



Spółdzielnia Mieszkaniowa „Łęczycanka” w Łęczycy  
KRS 0000156933 NIP 775 000 30 41

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

---

## I. Charakterystyka Spółdzielni

### 1. Przedmiot działalności

Podstawowym przedmiotem działalności Spółdzielni jest :

- ✓ prowadzenie gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zarządzanie majątkiem własnym,
- ✓ zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi i użytkowymi, a w szczególności zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz potrzeb gospodarczych, kulturalnych wynikających z zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni;
- ✓ nabywanie gruntów na własność lub w użytkowanie wieczyste;
- ✓ budowa lub nabywanie domów mieszkalnych, urządzeń pomocniczych i budynków gospodarczych, lokali użytkowych, garaży oraz miejsc parkingowych;
- ✓ zagospodarowywanie przestrzenne w osiedlach w szczególności zieleń, miejsca do wypoczynku i do zabaw dla dzieci.

### 2. Stan prawny

Działalność Spółdzielni Mieszkaniowej „Łęczycanka” w Łęczycy rozpoczęła się od dnia 01 października 1959 roku.

Aktualnie Spółdzielnia zarejestrowana jest w Krajowym Rejestrze Sądowym – Rejestrze Przedsiębiorców w Sądzie Rejonowym dla m. Łodzi-Śródmieścia w Łodzi. Wpisu dokonano w dniu 25 listopada 2003 roku - pozycja rejestru **0000156933**.

Spółdzielnia działa w oparciu o:

1. ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r. (t.j. z dnia 08 kwietnia 2021rr., Dz.U. z 2021r. poz.648 ;
2. ustawę Prawo Spółdzielcze z dnia 16 września 1982r.(tj. z dnia 27 sierpnia 2020r. DZ.U. 2020.1465);
3. statut Spółdzielni zarejestrowany w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego – *tekst jednolity przyjęty uchwałą nr 3/2018 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Łęczycanka” w Łęczycy podzielonego na 2(dwie) części) odbytego w dniach 26-27 marca 2018r. poz. wpisu.: Nr 48 z dnia 28 września 2018r..*

## II. Organizacja Spółdzielni

Działalnością Spółdzielni w okresie sprawozdawczym kierował Zarząd w składzie:

1. Jarosław Pacholski - Prezes Zarządu od 31.01.2014r. do nadal
2. Rafał Andrzejczak - Z-ca Prezesa Zarządu od 15.03.2021r. do nadal
3. Grzegorz Dymecki - oddelegowany członek Rady Nadzorczej do pełnienia funkcji Członka Zarządu od 01 .04. 2020r do 24.02.2021r.

Obowiązki Zarządu wynikające z postanowień Statutu były wykonywane na bieżąco. Zarząd Spółdzielni odbywał również na bieżąco protokołowane posiedzenia . W sprawach bieżącej działalności Zarząd działał kolegialnie, podejmując decyzje w formie uchwał ,stwierdzeń i zaleceń.

Do stałych zagadnień rozpatrywanych kolegialnie Zarząd należały:

- bieżąca analiza, ocena realizacji zadań i wyników gospodarczo-finansowych Spółdzielni
- sprawy członkowsko-mieszkańowe,
- sprawy pracownicze

### 1. Istotne zdarzenia w 2021 roku

W tym roku dobiegł końca 5 letni okres ważności legalizacji wodomierzy zamontowanych w Naszych zasobach. Koszt wymiany wodomierzy został sfinansowany z funduszu remontowego i nie obciążał dodatkowymi kosztami mieszkańców, tak jak przy poprzedniej wymianie. Dzięki umowie zawartej w 2015 roku mieliśmy zapewnioną stałą cenę za wymianę wodomierzy na poziomie 52 zł / szt. Obecna cena wymiany takich wodomierzy to kwota 80-85 zł za sztukę, co w przeliczeniu daje wymierne oszczędności rzędu około 120 tyś złotych przy ilości 3800 wodomierzy.

Pomimo trudnego okresu pandemii udało się przeprowadzić wymianę w ponad 99 % mieszkań. Z różnych przyczyn nie dokonano powyższej wymiany jedynie w 6 lokalach na 2075 zarządzanych przez Naszą Spółdzielnię. Lokale te są traktowane jako nie opomiarowane a zużycie wody rozliczane jest w nich na podstawie ryczałtu.

