488,91	77 356,99
- odszkodowania -regresy	1 132,07	0,00	0,00	1 132,07
- opłaty sądowe i egzekucyjne	62 145,22	3 583,00	0,00	65 728,22
- darowizny	0,00	0,00	0,00	0,00
- należności nieściągalne	0,00	0,00	0,00	0,00
- koszty zbycia środka trwałego	0,00	0,00	150,00	150,00
- pozostałe	1 007,79	0,00	9 338,91	10 346,70
Wynik na poz. działalności	336,54	2 868,47	45 852,69	49 057,70

## **F. GOSPODARKA FUNDUSZEM NA REMONTY**

Plan remontów na rok 2021 został opracowany w oparciu o wykonane przeglądy techniczne budynków będących w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni oraz o wnioski i postulaty zgłaszane przez członków na Walnym Zgromadzeniu.

Aktualne zasoby mieszkaniowe podzielone są na 34 nieruchomości.

Plan remontów i konserwacji na rok 2021, zatwierdzony przez Radę Nadzorczą zakładał, analogicznie jak w latach poprzednich, priorytet dla działań mających na celu utrzymanie zasobów Spółdzielni w stanie nie zagrażającym bezpieczeństwu mieszkańców, a także zapewnienie prawidłowego funkcjonowania urządzeń technicznych i instalacji w budynkach. Kontynuowana była również wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych oraz docieplenia budynków.

<b>Stan funduszu remontowego na 01.01.2021 r.</b>	<b>532.303,44 zł</b>
<b>Wpływy ogółem za 2021 r.</b>	<b>2.400.850,56 zł</b>
Z tego:	
- odpis podstawowy lokali mieszkalnych	2.345.470,44 zł
- wpłaty na fundusz remontowy mienia	55.380,12 zł
<b>Wydatki ogółem – remonty</b>	<b>3.012.360,96 zł</b>
Z tego:	
a/ wydatki na nieruchomościach:	2.999.588,64 zł
w tym:	
- docieplanie ścian	347.826,21 zł
- remonty lokali mieszkalnych	899.514,52 zł
- wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych	470.336,83 zł
- koszty węzłów CO	116.429,66 zł
- remonty dróg	1.165.481,42 zł
b/ wydatki na mienie:	21.866,29 zł
w tym:	
- remonty mienia Spółdzielni	21.866,29 zł
<b>Stan na 31.12.2021 r.</b>	<b>- 79.206,96 zł</b>

Zwiększone koszty materiałów i usług remontowych, przy konieczności realizacji zadań, spowodowały niedobór funduszu remontowego. Zostanie on pokryty z odpisów roku 2022.

Zakres rzeczowy planu remontów, przebiegał bez zakłóceń.

Szczegółowe dane zawiera poniższa tabela:



Lp	Wyszczególnienie	Wykonanie 2021	Plan 2021
1	Stan funduszu na 01.01	532 303,44	532 303,14
	- fundusz remontowy rezerwowy	449,08	449,08
	- fundusz remontowy nieruchomości	484 223,28	484 223,28
	- fundusz remontowy mienia	47 631,08	47 631,08
2	Przychody ogółem	2 400 850,56	2 399 795,00
	- odpis podstawowy lokali mieszkalnych	2 345 470,44	2 344 415,00
	- zasilenie funduszu mienia	55 380,12	55 380,00
3	Wydatki ogółem	3 012 360,96	2 566 010,00
	- docieplenie ścian	347 826,21	382 000,00
	- wymiana pionów wodno-kanal.	470 336,83	162 000,00
	- remonty	2 181 425,60	1 922 010,00
	- spłata pożyczki na docieplenie	0,00	50 000,00
	- remonty mienia spółdzielni	12 772,32	50 000,00
4	Stan funduszu na 31.12	-79 206,96	313 077,36
	- fundusz remontowy rezerwowy	449,08	449,08
	- fundusz remontowy nieruchomości	-169 894,92	312 628,28
	- fundusz remontowy mienia	90 238,88	53 011,08

### **PODSUMOWANIE WYNIKÓW DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ ZA 2021 ROK**

Wyniki za 2021 r. na działalności zwolnionej z opodatkowania oraz działalności opodatkowanej przedstawiają się następująco i tak:

#### **Działalność gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwolniona z podatku**

1. Lokale mieszkalne	- 376.773,18 zł
2. Garaże GZM	- 1.919,54 zł
<b>Razem niedobór</b>	<b>- 378.692,72 zł</b>

Wykazany niedobór został przeniesiony jako rozliczenie międzyokresowe na konto „647” i zgodnie z art. 6 ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych Dz.U. Nr.4 z 2000 r. późniejszymi zmianami wykazane niedobory zwiększą koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2022 r, a nadwyżki przychody na nieruchomościach na których zostały osiągnięte.

