

Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Polne” w Lubinie z działalności w roku 2021.

1. Działalność organów samorządowych.

1.1. Walne Zgromadzenie Członków SM „Polne” w Lubinie.

W związku z ogłoszonym na terenie kraju stanem epidemii Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Polne” w Lubinie w roku 2021 nie odbyło się. Zostanie ono zwołane w ciągu 6 tygodni od odwołania stanu epidemii – 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. z 2020 r. poz. 568 z późn. zm.).

1.2 Rada Nadzorcza SM „Polne” w Lubinie.

Rada Nadzorcza składa się z 7 członków wybieranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat, zgodnie z § 69 ust. 1 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Polne” w Lubinie.

W dniu 04.08.2020 r. Pan Krzysztof Słomiński złożył rezygnację od dnia 05.08.2020 r. z pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej. W związku z tym Rada Nadzorcza działa w składzie 6-cio osobowym. Podczas najbliższego Walnego Zgromadzenia odbędą się wybory nowego składu Rady Nadzorczej.

Obecnie skład Rady Nadzorczej przedstawia się obecnie następująco:

1. Pan Jarosław Dąbrowski
2. Pan Łukasz Ostrowski
3. Pan Mariusz Skrzypek
4. Pani Jolanta Sienkiewicz
5. Pani Renata Mazur
6. Pan Krzysztof Jankowski

Funkcje w Radzie Nadzorczej przedstawiają się następująco:

- Przewodniczący Rady Nadzorczej – Pan Jarosław Dąbrowski
- Zastępca – Pan Łukasz Ostrowski
- Sekretarz – Pan Mariusz Skrzypek
- Członkowie:
 - Pani Jolanta Sienkiewicz
 - Pani Renata Mazur
 - Pan Krzysztof Jankowski

W obrębie Rady Nadzorczej pracują dwie komisje stałe o następującym składzie:

1. Komisja Rewizyjna:

- Przewodniczący – Pan Łukasz Ostrowski
- Członek – Pani Renata Mazur
- Członek – Pani Jolanta Sienkiewicz

2. Komisja Techniczna:

- Przewodniczący – Pan Krzysztof Jankowski
- Członek – Pan Mariusz Skrzypek

Rada Nadzorcza realizowała swoje zadania w oparciu o ustawę z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze z późn. zm., ustawę z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późn. zm., zapisy Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Polne” w Lubinie oraz Regulamin Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Polne” w Lubinie.

W 2021 r. Rada Nadzorcza odbyła 12 posiedzeń, na których podjęta 39 uchwał.

1.3. Zarząd SM „Polne” w Lubinie.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Polne” w Lubinie pracował w następującym składzie:

- Edward Klimka – Prezes Zarządu
- Mirosława Prokopczak – Z-ca Prezesa Zarządu ds. Ekonomicznych – Główny Księgowy

Praca Zarządu Spółdzielni koncentrowała się na kierowaniu bieżącą działalnością Spółdzielni i wykonywaniu jej statutowych zadań, w szczególności:

- realizacji Planu gospodarczego na rok 2021,
- rzeczowego planu remontów,
- prowadzeniu bieżącej konserwacji zasobów,
- windykacji opłat eksploatacyjnych,
- rozpatrywaniu problematyki członkowsko - mieszkaniowej,
- realizowaniu uchwał i wniosków Rady Nadzorczej,
- sporządzaniu analiz i wynikających z nich przedsięwzięć ograniczających koszty działalności Spółdzielni.

W 2021 r. odbyły się 33 posiedzenia Zarządu Spółdzielni, w trakcie których podjęto 209 uchwał.

Działalność Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Polne” w Lubinie przedstawiają także zamieszczone w dalszych częściach sprawozdania informacje oraz materiały dotyczące spraw gospodarczo - finansowych.

2. Przyjmowanie i załatwianie skarg.

Skargi i wnioski przyjmowane były przez członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Polne” w Lubinie w godzinach pracy Spółdzielni tj. pn., śr., czw. w godz. 07.00-15.00, wt. w godz. 07.00-17.00. oraz pt. w godz. 07.00.–12.00.