1. Renowacja Kanalizacji metodą natryskową – ze względu na postępującą degradację żeliwnych pionów kanalizacyjnych, awaryjność, przecieki i wydobywające się nieprzyjemne zapachy oraz w przypadku osiedla Konopnicka utrudnionego dostępu do rur kanalizacyjnych, które w większości są zamurowane w ścianach, kontynuujemy proces ich renowacji wykorzystując nowoczesne rozwiązania. W pierwszej kolejności rura czyszczona jest z zalegających osadów następnie jest osuszana i na tak przygotowaną powierzchnie natryskiwana jest warstwa polimeru, tworząca trwałą powłokę wewnątrz żeliwnej instalacji przede wszystkim zapobiegając dalszej jej degradacji poprzez korozję, dodatkowo wszystkie nieszczelności są w ten sposób wypełniane. Mówiąc wprost we wnętrzu istniejącej i zużytej rury kanalizacyjnej powstaje nowa rura polimerowa. Metoda ta pozwala przedłużyć żywotność pionów kanalizacyjnych bez konieczności znacznej ingerencji w Nasze mieszkania. W tym roku zakresem tych prac zostały objęte nieruchomości:  
- M. Konopnickiej 11, 3, Dominikańska 10
2. Wymiana pionów wody zimnej i ciepłej. – ze względu na znaczny stopień korozji oraz osiadający wewnątrz rur kamień, który powoduje zmniejszenie przekrojów , co ma wpływ na jakość, ciśnienie oraz zużycie ciepła, przeprowadzamy kompleksową modernizację naszych

zasobów pod tym względem. Systematycznie przystępujemy w kolejnych nieruchomościach do wymiany starych metalowych rur instalacji wodnych, które nie były wymieniane od początku istnienia poszczególnych budynków na nowy system rur z pamięcią kształtu. Dzięki tej technologii nie ma konieczności zgrzewania ze sobą odcinków rur a przez to wymagane jest mniej miejsca do przeprowadzenia takowej wymiany. Dodatkowo materiał z którego wykonywane są rury jest odporny na korozję oraz odkładanie się kamienia na ściankach. Wymiana rur przyczynia się też do zmniejszenia strat ciepła na cyrkulacji wody ciepłej. W tym roku zakresem tych prac zostały objęte nieruchomości :

- Belwederska 75, 85, 83, Bitwy nad Bzurą 26

3. Modernizacja pionów WLZ- zakres tych prac to przede wszystkim wymiana starych zabezpieczeń na wewnętrznych liniach zasilania ze starych bezpieczników topikowych na nowoczesne bezpieczniki typu „S”. W tym roku zakresem tych prac zostały objęte nieruchomości:  
- ZWZ 1, ZWZ 1a, Belwederska 75, 81, 81a
4. Montaż daszków nad balkonami 4 piętra – Na pisemny wniosek większości mieszkańców danej nieruchomości przeprowadziliśmy w tym roku montaż daszków z przyciemnianej plexi, na lekkiej konstrukcji stalowej. Rozwiązanie to chroni przed deszczem posadzkę balkonu a co za tym idzie, zmniejsza się ryzyko przecieków, spowodowane degradacją i szczelinami w płycie balkonowej. Na chwilę obecną wszystkie wnioski, które wpłynęły do Spółdzielni są już zrealizowane. Jeśli w swoim bloku są Państwo zainteresowani takim rozwiązaniem , prosimy o złożenie pisma z odpowiednią ilością podpisów.
5. W tym roku planujemy również prace związane z remontem schodów oraz ułożeniem chodników przed blokiem Belwederska 85, Wojska Polskiego 1c, Mari Konopnickiej 11 oraz Dominikańska 10a termin rozpoczęcia i zakończenia inwestycji zależny jest od warunków atmosferycznych.
6. We współpracy z Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej w Łęczycy dokonano w tym roku również modernizacji węzłów ciepłowniczych w blokach Belwederska 85 , 83 oraz Bitwy Nad Bzurą 26 i 39. Zakres prac po stronie PECu obejmował kompleksową modernizację węzłów wraz z urządzeniami oraz armaturą, Po stronie spółdzielni wymienione zostały w tych nieruchomościach rozdzielacze wraz z niezbędną armaturą

Na bieżąco realizowane są również przeglądy kominiarskie, elektryczne i monitorowany jest stan techniczny nieruchomości budynkowych oraz infrastruktury technicznej.