Działalność gospodarcza oraz dochody uzyskane przez Spółdzielnię z tyt. zrealizowanych operacji finansowych, pozostałych kosztów i przychodów operacyjnych – działalność opodatkowana.

1. Lokale użytkowe	+ 218.933,24 zł
2. Garaże	+ 267,02 zł
3. Pożytki nieruchomości	+ 24.046,40 zł

4. Działalność społeczno-wychowawcza	-	26.675,40 zł
4. Pozostała działalność	+	25.051,02 zł
2. Pozostałe przychody i koszty operacyjne	+	13.583,82 zł
3. Przychody i koszty finansowe	+	35.473,88 zł
Razem wynik finansowy	+	290.679,98 zł

Korekta wyniku finansowego o wydatki nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	+	243.089,97 zł
Korekta przychodów	-	1.510,49 zł
Wyłączenie z podstawy opodatkowania dochodu zwolnionego	-	1.844,33 zł
Podstawa opodatkowania		530.415,13 zł

Wykazany dochód zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt. 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych z dnia 15 lutego 1992r ( Dz.U. z 2021r, poz. 1800; ostatnia zmiana w Dz. U. poz. 2427) został opodatkowany w wysokości 19% Naliczono podatek dochodowy w kwocie 100.779,00 zł i odprowadzono do Urzędu Skarbowego w Opolu.

Ogólnie działalność Spółdzielni za rok 2021 zamknęła się zyskiem netto w kwocie 189.900,98zł.

**VIII. SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁDZIELNI ZA 2021r.**  
Skrócony bilans na dzień 31.12.2021 r. przedstawia się następująco:

Grupa	Wyszczególnienie	Suma na dzień w (zł)		Struktura 2021r
		31.12.2021	31.12.2020	
<b>AKTYWA</b>				
<b>A</b>	AKTYWA TRWAŁE	19 326 587,44	19 344 468,73	65,60%
<b>B</b>	AKTYWA OBROTOWE	9 912 312,86	11 748 064,00	33,64%
	w tym			
	- środki pieniężne	6 593 502,07	9 511 098,21	22,38%
	- rozliczenia międzyokresowe	642 642,31	437 430,42	2,18%
<b>C</b>	NALEŻNE WPLĄTY NA FUNDUSZ PODSTAWOWY	223 044,60	229 812,11	0,76%
<b>SUMA AKTYWÓW</b>		29 461 944,90	31 322 344,84	100,00%
<b>PASYWA</b>				
<b>A</b>	FUNDUSZ WŁASNY	26 220 831,42	27 144 876,83	89,00%

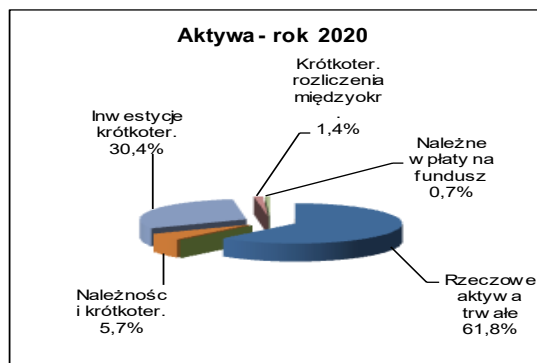
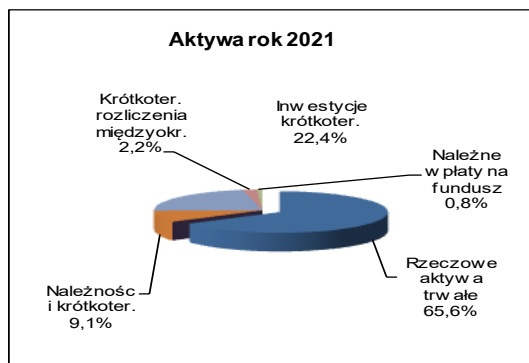
<b>B</b>	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	3 241 113,48	4 177 468,01	11,00%
	w tym:			
	- zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00	0,00%
	- zobowiązania krótkoterminowe	3 143 199,78	4 106 780,84	10,67%
<b>SUMA PASYWÓW</b>		29 461 944,90	31 322 344,84	100,00%