W związku z ogłoszonym na terenie kraju stanem epidemii, w celu zminimalizowania kontaktów mieszkańców osiedla z pracownikami Spółdzielni oraz dla wygody i bezpieczeństwa lokatorów, duża część spraw załatwiana była telefonicznie oraz za pomocą poczty elektronicznej. Przed wejściem do biura Spółdzielni umieszczono skrynkę oddawczą, w której każdy z zainteresowanych mógł zostawić swój wniosek, pismo itd. bez konieczności osobistego kontaktu z pracownikami.

3. Baza członkowsko – mieszkaniowa. Stan zasobów.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Polne” w Lubinie nie prowadziła w 2021 roku działalności inwestycyjnej, jednak wielkość zasobów w stosunku do 2020 roku uległa zmianie z uwagi na ustanowienie 3 praw odrębnej własności, a ich stan na dzień 31.12.2021 roku wynosił:

1. 63.126,36 m² powierzchni użytkowej ogółem w tym:
 - 59.561,39 m² powierzchni użytkowej 48 budynków mieszkalnych, w tym 23 lokale mieszkalne zaadaptowane z pomieszczeń wspólnego użytkowania, zajmowane na podstawie umowy najmu lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 3.012,37 m² powierzchni użytkowej 34 lokali użytkowych,
 - 552,60 m² powierzchni użytkowej budynku Zarządu.
2. 1132 lokale mieszkalnych, w tym:
 - 28 lokali zajmowanych na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 1078 lokali zajmowanych na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 20 lokali zajmowanych na podstawie umowy najmu,
 - 6 lokali zajmowanych bez tytułu prawnego.
3. W roku 2021 ustanowiono 3 prawa odrębnej własności.

4. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

4.1 Kierunki działalności Zarządu SM „Polne” w Lubinie.

W roku 2021 kontynuowane były kierunki działalności z lat poprzednich, w tym działania związane z realizacją przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15.12.2000 r. (z późniejszymi zmianami).

Działania Zarządu Spółdzielni koncentrowały się głównie na:

- utrzymaniu stabilnej kondycji finansowej spółdzielni,
- działaniach zmierzających do zmniejszenia kosztów funkcjonowania spółdzielni,
- pozyskiwaniu dodatkowych środków na działalność (poza opłatami czynszowymi),
- działaniach zmierzających do u efektywnienia procesu windykacji należności za lokale mieszkalne i użytkowe,
- działaniach zmierzających do zwiększenia zakresu robót remontowych,
- realizacji i wdrażaniu zmian przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Podstawą działalności Zarządu był zatwierdzony przez Radę Nadzorczą SM „Polne” Plan gospodarczy na 2021 rok.

Zarząd na bieżąco kontrolował wszystkie wydatki starając się utrzymać je w zaplanowanych wielkościach. Po zakończeniu każdego kwartału dokonywane były szczegółowe analizy ekonomiczne bieżącej działalności Spółdzielni, które po rozpatrzeniu w formie kwartalnych sprawozdań przez Komisję Rady Nadzorczej, zatwierdzane były na jej plenarnych posiedzeniach.

4.2 Wynik działalności SM „Polne” w Lubinie.

Zysk netto w kwocie 281 798,13 zł Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Polne” w Lubinie proponuje przeznaczyć na dofinansowanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi – lokali mieszkalnych członków spółdzielni - 150 000,00 zł oraz na fundusz remontowy w kwocie 131 798,15 zł.

4.3. Eksploatacja zasobów.

Eksploatacja zasobów Spółdzielni realizowana była przez służby techniczno – administracyjne w sposób optymalny, dostosowany do obecnej sytuacji gospodarczej i rynkowej. W zależności od rodzaju koniecznych przedsięwzięć, przeprowadzana była siłami własnym lub obcymi.

Obsługę techniczną zasobów mieszkaniowych, w tym naprawy, konserwacje, usuwanie awarii, naprawy urządzeń zabawowych, piaskownic i ławek oraz wykonywanie przeglądów mieszkań i budynków prowadzono siłami własnymi przez pracowników techniczno – administracyjnych i służby konserwatorskie.