Przeprowadzane są także przeglądy okresowe : roczne i pięcioletnie budynków oraz jesienne i wiosenne przeglądy osiedli, przy współudziale Członków Rady Nadzorczej.

Wszystkie prace, które zostały zrealizowane w roku 2021 dzięki decyzjom Zarządu zaakceptowanym przez Radę Nadzorczą oraz negocjacjom z firmami wykonawczymi, roboty były realizowane na poziomie cen z roku 2020, a Wszyscy wiemy jak te ceny znacząco wzrosły. Dzięki tym decyzjom mogliśmy zrealizować większy zakres prac remontowych za te same pieniądze.

7. w roku 2021 rozpoczęto pracę przy modernizacji „starego boiska za Biedronką”. Nawierzchnia była stara, popękana i stanowiła zagrożenie dla bawiących się na niej dzieci. Po usunięciu nawierzchni bitumicznej, zniwelowano i wyrównano teren oraz zamontowano na końcach boiska piłko chwyty i zasiano trawę. Dla lepszego wzrostu trawy, lepszego jej ukorzenienia, zdecydowano o dokończeniu montażu siatek oraz bramek na wiosnę

przyszłego roku. Mamy nadzieję, że miejsce to spodoba się Naszym najmłodszym mieszkańcom i pozwoli cieszyć się aktywnością ruchową na świeżym powietrzu.

## **2. Przygotowanie i organizacja Walnego Zgromadzenia Członków w roku 2021.**

Zarząd na podstawie § 1 rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 20 marca 2020r. o ogłoszeniu stanu epidemii na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej w związku z zakażeniem wirusem SARS-COC 2, art.90 ustawy z dnia 31 marca 2020r. 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. 2020.568) oraz wystosował pismo do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Łęczycy z zapytaniem o możliwości zwołania Walnego Zgromadzenia uzyskując stanowisko, że w tej kwestii należy brać pod uwagę obowiązujące obostrzenia sanitarne zawarte w rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem stanu epidemii. Ustawodawca wprowadził przepis przejściowy dotyczący zwoływania Walnych Zgromadzeń w spółdzielniach mieszkaniowych w czasie epidemii o treści: „Jeżeli ustawowy termin zwołania walnego zgromadzenia spółdzielni albo zebrania właścicieli lokali przypada w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, trwającego w dniu wejścia w życie ustawy lub ogłoszonego bezpośrednio po okresie trwającym w dniu wejścia w życie ustawy, uległ on przedłużeniu o 6 tygodni od dnia odwołania tego stanu.

W świetle powyższego Zarząd mając na względzie przede wszystkim brak możliwości gwarancji pełnego bezpieczeństwa dla życia i zdrowia uczestników-Członków Spółdzielni w czasie trwania obrad Walnego Zgromadzenia podjął uchwałę o zwołaniu Walnego Zgromadzenia w terminie 6 tygodni od dnia odwołania stanu zagrożenia epidemicznego i stanu epidemii COVID-19.

Po unormowaniu sytuacji Zarząd zwoła Walne Zgromadzenie zgodnie z obowiązującym prawem, o czym Członkowie Spółdzielni zostaną powiadomieni.

Stosowne uchwały wymagające przyjęcia i zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie m.in. uchwała w sprawie zatwierdzenia sprawozdań finansowych oraz udzielenia absolutorium Członkom Zarządu, podziału nadwyżki bilansowej będą ujęte w porządku obrad Walnego Zgromadzenia zwołanego po zakończeniu stanu epidemii.

Zaznaczyć jednakże zaznaczyć, że sprawozdanie z działalności Spółdzielni oraz sprawozdanie finansowe zostały przesłane do Krajowego Rejestru Sądowego w Łodzi.

## **3. Zatrudnienie i fundusz płac**

Spółdzielnia działała w oparciu o zatwierdzony schemat struktury organizacyjnej i plan zatrudnienia.