**Rachunek strat i zysków za rok 2021 przedstawia się następująco:**

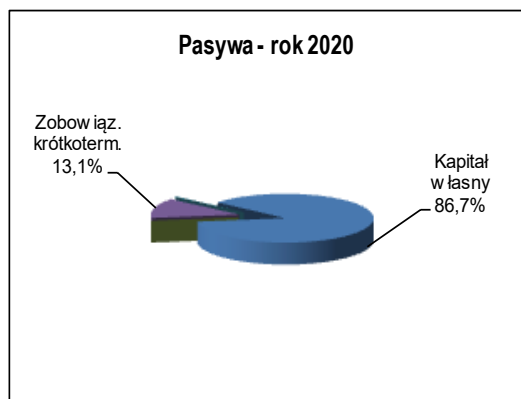
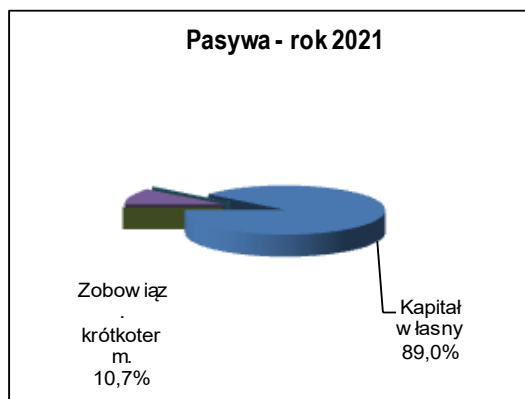
Grupa	TREŚĆ	(ZŁ)
<b>A</b>	PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY I ZRÓWNANIE Z NIMI ,w tym:	18 036 162,43
	- produktów	17 972 104,31
	- zmiana stanu produktów	64 058,12
	- koszt wytworzenia na własne potrzeby	0,00
	- przychody netto ze sprzedaży materiałów	0,00
<b>B</b>	KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	18 173 232,87
<b>C</b>	ZYSK ZE SPRZEDAŻY ( A - B )	-137 070,44
<b>D</b>	POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	90 790,81
<b>E</b>	POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	77 206,99
<b>F</b>	ZYSK NA DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ ( C + D - E )	-123 486,62
<b>G</b>	PRZYCHODY FINANSOWE	40 474,87
<b>H</b>	KOSZTY FINANSOWE	5 000,99
<b>I</b>	ZYSK (STRATA) BRUTTO	-88 012,74
<b>J</b>	PODATEK DOCHODOWY	100 779,00
<b>K</b>	NADWYŻKA PRZYCHODÓW NAD KOSZTAMI GZM	0,00
<b>L</b>	NADWYŻKA KOSZTÓW NAD PRZYCHODAMI GZM	378 692,72
<b>M</b>	ZYSK NETTO	189 900,98

Strukturę aktywów i pasywów przedstawiają zestawienia poniżej.

	Aktywa - rok 2021		Aktywa rok 2020	
	zł	%	zł	%
Rzeczowe aktywa trwałe	19 326 587,44	65,6%	19 344 468,73	61,8%
Pozost. aktywa trwałe	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Należności długoterminowe	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Zapasy	2 545,12	0,0%	2 759,12	0,0%
Długot.rozł.miedzyokr.	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Należności krótkoter.	2 673 623,36	9,1%	1 796 776,25	5,7%
Inwestycje krótkoter.	6 593 502,07	22,4%	9 511 098,21	30,4%
Krótkoter. rozliczenia międzyokr.	642 642,31	2,2%	437 430,42	1,4%
Należne wpłaty na fundusz	223 044,60	0,8%	229 812,11	0,7%
<b>Razem suma bilansowa</b>	<b>29 461 944,90</b>	<b>100,0%</b>	<b>31 322 344,84</b>	<b>100,0%</b>