Zabezpieczenie i usuwanie awarii poza godzinami pracy Spółdzielni oraz w dni wolne realizowano za pośrednictwem firmy instalacyjnej „Instalatorstwo Sanitarne i Ogólnobudowlane” na podstawie zawartej umowy. Zakres powierzonych prac obejmuje usuwanie awarii na instalacjach: wodno – kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania, ciepłej wody użytkowej, gazowej i elektrycznej.

Utrzymanie w stanie technicznej sprawności dźwigów wykonywano na podstawie umowy przez Zakład Elektromechaniki Dźwigowej w Lubinie.

Konserwację domofonów prowadził na zlecenie Spółdzielni Zakład Teleradiomechaniki Tadeusz Świca.

Usługi związane z usuwaniem odpadów komunalnych świadczone były przez MPWiK Sp. o. o. w Lubinie.

Utrzymanie należytego stanu sanitarnego budynków oraz posesji do nich przylegających, realizowało na zlecenie 18 firm porządkowych. Do obowiązków tych firm należy między innymi przycinanie żywopłotów i krzewów. Ponadto podmioty te, na podstawie odrębnej umowy, dokonują odczytów wodomierzy w komórkach technicznych oraz doręczają korespondencję.

Koszenie terenów zielonych, przycinanie i prześwietlanie drzew wysokich oraz likwidacja drzew uschniętych i stwarzających zagrożenie, wykonywane było przez specjalistyczne firmy wybierane w procedurach przetargowych.

W ramach obsługi zasobów przeprowadzono również: wymianę i uzupełnienia piasku w piaskownicach, uzupełnienie wysadzeń żywopłotów, wysadzanie kwiatów, deratyzacje, dezynsekcje i dezynfekcje pomieszczeń wspólnych, m.in. mechaniczne czyszczeniu lejów zsypanych. Na bieżąco realizowane są naprawy urządzeń zabawowych znajdujących się na placach zabaw.

Realizując zadania w zakresie dbałości o dobro spółdzielcze, jego chronienie i używanie zgodnie z przeznaczeniem oraz zasadami gospodarności i efektywności, jak również w sferze przeciwdziałania przejawom niegospodarności, marnotrawstwa i kradzieży, administracja Spółdzielni współpracowała ze służbami porządkowymi (Policja), egzekwowała roszczenia z „UNIQA” Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. z tytułu szkód i dewastacji, przygotowywała ulotki i informacje dla mieszkańców.

W 2021 roku Spółdzielnia posiadała umowy dotyczące energii elektrycznej dla części wspólnych w nieruchomościach będących w zasobach Spółdzielni oraz budynku, w którym znajdują się biura Zarządu:

- o świadczenie usług dystrybucji energii elektrycznej – z firmą Tauron Dystrybucja
- sprzedaży energii elektrycznej – z firmą Handen Sp. z o.o.

Podstawą działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Polne” w 2021 roku był Plan gospodarczy zatwierdzony przez Radę Nadzorczą. Wykonanie planu przedstawiono w dalszej części materiału.

Koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych łącznie z rozliczeniem z lat ubiegłych wynoszą 18 748 478,55 zł i stanowią 104,75 % wykonania planu kosztów.

Struktura poniesionych kosztów przedstawia się następująco:

- odpis na fundusz remontowy 16,12 %
- energia 44,64 %
- koszty eksploatacji zasobów 38,94 %
- pozostałe koszty 0,30 %

Przychody na pokrycie kosztów poniesionych na eksploatację zasobów łącznie z rozliczeniem z lat ubiegłych uzyskano w wysokości 18 959 876,84 zł, co stanowi 104,87% wykonania planu przychodów.

Źródłem przychodów są:

- naliczenia opłat eksploatacyjnych i pozostałych od lokatorów i najemców lokali mieszkalnych 18 097 696,37 zł
- naliczenia opłat lokali użytkowych, dzierżawy gruntu itp. 558 101,63 zł
- pozostałe 57 869,79 zł
- przychody finansowe i pozostałe przychody operacyjne 246 209,05 zł

4.4. Eksploatacja dźwigów.

W zasobach S.M. „Polne” jest 41 dźwigów osobowych, oddanych w większości do eksploatacji w latach 1976-1982; 19 z nich zostało wyremontowanych w latach ubiegłych. Na eksploatację dźwigów wydano 244 552,02 zł, a uzyskane przychody wynosiły 281 140,28 zł.