**Średnioroczne zatrudnienie** w Spółdzielni w 2021 roku w przeliczeniu na pełne etaty wyniosło 20 .

Wprowadzony w marcu 2020 stan epidemii i związane z nim obostrzenia , ale i również udogodnienia dla pracowników w znacznym stopniu dezorganizowały pracę biura Spółdzielni. Kilka osób przerywało tok pracy ze względu na izolację i kwarantanny, część pracowników wykorzystywała przysługujące im prawo do opieki nad dziećmi (dodatkowy zasiłek opiekuńczy).

Zarząd, zdając sobie sprawę z zagrożenia dla sprawnej pracy biura podejmował aktywne działania w celu zapewnienia luk w stanie osobowym.

Ilość osób zatrudnionych jest to jeden z elementów, który ma bezpośredni wpływ na koszty stałe funkcjonowania Spółdzielni. Biorąc pod uwagę wielkość Naszej Spółdzielni to jest:

38 budynków wielomieszkaniowych

-2101 lokali mieszkalnych

- ponad 150 000 m<sup>2</sup> gruntów będących w administrowaniu Spółdzielni

Zejście poniżej progu 20 etatów wpłynęło by niekorzystnie na jakość obsługi i świadczonych usług dla mieszkańców. Nie bez znaczenia jest tu fakt, że na przestrzeni kilku ostatnich lat

Nasza struktura organizacyjna została przeorganizowana, a stan załogi zredukowany o

prawie 25%. W tej liczbie mieszczą się wszystkie osoby pracujące w Spółdzielni łącznie z

hydraulikami, elektrykami, działem czyszczów, księgowości, członkowsko mieszkaniowym, inwestycji, administracji, sekretariatu oraz Zarządu.

#### 4. Podstawowe dane charakteryzujące Spółdzielnię

**Powierzchnia użytkowa administrowanych przez Spółdzielnię zasobów wg stanu na dzień 31.12.2021r. wynosi** 101 926,11 m<sup>2</sup>

Zasoby administrowane przez Spółdzielnie to:

✓ **38 budynków mieszkalnych** o ogólnej powierzchni użytkowej 93 931,02 m<sup>2</sup>  
w których znajduje się ogółem **2 101 lokali**

z tego:

**Lokale stanowiące zasób mieszkaniowy Spółdzielni ogółem** 1341 lokale

w tym :

- ✓ użytkowane przez członków na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu **46 lokali**  
o pow. użytk 2095,16 m<sup>2</sup>, co stanowi 2,23 % ogólnej pow. lokali mieszkalnych
- ✓ użytkowane na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu **1 269 lokali**  
o pow. użytk. 55 976,69 m<sup>2</sup>, co stanowi 59,59 % ogólnej pow. lokali mieszkalnych
- ✓ nowo wybudowane lokale mieszkalne przy ul. Kaliskiej 39 o pow. użytk. 1440,49 m<sup>2</sup> **26 lokali**  
tzw. „ekspektywa własności” co stanowi 1,53 % ogólnej pow. lokali mieszkalnych

<b><u>Lokale użytkowe o ogólnej powierzchni użytkowej</u></b>	<b><u>5 359,12 m<sup>2</sup> p.u</u></b>
w tym:	
2 lokale usługowych użytkowane na warunkach spółdzielczego prawa	<b>248,80 m<sup>2</sup> p.u</b>
5 lokali usługowych w parterze przy ul. Kaliskiej 39 tzw. „ekspektatywa własności”	<b>260,34 m<sup>2</sup> p.u.</b>
<b><u>Garaże o ogólnej powierzchni użytkowej</u></b>	<b><u>2 635,97 m<sup>2</sup></u></b>
w tym :	
• 132 garaże użytkowane na warunkach spółdzielczego prawa	<b><u>2330,95 m<sup>2</sup> p.u.</u></b>
z tego :	
- 12 garaże os. M. Konopnickiej	233,00 m <sup>2</sup> p.u.
- 120 garaże os. Belwederska	2 097,95 m <sup>2</sup> p.u.
• 16 garaży stanowiące odrębną własność	305,02 m <sup>2</sup> p.u.