	Pasywa - Rok 2021		Pasywa - rok 2020	
	zł	%	zł	%
Kapitał własny	26 220 831,42	89,0%	27 144 876,83	86,7%
Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Zobowiązania długoterm.	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Zobowiąz. krótkoterm.	3 143 199,78	10,7%	4 106 780,84	13,1%
Rozlicz. międzyokres	97 913,70	0,3%	70 687,17	0,2%
<b>Razem suma bilansowa</b>	<b>29 461 944,90</b>	<b>100,0%</b>	<b>31 322 344,84</b>	<b>100,0%</b>



		Kwoty w złotych - za rok:		Wskaźniki - za rok:	
		obrotowy	ubiegły	obrotowy	ubiegły
1.	Wskaźnik płynności I (pokrycia bieżących zobow.)	aktywa obrotowe zobow. krótkoterminowe	9 912,3 3 143,2	11 748,1 4 106,8	3,15 2,86
2.	Wskaźnik płynności II	aktywa obrotowe - zapasy zobow. krótkoterminowe	9 909,8 3 143,2	11 745,3 4 106,8	3,15 2,86
3.	Wskaźnik płynności III (szybki-zdolności płatnicze)	środki pieniężne zobow. krótkoterminowe	6 593,5 3 143,2	9 511,1 4 106,8	2,10 2,32
4.	Stopa zadłużenia (%) (lub : obciążenia majątku zobowiązaniami)	zobowiązania ogółem + RMK pasywa (lub: majątek ogółem)	3 241,1 29 461,9	4 177,5 31 322,3	11,0 13,3
5.	Stabilność (trwałość) struktury finansowania	kapitały własne + rezerwy + zobow. długoterminowe majątek ogółem	26 220,8 29 461,9	27 144,9 31 322,3	0,9 0,9
6.	Wskaźnik unieruchomienia (zamrożenia) środków (%)	aktywa trwałe aktywa	19 326,6 29 461,9	19 344,5 31 322,3	65,6 61,8
7.	Wskaźnik samofinansowania majątku obrotowego (%)	zobowiąz. krótkoterminowe aktywa obrotowe	3 143,2 9 912,3	4 106,8 11 748,1	31,7 35,0
8.	Szybkość spłaty należn. (w dniach)	przec. należn. z tyt. dostaw x 365 dni przych. ze sprzedaży netto	562 582,1 18 036,2	428 194,7 16 016,6	31,2 26,7

Wskaźniki płynności finansowej określają zdolność firmy do terminowego pokrywania bieżących zobowiązań w okresie spłaty poniżej jednego roku.

Wskaźnik płynności bieżącej powinien kształtować się na poziomie pow. 2, a więc osiągnięty jest również prawidłowy.

Wskaźnik płynności II wyłącza z aktywów najmniej płynne zapasy i jego wielkość powinna się kształtować na powyżej 1,2. Uwzględniając specyfikę branży należy uznać wskaźnik za prawidłowy.

Wskaźnik płynności gotówkowej (z wyłączeniem środków na lokatach) powinien kształtować się w przedziale 0,4 - 0,6. Osiągnięty wskaźnik 2,10 przewyższa normę dla tego wskaźnika. Przyczyną tego stanu jest znaczne zamrożenie środków pieniężnych w lokatach bankowych, co uwzględniając specyfikę działalności spółdzielni mieszkaniowej należy uznać za prawidłowe.

Stopa zadłużenia określa poziom obciążenia majątku zobowiązaniami. Osiągnięty wskaźnik na poziomie 11,0 % wskazuje na niski poziom zadłużenia.

Pozytywnie należy również ocenić wskaźnik stabilności struktury finansowania, który wynosi 0,9. Szczególnie istotnym jest fakt utrzymywania się tej wielkości na stałym poziomie w dłuższym okresie czasu.

Poziom zamrożenia środków jest znaczący ( 65,6%), ale wynika on ze specyfiki Spółdzielni i należy go oceniać pozytywnie.

Wskaźnik samofinansowania majątku obrotowego na poziomie 31,7% należy uznać za prawidłowy.