Struktura kosztów poniesionych na eksploatację dźwigów przedstawia się następująco:

- bieżące konserwacje i naprawy - 85,99 %
- pozostałe koszty - 14,01 %

4.5. Centralne ogrzewanie i podgrzanie wody.

Roczny koszt dostawy energii cieplnej w okresie sprawozdawczym (2021) wyniósł 5 936 732,72 zł. Dla porównania analogiczne koszty od roku 2012 kształtowały się następująco:

- rok 2012 5 400 460,33 zł
- rok 2013 5 274 601,43 zł
- rok 2014 4 511 915,85 zł
- rok 2015 4 562 695,82 zł
- rok 2016 4 860 499,32 zł
- rok 2017 4 960 209,12 zł
- rok 2018 4 895 618,24 zł
- rok 2019 4 788 881,55 zł
- rok 2020 4 950 456,97 zł

Terminy zakończenia i rozpoczęcia ogrzewania		
Rok sprawozdawczy	Zakończenie	Rozpoczęcie
2012	02 maja	03 października

2013	08 maja	26 września
2014	20 maja	24 września
2015	19 maja	28 września
2016	19 maja	26 września
2017	22 maja	19 września
2018	09 maja	21 września
2019	18 maja	24 września
2020	19 maja	17 września
2021	31 maja	15 września

Na koniec roku kalendarzowego różnica między kosztami a przychodami wynosiła:

– 2012 r.	65 301,01 zł	1,21 % kosztów dostawy energii
– 2013 r.	406 691,29 zł	7,70 % kosztów dostawy energii
– 2014 r.	433 537,49 zł	9,61 % kosztów dostawy energii
– 2015 r.	455 822,90 zł	9,99 % kosztów dostawy energii
– 2016 r.	207 978,80 zł	4,28 % kosztów dostawy energii
– 2017 r.	693 069,39 zł	13,97 % kosztów dostawy energii
– 2018 r.	388 163,58 zł	7,93 % kosztów dostawy energii
– 2019 r.	435 948,56 zł	9,10 % kosztów dostawy energii
– 2020 r.	247 459,72 zł	5,00 % kosztów dostawy energii
– 2021 r.	157 072,41 zł	2,65 % kosztów dostawy energii

Podgrzanie wody zimnej:

Opłatność za podgrzanie wody wg odczytu wodomierzy wynosi 17,56 zł/m³ od 01.11.2010 r. Opłatność za podgrzanie wody wg ryczaftu wynosi 105,36 zł/osobę, która obowiązuje od 01.11.2010 r.

4.6. Domofony.

W instalacje domofonowe wyposażone są wszystkie klatki schodowe w budynkach – w ilości 162 sztuki. Domofony były montowane głównie z inicjatywy mieszkańców.

Opłaty związane z utrzymaniem stanu technicznej sprawności domofonów ponoszone są przez lokatorów.

Koszty eksploatacji systemów domofonowych na koniec 2021 r. wyniosły 113 355,54 zł. Przychody z tytułu jw. – 84 558,34 zł.

W 2014 roku rozpoczęto modernizację instalacji domofonowych wprowadzając nowoczesne domofony cyfrowe. Przedsięwzięcie było kontynuowane w latach następnych, w chwili obecnej wszystkie instalacje są wymienione na cyfrowe.

4.7. Gospodarka funduszem remontowym.

1.	projekty, opinie	78 304,30 zł
2.	partycypacja w kosztach wymiany stolarki okiennej	19 375,00 zł
3.	remont przewodów wentylacyjnych	1 702,77 zł

4.	termomodernizacja budynków	2 465 217,18 zł
5.	remont instalacji	12 960,00 zł
6.	remont klatek schodowych	119 876,09 zł
7.	remont – lokale użytkowe	122 527,46 zł
8.	remont dachów	204 533,61 zł
9.	spłata kredytu i pożyczka wewnętrzna	1 710 791,65 zł
10.	nieprzewidziane awarie	84 362,33 zł
łącznie:		4 819 650,39 zł

OPIS DO WYKONANIA PLANU REMONTÓW:

Ad.1. Projekty, opinie, ekspertyzy.