### 5. Gospodarka gruntami

Wg stanu na dzień 31 grudnia 2021r. Spółdzielnia posiada:

✓ <b><u>prawo własności nieruchomości gruntowych</u></b>	<b><u>42 591,02 m<sup>2</sup> p.u</u></b>
zabudowane budynkami mieszkalnymi	42 591,02 m <sup>2</sup> p.u.
<b><u>oraz 4 działki budowlane</u></b>	<b><u>4 138 m<sup>2</sup> p.u.</u></b>
• <b><u>prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych</u></b>	<b><u>84 374,16 m<sup>2</sup> p.u.</u></b>
z tego:	
▪ nieruchomości gruntowe zabudowane garażami	6 663,16 m <sup>2</sup> p.u.
<i>(dz. oznacz. nr 1853; nr 1858/1 i nr 1860)</i>	
▪ nieruchomości gruntowe zabudowane lokalami użytkowymi	5 520,00 m <sup>2</sup> p.u.
<i>( dz. 1849/5; nr 1858/2; nr 1858/6; nr 1846/ 19; 1846/34)</i>	
▪ nieruchomości gruntowe niezabudowane	4 263 m <sup>2</sup> p.u.
<i>(nr 1845/1, nr 1845/3, 1845/6, nr 365/13, 365/1, 365/8, 365, 14, 1850/17, 1850/14)</i>	
▪ pozostałe (m.in. drogi, parkingi ,plac zabaw zieleńce)	67 938,00 m <sup>2</sup> p.u.

### III. DZIAŁALNOŚĆ CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWA

W okresie sprawozdawczym realizowano czynności związane z bieżącą obsługą w związku z wprowadzeniem stanu epidemii COVID 19 zagrożeniem koronawirusem COVID 19 i wprowadzeniem w Polsce stanu epidemii obsługa mieszkańców odbywała się w systemie zdalnym (telefonicznie, e-mail, ) przygotowując stosowne dokumenty niezbędne przy:

- zbywaniu praw do lokali
- sprawach spadkowych,
- przyjmowaniu w poczet członków oraz ustania członkostwa.

#### **IV. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi**

Bieżąca eksploatacja i utrzymanie nieruchomości mieszkaniowych, w części przypadającej na lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu, wiąże się z ponoszeniem kosztów przez ich użytkowników. Na pokrycie tych kosztów Spółdzielnia pobiera w ramach opłat czynszowych, opłaty które zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, dzielimy na opłaty zależne i niezależne od Spółdzielni.

Zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za użytkowanie lokali uregulowane są w uchwalonych przez Radę Nadzorczą *regulaminach dostępnych w siedzibie i na stronie internetowej Spółdzielni* : [www.sm-leczycanka.pl](http://www.sm-leczycanka.pl) dostępnych dla członków Spółdzielni.:

Rzeczywista średnia stawka eksploatacyjna dla lokali mieszkalnych w zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię w 2021 roku wyniosła **1,76 zł/m<sup>2</sup>**.

Zarząd zdaje sobie sprawę z niebezpieczeństwa rosnącej inflacji dla wysokości stawki i w połowie roku 2022 przeprowadzi kalkulację stawki, biorąc pod uwagę rzeczywiste koszty

**W 2021 roku z pożytków i działalności niemieszkaniowej Spółdzielnia uzyskała wynik w wysokości 634.279,15 zł**

Uzyskane wyniki z własnej działalności gospodarczej (pożytki Spółdzielni) zostaną rozliczone w oparciu o zatwierdzone sprawozdania finansowe i podział nadwyżki bilansowej Spółdzielni przez najbliższe Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.

Od dochodu uzyskanego z działalności nie zaliczanej do gospodarki zasobami mieszkaniowymi, a więc m.in. gospodarce lokalami użytkowymi, dzierżawy gruntów, najmu w roku 2021 Spółdzielnia w związku z wymogiem wprowadzonym w art. 17 ust. 1 pkt.44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych odprowadziła podatek dochodowy w wysokości **120.943 zł**.

#### **V. FUNDUSZ REMONTOWY I KONSERWACJE**

Zasady tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym w Spółdzielni zostały ujęte w uchwalonym przez Radę Nadzorczą regulaminie (*tekst jednolity :uchwała nr 16/2015 Rady Nadzorczej Spółdzielni z dnia 05.05.2015r z późn.zm . uchwała nr 24/2015 z dnia 30.09.2015r.*).