W roku 2021 nastąpił wzrost wskaźnika szybkości spłaty należności. Wskaźnik ten informuje o tym, jaki jest średni czas obrotu należnościami. Jego wielkość nie powinna przekraczać 60 dni, a optymalnie kształtować się powinna na poziomie poniżej 45 dni. W roku 2021 nastąpił nieznaczny wzrost. Jest on spowodowany rozliczeniem mediów na koniec roku 2021. Zwiększenie kosztów CO oraz zmiana podziału na koszty stałe i zmienne spowodowały, że ogólne rozliczenie mediów wykazało duży spadek nadpłat. W roku 2020 saldo rozliczenia wykazało kwotę 688.493,05 zł, która zmniejszyła zobowiązania lokatorów wobec Spółdzielni. W roku 2021 kwota ta wyniosła tylko 79.438,03 zł. Fakt ten spowodował, że stan należności lokatorów wobec Spółdzielni na koniec roku 2021 był wyższy od stanu na analogiczny okres roku ubiegłego o kwotę 318.067,65 zł, co wpłynęło na wzrost wskaźnika szybkości spłaty należności. Mimo to jego poziom należy ocenić pozytywnie .

Pozytywnie należy ocenić fakt, że praktycznie wszystkie wskaźniki osiągnęły prawidłowy poziom, podobnie jak w roku ubiegłym.

Wskaźnikowa analiza aktywności finansowej i majątkowej potwierdza, że Spółdzielnia posiada stabilną sytuację finansową i znajduje się w dobrej kondycji finansowej.

Nadal do pozytywnych osiągnięć Spółdzielni należy zaliczyć lokowanie wolnych środków na lokatach terminowych mimo znaczącego spadku oprocentowania lokat..

W świetle powyższych danych wnioskuje się o przyjęcie bilansu Spółdzielni za 2021 r. i rachunku zysków i strat za okres 01.01.2021r. do 31.12.2021r.

## **VI. ZALEGŁOŚCI CZYNSZOWE.**

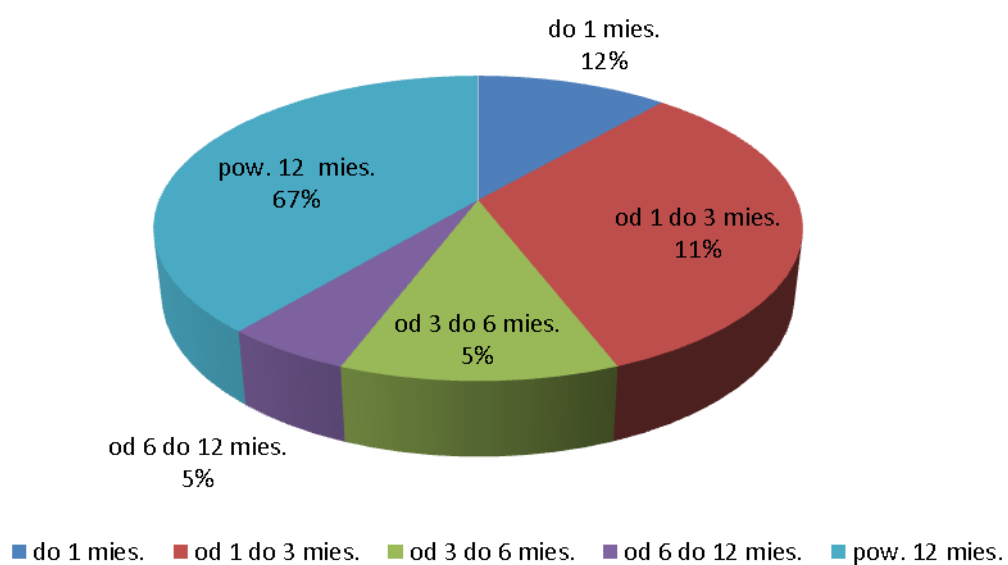
Zaległości czynszowe na dzień 31.12.2021r. wyniosły:

-zaległości czynszowe ogółem	- 1.515.328,05 zł.
w tym:	
- zaległości lokali mieszkalnych	- 1.299.276,10 zł
- zaległości lokali użytkowych	- 215.472,08 zł
- zaległości garaży	- 579,87 zł