- m.in. nadzory inwestorskie, mapy do celów projektowych, opracowanie projektów.

Ad.2. Wymiana stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych.

Wypłaty zgodnie z kolejnością.

Ad.3. Remont przewodów wentylacyjnych.

- remonty przewodów wentylacyjnych po przeglądzie.

Ad.4. Termomodernizacja budynków.

- Topolowa 52
- Topolowa 24-42
- Leszczynowa 2-10
- Zabezpieczenie środków na roboty dodatkowe

Ad.5. Remont instalacji.

- Grabowa 3-5 – mechaniczne czyszczenie pionów i poziomów kanalizacji

Ad.6. Remont klatek schodowych:

- Jaśminowa 9 – wymiana drzwi wewnętrznych
- Leszczynowa 15 – wymiana okien w mieszkaniu strychowym
- Leszczynowa 18 – wymiana okien w suszarniach
- Leszczynowa 23 – wymiana stopnic (parter)
- Grabowa 55 – remont klatki wraz z wymianą stolarki
- Grabowa 57 – wymiana stolarki
- Grabowa 11 i 55 – wymiana drzwi wózkowni

Ad.7. Remont lokali użytkowych.

- Grabowa 2 – termomodernizacja apteki
- Topolowa 46 – przygotowanie pod wynajem

Ad.8. Remont dachów.

- Grabowa 29-31
- Wierzbowa 37-39
- Grabowa 5
- Jaśminowa 1-3
- Grabowa 29-31, 55-57 – remont dachów wiatrołapów

Ad.9. Spłata kredytu, pożyczka wewnętrzna

- spłata kredytu wraz z odsetkami

Ad.10. Nieprzewidziane awarie.

Wg potrzeb.

5. Realizacja programu termomodernizacji.

Wielkość środków wydatkowanych na program przedsięwzięć energooszczędnych przyjęty przez Radę Nadzorczą SM „Polne” w Lubinie, począwszy od 2000 r. przedstawia się następująco:

- 2000 rok – wydatkowano	578.854,00 zł
- 2001 rok – wydatkowano	711.257,00 zł
- 2002 rok – wydatkowano	746.129,00 zł
- 2003 rok – wydatkowano	941.549,00 zł
- 2004 rok – wydatkowano	1 377 526,25 zł
- 2005 rok - wydatkowano	1.434.505,89 zł
- 2006 rok - wydatkowano	1.667.510,19 zł
- 2007 rok - wydatkowano	2.748.872,80 zł
- 2008 rok - wydatkowano	3 575 073,23 zł
- 2009 rok - wydatkowano	2 225 036,40 zł
- 2010 rok - wydatkowano	1 416 141,54 zł
- 2011 rok - wydatkowano	1 517 441,36 zł
- 2012 rok - wydatkowano	1 243 741,82 zł
- 2013 rok – wydatkowano	1 023 455,81 zł
- 2014 rok – wydatkowano	987 440,50 zł
- 2015 rok – wydatkowano	839 623,09 zł
- 2016 rok – wydatkowano	984 604,80 zł
- 2017 rok – wydatkowano	1 530 203,08 zł
- 2018 rok – wydatkowano	12 327 954,76 zł
- 2019 rok – wydatkowano	69 654,23 zł
- 2020 rok – wydatkowano	3 608 015,07 zł
- 2021 rok – wydatkowano	2 638 095,20 zł

W wyniku zawartej umowy w 2019 r. o dofinansowanie Projektu „Wzrost efektywności energetycznej wielorodzinnych budynków mieszkalnych znajdujących się pod zarządem Spółdzielni Mieszkaniowej „Polne” w Lubinie” z Narodowym Funduszem Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, Spółdzielnia otrzymała zwrotną pomoc finansową na łączną kwotę 3 063 671,10 zł, z czego kwotę 2 162 830,95 zł pozyskano w roku 2020, a kwotę 900 840,15 zł w roku 2021. Termomodernizacja budynków została zakończona w miesiącu wrześniu 2021 r.