Finansowanie remontów jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo – finansowych uchwalonych przez Radę Nadzorczą ( § 11 ust.13-15 statutu Spółdzielni a także uchwałę nr 11/2017 Walnego Zgromadzenia z dnia 23.05.2018r.)Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego prowadzona jest odrębnie dla



każdej nieruchomości i uwzględnia wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości .

Wydatki ponoszone na ten cel pokrywane są z funduszu remontowego powstałego:

- ✓ z odpisu w opłacie eksploatacyjnej obciążających koszty g. z .m. 0,80 zł/m<sup>2</sup> p.u.
- ✓ dotatkowego odpisu na fundusz remontowy z tytułu prac termomodernizacyjnych z nieruchomości docieplonych w latach 2006-2018 wg stawki w przedziale mieszczącej się od 1,00zł/m<sup>2</sup> - 1,35złm<sup>2</sup> p.u.

✓  
Potrzeby remontowe i konserwacyjne przewidziane do realizacji w roku 2021 określone zostały w planie remontów i konserwacji dla nieruchomości budynkowych i mieniu zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą .

## **VI. ZALEGŁOŚCI NA LOKALACH MIESZKALNYCH Z TYTUŁU OPŁAT CZYNSZOWYCH**

Realizacja rzeczowych zadań planowych, jak i płynność finansowa Spółdzielni jest uzależniona od regularności opłat wnoszonych przez użytkowników lokali Spółdzielni. Niestety, występujące zjawisko zadłużeń finansowych mieszkańców nie zachowujących statutowych terminów wnoszenia opłat, bądź wręcz uchylających się od tego obowiązku ,co zmusza Spółdzielnię do sięgania po różne ,czasem kosztowne dla samych Zainteresowanych jak i dla Spółdzielni formy ich windykowania.

Zarząd, obawiając się wzrostu stopnia zadłużenia lokali użytkowych i mieszkalnych, uważnie kontrolował jego wielkość. Po kilku miesiącach po wprowadzeniu stanu epidemii okazało się, że stopień zadłużenia lokali wzrósł jedynie nieznacznie w stosunku do poprzedniego roku. Zarząd ocenia ryzyko pogorszenia płynności z tego tytułu jako niskie.

Ponadto Spółdzielnia prowadziła wszelkie dopuszczone prawem formy windykacji należności polegające m. innymi na wystąpieniu do osób zalegających z monitami i wezwaniami do zapłaty, podpisaniu porozumień w sprawie spłaty zadłużenia w ratach ,skierowaniu spraw do Sądu o wydanie nakazów zapłaty, kierowaniu zasądzonych wyroków do egzekucji komorniczej.

Prowadzone przez Spółdzielnię działania informacyjne przyczyniły się do uzyskania przez użytkowników lokali mieszkalnych c niskich dochodach pomocy finansowej w postaci dodatków mieszkaniowych, a tym samym zmniejszyły ich zadłużenia.

## **VII. TERMOMODERNIZACJA NIERUCHOMOŚCI BUDYNKOWYCH**

Proces termomodernizacji nieruchomości budynkowych Zarząd prowadził w latach 2007-2018 przy wykorzystaniu ścieżki kredytowej i ustawodawstwa wspierającego termomodernizację substancji mieszkaniowej .

W/g stanu na dzień 31 grudnia 2021 roku Spółdzielnia posiada do spłaty kredyty zaciągnięte na łączną kwotę **1 169 903,52** (bez odsetek) . W trakcie roku spłacono 245 051,55 zł.

## VIII. Stan środków pieniężnych na rachunkach został potwierdzony przez Banki.

Stan środków pieniężnych na dzień 31.12.2021 wynosił 4 093 815,98 zł.

## IX. ZDOLNOŚĆ SPÓŁDZIELNI DO SPŁACENIA BIEŻĄCYCH ZOBOWIĄZAŃ

Spółdzielnia w roku 2021 mogła zaciągnąć sumę zobowiązań do kwoty 6 000 000,00 zł.