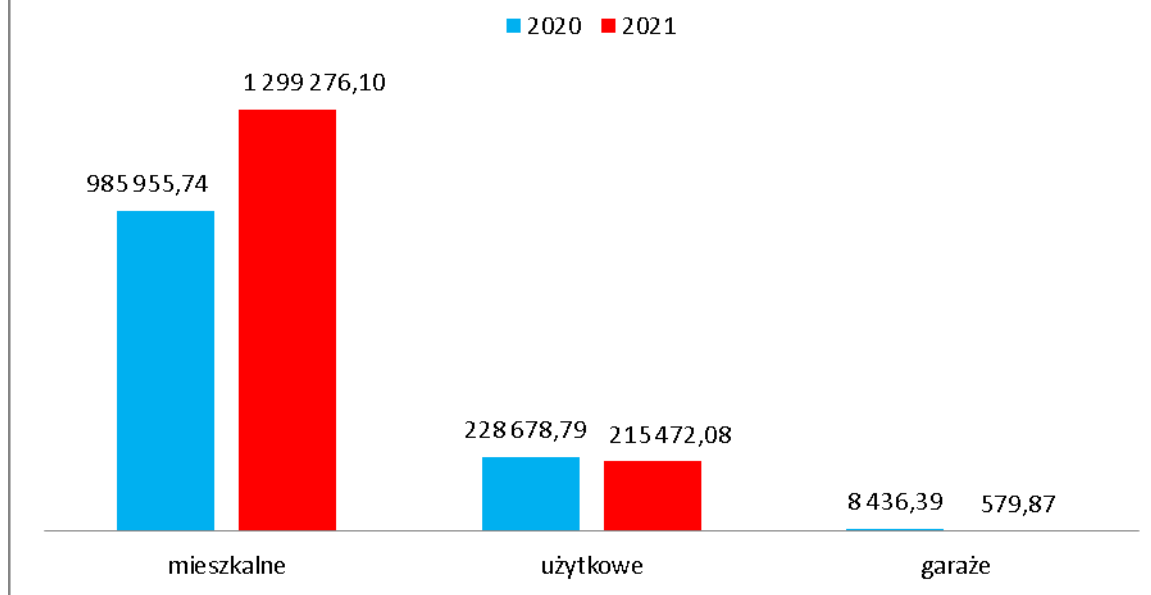
OKRESY ZALEGŁOŚCI	LICZBA LOK.	ZALEGŁOŚĆ NA 31.12.2021r.
<u>1. Lokale mieszkalne</u>		
poniżej 1-go miesiąca	740	146.602,97
1 -3 miesięcy	516	387.580,19
3-6 miesięcy	107	173.061,13
powyżej 6-ch miesięcy	26	80.868,87
powyżej 12-tu miesięcy	28	511.162,94
	<b>1417</b>	<b>1.299.276,10</b>

2. Lokale użytkowe		
poniżej 1-go miesiąca	29	25.958,06
1 -3 miesiąc	47	108.088,08
3 - 6 miesięcy	1	3.777,03
powyżej 12-tu miesięcy	23	77.648,91
	<b>100</b>	<b>215.472,08</b>