6. Działalność społeczno - wychowawcza.

W 2021 roku ze środków działalności społeczno- wychowawczej wydatkowano łączną kwotę 89 383,22 zł przeznaczoną na sfinansowanie:

- remonty placów zabaw	88 668,17 zł
- materiały na potrzeby działalności społ.-wych.	715,05 zł

7. Sprawozdanie finansowe SM „Polne” w Lubinie.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni SM „Polne” za 2021 r. zostało sporządzone w postaci elektronicznej, w odpowiedniej strukturze logicznej i formacie, złożone za pośrednictwem systemu teleinformatycznego udostępnionego w tym celu przez Ministra Sprawiedliwości.

NALEŻNOŚCI W OPŁATACH LOKALE UŻYTKOWE

Lp.	WYSZCZEGÓLNIENIE	Rok 2017	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020	Rok 2021
	1	2	3	4	5	6
1.	Roczny wymiar opłat (w złotych)	614 144,41	615 956,35	532 022,23	448 666,91	468 920,83
2.	Należności ogółem	68 178,03	68 915,23	40 839,04	15 917,94	35 238,74
3.	% wskaźnik należności	11,10%	11,19%	7,68%	3,55%	7,51%
4.	Struktura należności, w tym :	68 178,03	68 915,23	40 839,04	15 917,94	35 238,74
	do trzech okresów płatności	32 515,15	53 839,69	30 631,55	8 311,91	26 092,76
	powyżej trzech okresów płatności	35 662,88	15 075,54	10 207,49	7 606,03	9 145,98

STRUKTURA NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU CZYNSZU

Lp.	WYSZCZEGÓLNIENIE	31.12.2017 r.	31.12.2018 r.	31.12.2019 r.	31.12.2020 r.	31.12.2021 r.
	1	2	3	4	5	6
1.	Roczny wymiar opłat (w złotych)	11 936 252,41	12 904 723,82	13 125 085,59	13 510 875,25	14 104 710,84
2.	Stan należności w opłatach na 31.12.	704 108,93	703 023,10	567 543,44	600 223,58	880 492,77
3.	Poz. 2 : poz. 1 (w %)	5,90%	5,45%	4,32%	4,61%	5,52%
4.	Struktura należności w opłatach (w złotych)	704 108,93	703 023,10	567 543,44	600 223,58	880 492,77
5.	do 1 miesiąca	złotych 89 272,20 osób 359	złotych 94 384,15 osób 498	złotych 51 847,25 osób 224	złotych 72 417,33 osób 370	złotych 286 087,95 osób 890
6.	od 1,01 do 2 miesięcy	złotych 46 823,88 osób 77	złotych 64 012,76 osób 104	złotych 28 899,44 osób 44	złotych 30 473,95 osób 46	złotych 57 631,21 osób 70
7.	od 2,01 do 3 miesięcy	złotych 29 570,03 osób 29	złotych 38 074,81 osób 34	złotych 38 276,58 osób 37	złotych 16 722,32 osób 17	złotych 44 510,85 osób 32
8.	od 3,01 do 5 miesięcy	złotych 53 197,68 osób 33	złotych 57 852,66 osób 33	złotych 37 893,92 osób 27	złotych 56 168,48 osób 36	złotych 62 381,07 osób 32
9.	powyżej 5 miesięcy	złotych 482 245,14 osób 65	złotych 448 698,72 osób 67	złotych 410 626,25 osób 88	złotych 424 441,50 osób 89	złotych 429 881,69 osób 57
10.	Liczba lokali zalegających z opłatami	563	736	420	558	1081

Charakterystyka wybranych grup bilansu:

- Suma bilansowa po stronie aktywów zamyka się kwotą 36 055 133,45 zł.
- Wartość rzeczowych aktywów trwałych wynosi 24 944 761,06 zł, co stanowi 69,19 % sumy bilansowej. Aktywa trwałe są sfinansowane kapitałem własnym w 111,13 %. Rzeczowe aktywa trwałe uległy zmniejszeniu w stosunku do roku poprzedniego.