Jednym z elementów oceny finansowej Spółdzielni jest zdolność do terminowego spłacania bieżących zobowiązań (płatnych do I-go roku) oraz do dokonywania zakupów wszelkiego rodzaju towarów i usług.

Największy wpływ na koszty Spółdzielni ma realizacja określonych zadań do wykonania w danym roku rozliczeniowym. Są to zarówno roboty remontowo-modernizacyjne określone planem remontowym jak i związane z bieżącą eksploatacją zasobów, zgodnie z obowiązującymi przepisami wymogami organizacyjnymi oraz wyposażeniem technicznym budynków przy zachowaniu minimalizacji kosztów przy nie pogorszonej jakości usług.

Wskaźniki niezależne od Spółdzielni pośrednio wpływają na bieżące gospodarowanie środkami finansowymi, są to wszelkie zobowiązania podatkowe, ZUS, VAT i inne opłaty publiczno-prawne, a także np. zobowiązania wynikające z realizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W związku z rozliczeniem inwestycji przy Kaliskiej 39 wskaźniki płynności uległy znacznemu polepszeniu i wynoszą :

	2020	2021
<b>Wskaźnik bieżącej płynności finansowej I.</b>	<b>0,67</b>	<b>1,50</b>
<i>środki obrotowe ogółem : zobowiązania krótkoterminowe ogółem/ bez fund. /</i>		
<b>Wskaźnik bieżącej płynności finansowej II.</b>	<b>0,64</b>	<b>1,46</b>
<i>środki obrotowe ogółem- zapasy : zobowiązania krótkoterminowe ogółem/ bez fund. /</i>		
<b>Wskaźnik bieżącej płynności finansowej III.</b>	<b>0,54</b>	<b>1,26</b>
<i>środki pieniężne : zobowiązania krótkoterminowe ogółem/ bez fund. /</i>		

Wskaźnikowa ocena sytuacji finansowej Spółdzielni tj. wskaźniki rentowności, wskaźniki aktywności gospodarczej, wskaźniki zadłużenia i wskaźniki stabilizacji zostały pokazane w informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego SM „Łęczycanka” w Łęczycy za rok 2021.

Wskaźniki finansowe wskazują na dobrą kondycję Spółdzielni.

## X. Cele, plany i ryzyka

### 1. Cele

Zarząd określa na kolejny rok i następne lata następujące cele operacyjne :

- utrzymanie budynków w dobrym stanie technicznym,
- rozwój infrastruktury wokół budynków mieszkalnych,
- zapewnienie stabilizacji w strukturze zatrudnienia;

oraz następujące cele strategiczne :

- wzrost wartości aktywów Spółdzielni,
- utrzymanie stawki eksploatacyjnej na dotychczasowym poziomie.

### 2. Plany

Ażeby osiągnąć cele operacyjne Zarząd planuje pełne wykorzystanie dostępnych funduszy celowych (remonty, konserwacje). Wprowadzenie stanu epidemii wyraźnie uświadomiło jak ważna jest infrastruktura ( w tym zielona) wokół budynków mieszkalnych. Zarząd rozumie potrzebę mieszkańców tworzenia funkcjonalnej i zapewniającej wypoczynek części wspólnej wokół budynków mieszkalnych. W związku z rosnącą inflacją rozpoczynanie nowych inwestycji byłoby obciążone dużym ryzykiem z czego Zarząd zdaje sobie sprawę.

### 1. Ryzyka

Wg Zarządu największym ryzykiem dla wykonania planu finansowego na 2022 rok jest wzrost inflacji, który może w efekcie doprowadzić do ponadnormatywnego wykonania kosztów ogólnych Spółdzielni. Zarząd będzie systematycznie kontrolować poziom kosztów, żeby jak najszybciej wprowadzać możliwe środki zaradcze.

## PODSUMOWANIE

Sprawozdanie finansowe za 2021 rok wykazują sumy bilansowe po stronie aktywów i pasywów kwotę 24 567 702,08 zł , a rachunek zysków i strat wynik netto dodatni w wysokości 557.579,97 zł.

Łęczycza, dnia .....

Z-ca Prezesa Zarządu  
inż. Rafał Andrzejczak

Spółdzielnia Mieszkaniowa  
„Łęczycanka” w Łęczycy  
ZARZĄD

PREZYS ZARZĄDU