### Struktura zadłużenia ogółem na 31.12.2021r.



## Zaległości czynszowe na 31.12.2010r. i 31.12.2021r.



### WYKAZ ZALEGŁOŚCI OPŁAT EKSPLOATACYJNYCH LOKALI MIESZKALNYCH NA NIERUCHOMOŚCI NA DZIEŃ 31.12.2021R.

Nr nieruchomości.	Adres nieruchomości	Kwota zaległości w zł 2021r.	Powierzchnia w m <sup>2</sup>	Zaległość w zł/m <sup>2</sup> 2021r.	Nr pozycji w zaległości
1	Sienk. 1, Koch. 10-20, Reym. 13,15,9,11, Słow. 2	55 070,74	6 222,41	8,85	27
2	Koch. 11, 13, 15, 17, 19, 23, 25, 27, 29, 31	33 868,83	6 300,39	5,38	23
3	Reym. 4-12	20 620,52	3 207,50	6,43	12
4	Konopnickiej 8-8d, 10-10d	49 943,84	6 162,00	8,11	26
5	Wolczyńska 1-1f	25 241,14	4 355,65	5,80	15
6	Słow. 8-18, Grun. 19-19e, 21-21e, 23-23e, 15, 17	77 971,67	16 827,00	4,63	30
7	Wolności 2-2d, Grun. 13a-13l	91 617,74	9 469,92	9,67	31
8	Ossowskiego 5, 5b, 7, 7b, 9, 11, 11a	27 964,95	3 842,97	7,28	17
9	Kołątaja 4a-4c	2 833,78	1 029,00	2,75	1
10	Ligonia 16, 18, 20-40	26 190,98	6 942,76	3,77	16
11	Ligonia 18a, 18b	11 719,52	1 305,30	8,98	6
12	Broniewskiego 13-20	29 100,59	5 080,97	5,73	18
13	Broniewskiego 10, 11, 12	64 201,00	1 526,82	42,05	29
14	Broniewskiego 21-25	33 634,37	3 309,49	10,16	22
15	Broniewskiego 1a, 1-9, Jana Pawła II 6, 8, 10	153 607,38	8 714,88	17,63	34
16	Prusa 13-24	101 946,30	7 621,60	13,38	32
17	Prusa 10-12	9 022,92	1 605,60	5,62	2
18	Prusa 1-9, Jana Pawła II 12-16	110 879,94	8 010,88	13,84	33



19	Morcinka 13-24	56 878,04	6 743,22	8,43	28
20	Morcinka 1-9, Jana Pawła II 18-22	29 102,88	6 854,93	4,25	19
21	Morcinka 10-12	10 900,52	1 615,64	6,75	4
22	Tuwima 10-14	37 661,89	2 566,46	14,67	25
23	Tuwima 15-21	32 459,17	3 812,50	8,51	21
24	Tuwima 7-9	29 680,88	1 754,50	16,92	20
25	Tuwima 1-6	15 771,37	3 087,00	5,11	10
26	Jana Pawła II 24-30	15 172,71	2 439,00	6,22	9
27	Jana Pawła II 32-36	12 324,32	1 924,50	6,40	7
28	Gałczyńskiego 15-23	23 385,68	5 036,58	4,64	13
29	Gałczyńskiego 11-14	33 975,68	2 267,70	14,98	24
30	Jana Pawła II 38-42, Gałczyńskiego 1	11 505,32	2 267,60	5,07	5
31	Gałczyńskiego 2-6	12 702,64	2 697,68	4,71	8
32	Gałczyńskiego 7-10	16 807,49	2 048,06	8,21	11
33	Jana Pawła II 44, Jagiellońska 16-30	25 063,48	5 036,68	4,98	14
34	Byczyna, Słoneczna 2-8	10 447,82	2 146,40	4,87	3

Zarząd Spółdzielni na bieżąco analizował stan zaległości czynszowych w poszczególnych miesiącach roku sprawozdawczego.

Jako środki zaradcze, mające na celu zmniejszenie stanu zadłużenia użytkowników lokali wobec Spółdzielni Zarząd Spółdzielni stosował działania przewidziane w Regulaminie zasad postępowania przy prowadzeniu windykacji należności w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Kluczborku, m. innymi na pisemną prośbę użytkownika lokalu, w sytuacjach uzasadnionych, Zarząd może podjąć decyzję o:

- rozłożeniu zaległości na raty,
- umorzeniu całości lub części naliczonych odsetek,
- zawieszeniu naliczania odsetek,
- przesunięciu terminu zapłaty,
- odroczeniu terminu zapłaty zaległości
- spisaniu ugody.

W powyższych sprawach Zarząd Spółdzielni rozpatrzył 45 pism osób zalegających z opłatami czynszowymi.

Wobec dłużników prowadzone są następujące czynności windykacyjne:

- działania przedsądowe - podejmowane w celu polubownego uzyskania spłaty należności (upomnienia, wezwania do zapłaty do dobrowolnej zapłaty, przedsądowe wezwania do zapłaty).
- postępowanie sądowe - w celu uzyskania w drodze procesu cywilnego lub postępowania nieprocesowego tytułu wykonawczego, który stanowić będzie podstawę wszczęcia postępowania egzekucyjnego przeciwko dłużnikowi.