3. Aktywa obrotowe Spółdzielni wynoszą 5 875 400,60 zł i zmniejszyły się w stosunku do roku ubiegłego o 4,47 %.
4. Należności krótkoterminowe w bilansie występują w wartości netto – 1 772 054,15 zł.
5. Należności z tytułu dostaw w kwocie 1 749 665,62 zł obejmują:

■ należności od kontrahentów zewnętrznych	128 449,37 zł
■ należności z tytułu opłat eksploatacyjnych (lok. mieszkalne, w najmie, lok. użytkowe)	930 172,27 zł
■ należności z tytułu opłat za wodę	405 695,60 zł
■ należności pozostałe	12 018,79 zł
■ odsetki czynsz- naliczone	87 151,73 zł
■ odsetki woda - naliczone	17 695,66 zł
■ pozostałe należności od byłych użytkowników	600 955,18 zł
■ koszty procesu	168 482,20 zł
■ odpisy aktualizujące należności	- 600 955,18 zł
6. Należności z tytułu podatków, dotacji i ubezpieczeń społecznych w kwocie 13 702,31 zł obejmują rozliczenia z urzędem skarbowym z tytułu podatków.
7. Inwestycje krótkoterminowe w kwocie 2 420 483,66 zł obejmują środki pieniężne zgromadzone na rachunkach bankowych.
8. Kapitał własny w kwocie 27 152 973,43 zł uległ zmniejszeniu, przede wszystkim z tytułu wyodrębnienia lokali i umorzenia majątku trwałego.
9. Zobowiązania długoterminowe w wysokości 5 536 982,87 zł dotyczą – długoterminowych kredytów inwestorskich „Nasz Remont” na docieplenie budynków, pożyczki w formie pomocy zwrotnej z Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej oraz pozostałych zobowiązań (kaucje, zabezpieczenia należytego wykonania robót).
10. Zobowiązania krótkoterminowe w kwocie 2 806 303,48 zł obejmują: zobowiązania z tytułu dostaw i usług w kwocie 1 608 652,27 zł- dotyczące bieżących płatności, kredyty i pożyczki o terminie spłaty do roku w kwocie 912 175,40 zł, zobowiązania z tytułów publicznoprawnych- 181 093,02 zł oraz pozostałe zobowiązania w kwocie 104 382,79 zł.
11. Rozliczenia międzyokresowe wykazane w bilansie w kwocie 558 873,67 zł, obejmują pobrane wpłaty lub zarachowane należności od lokatorów i zleceniobiorców za świadczenia, które zostaną wykonane w następnym roku obrotowym.

8. Windykacja opłat eksploatacyjnych.

Problematyka zaległości czynszowych w 2021 roku podobnie jak w latach poprzednich była przedmiotem wnikliwego zainteresowania Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni. Prowadzone były systematyczne działania windykacyjne zadłużeń polegające na wysyłaniu wezwań do zapłaty, uzgodnieniu sald, indywidualnych kontaktach z dłużnikami, rozkładaniu zaległości na raty, nie naliczaniu odsetek w przypadku wywiązywania się z zawartych uгод.

Spółdzielnia wykorzystywała zarówno możliwości wynikające z trybu postępowania wewnątrzspółdzielczego jak również drogę postępowania sądowo - egzekucyjnego.

Prowadzono stosowne działania informacyjne skierowane do mieszkańców dotyczące możliwości skorzystania z pomocy socjalnej państwa w uiszczaniu opłat za użytkowanie lokalu. W 2021 roku z tej formy pomocy skorzystało 126 osób na łączną kwotę 75 270,32 zł.

Na przestrzeni 2021 roku Zarząd przeprowadził rozmowy indywidualne z dłużnikami oraz zawarł 27 uгод, w których ustalano warunki spłaty zadłużenia. W przypadku nie wywiązywania się ze

złożonych deklaracji spłaty zadłużenia, Zarząd kierował wnioski do sądu celem uzyskania nakazów zapłaty.

Z-ca PREZESA ZARZĄDU
ds. Ekonomicznych
GŁÓWNY KSIĘGOWY
SM „POLNE” w Lubinie

.....*Mirostawa Prokopczak*.....
Z-ca Prezesa Zarządu

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej
„POLNE” w Lubinie

Edward Klimka

.....
Prezes Zarządu