- postępowanie egzekucyjne - w celu odzyskania przysługującej Spółdzielni wierzytelności wraz z odsetkami i wszelkimi kosztami poniesionymi w związku z uzyskaniem tytułu wykonawczego oraz prowadzeniem postępowania egzekucyjnego.

W 2021r. skierowano:

- do sądu :
  - lokale mieszkalne - 34           uzyskano 25 nakazów zapłaty
  - lokale użytkowe - 3           uzyskano 2 nakazy zapłaty
- do egzekucji komorniczej :
  - 17 lokali mieszkalnych i użytkowych

**IX. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-WYCHOWAWCZA**  
2021r

Lp	WYSZCZEGÓLNIENIE	Wykonanie 2021r
	<b>ŚWIETLICA</b>	
I.	<b>PRZYCHODY</b>	<b>13 860,12</b>
II.	<b>KOSZTY ŚWIETLICY</b>	34 844,91
1.	Amortyzacja	8 632,68
2.	Materiały	6 253,15
3.	Energia elektryczna	3 131,05
4.	C.O.	12 000,00
5.	Usługi zewnętrzne	399,00
6.	Wynagrodzenia	0,00
7.	Podatek od nieruchomości	4 429,03
8.	Pozostałe koszty	0,00
	<b>Wynik - świetlica</b>	-20 984,79
	<b>POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO - WYCHOWAWCZA</b>	
I.	<b>PRZYCHODY</b>	<b>11 687,80</b>
II.	<b>KOSZTY</b>	17 378,41
1.	Amortyzacja	10 259,20
2.	Materiały	209,71
3.	Energia elektryczna	0,00
4.	Usługi zewnętrzne	0,00
5.	Wynagrodzenia	0,00
6.	Podatek od nieruchomości	0,00

7.	Dofinansowanie do imprez	4 200,00
8.	Pozostałe koszty	2 709,50
	<b>Wynik - pozostała działalność</b>	-5 690,61
	<b>Wynik ogółem</b>	-26 675,40

Działalność społeczna i kulturalno-oświatowa Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Kluczborku ma na celu zagospodarowanie wolnego czasu jak największej liczbie mieszkańców. Z myślą o ich rozwoju fizycznym, kulturalnym i wychowawczym Spółdzielnia proponuje zajęcia dla wszystkich grup wiekowych.

W roku sprawozdawczym w związku z pandemią Covid-19 działalność kulturalno-oświatowa była mocno okrojona. Udało się zorganizować grę terenową na obszarze Spółdzielni, quest miejski dla mieszkańców. Miały miejsce w okresie letnim tradycyjne spotkania animacyjne na podwórkach Spółdzielni dla dzieci i rodziców tzw. „Wakacje z Przyszłością”. Nie zorganizowano „Spotkania z Mikołajem”, a także turnieju piłki nożnej dla najmłodszych mieszkańców. Również współpraca z biurem turystycznym AS Travel z Byczyny - organizatorem wyjazdów w sezonie letnim i zimowym, w których uczestniczyć mogli mieszkańcy Spółdzielni była ograniczona. Wszyscy czekamy na zakończenie pandemii, aby powrócić do planowanych przedsięwzięć.

Mimo trudnej sytuacji i obowiązujących obostrzeń Zarząd w ramach działalności kulturalno-oświatowej zorganizował na podwórku przy ul. Gałczyńskiego-Jagiellońskiej zajęcia jogi z Akademią Świadomości AHIMSA.

W okresie sprawozdawczym Zarząd dofinansował działalność instytucji i działań o charakterze społecznym i kulturalnym: m.in. działalność stowarzyszenia AHIMSA oraz Parafii Ewangelicko-Augsburskiej.

Wydany został piąty numer Informatora Spółdzielczego o działalności Spółdzielni w 2021r. oraz planowanych działaniach na 2022r.

Lokal Spółdzielni „Strefa Przyszłości” - miejsce rozwoju kulturalnego mieszkańców Spółdzielni jak i całego miasta działał również nieco wolniej. W roku sprawozdawczym odbywały się spotkania miłośników gier szachowych, brydża, kurs tańca dla seniorów Polskiego Związku Emerytów, Rencistów i Inwalidów oraz warsztaty taneczne dla dzieci.