



**SPRAWOZDANIE**  
**Z**  
**DZIAŁALNOŚCI**

**ŻYRARDOWSKIEJ SPÓŁDZIELNI  
MIESZKANIOWEJ**

**ZA 2021 ROK**

**Żyrardów, 30 marca 2022 rok**

## SPIS TREŚCI

<b>I. WSTĘP</b> .....	3
<b>II. DZIAŁALNOŚĆ ORGANIZACYJNA SPÓŁDZIELNI</b> .....	8
1. Informacje o przedsiębiorstwie.....	8
2. Organy Spółdzielni.....	8
<b>III. STRUKTURA ORGANIZACYJNA I ZATRUDNIENIE</b> .....	8
<b>IV. MAJĄTEK WŁASNY I BĘDĄCY W ZARZĄDZANIU SPÓŁDZIELNI</b> .....	9
1. Zagadnienia członkowskie.....	9
2. Zasób lokali mieszkalnych.....	9
2.1. Budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne.....	9
2.2. Budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.....	9
3. Zasób lokali użytkowych i mienia Spółdzielni.....	9
4. Wartość gruntów w użytkowaniu wieczystym oraz własnych.....	10
<b>V. KAPITAŁY- FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI</b> .....	11
1. Dane o strukturze własności funduszu podstawowego.....	11
2. Dane o strukturze funduszu zapasowego.....	11
3. Dane o strukturze funduszu ustawowego.....	11
<b>VI. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA</b> .....	12
1. Rozliczenie działań inwestycyjnych.....	12
<b>VII. DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA</b> .....	14
1. Informacja ogólna.....	14
2. Rozliczenie kosztów i przychodów ŻSM.....	15
3. Działania eksploatacyjne lokali mieszkalnych.....	16
3.1. Nadzór działań eksploatacyjnych.....	16
3.2. Wyniki eksploatacji na poszczególnych nieruchomościach.....	16
4. Działania konserwacyjno-remontowe.....	21

4.1. Działania konserwacyjne.....	21
4.2. Działania remontowe.....	21
4.3. Rozliczenie funduszu remontowego nieruchomości.....	21
4.4. Saldo funduszy remontowego i gazowego na poszczególnych nieruchomościach.....	22
4.5. Rozliczenie funduszu modernizacyjnego.....	26
5. Rozliczenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.....	26
6. Zobowiązania długoterminowe.....	27
6.1. Stan kredytów inwestycyjnych.....	27
6.2. Sumy bilansowe aktywów i pasywów.....	27
7. Działania windykacyjne.....	28
7.1. Razem zadłużenia na dzień 31.12.2021 roku.....	28
7.2. Statystyka zadłużeń lokali mieszkalnych w opłatach za czynsz i wodę.....	28
<b>VIII. PRZEBIEG REALIZACJI DZIAŁAŃ PROROZWOJOWYCH W ŻSM.....</b>	<b>29</b>
1. W zakresie inwestycji.....	29
2. W zakresie modernizacji.....	30
3. W działaniach organizacyjno- prawnych.....	31
4. W działaniach ekonomiczno- prawnych.....	32
<b>IX. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ SPÓŁDZIELNI W 2022 ROKU.....</b>	<b>34</b>
1. W zakresie inwestycji.....	34
2. W zakresie modernizacji.....	34
3. W działaniach organizacyjno- prawnych.....	35
4. W działaniach ekonomiczno- prawnych.....	35

# SPRAWOZDANIE ZA 2021 ROK

## I. WSTĘP

- Rok 2021 był 63 rokiem funkcjonowania Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej i 32 jej działań w nowych warunkach ustrojowych, po zmianach polityczno-gospodarczych w 1989 roku. Te minione 32 lata to trudny okres dla spółdzielni mieszkaniowych a szerzej mówiąc także dla polskiego mieszkalnictwa. Kolejne ekipy rządzące, niezależnie od swych barw politycznych, podpisywały się pod kolejnymi inicjatywami legislacyjnymi, stwarzającymi coraz trudniejsze warunki funkcjonowania spółdzielni. Celem tych działań była marginalizacja spółdzielni i wypychanie ich z rynku budowlanego, otwierającego się dla lobby developerskiego. Lobby, którego głównym mottem działania nie jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych społeczeństwa polskiego, lecz maksymalizacja zysku z prowadzonej działalności. No bo tak należy odczytywać boom na rynku budowlano-mieszkaniowym, którego większość efektów budowlanych przechwytyują zagraniczne fundusze inwestycyjne czy krajowi biznesmeni zakupujący kolejne lokale pod wynajem. Natomiast oferta mieszkaniowa dla średniozamożnych rodzin nie posiadających własnego kąta jest bardzo uboga. Uznanie, że zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych jest zadaniem Państwa, wymaga społecznego konsensusu, w tym wspomaganie ruchu spółdzielczego w jego staraniach przy budowie „tanich” mieszkań. Rządowe programy wspierania budownictwa społecznego, z efektem kilkuset mieszkań rocznie nie rozwiązały sprawy. Potrzebne jest rozwijanie budownictwa lokatorskiego (przy ograniczonym udziale własnym przyszłych użytkowników), w skali znacznie szerszej niż dotychczas.

Nasza Spółdzielnia dostrzegła taką szansę i realizuje przy współpracy z Bankiem Gospodarstwa Krajowego, 50 lokalowy budynek przy ul. 11 Listopada 8, w którym przy 30 procentowym wkładzie własnym, wszystkie mieszkania uzyskają status lokatorski. Pięćdziesiąt rodzin wprowadzi się do tego obiektu w I kwartale 2023 roku. Realizujemy także kolejny budynek na osiedlu Piękna, budowany dla członków na odrębną własność, w którym jeden z lokali pozostaje we władaniu Spółdzielni.

- Pomimo upływu ponad 30 letniego okresu przemian, w których próbowano likwidować lub marginalizować formy spółdzielczej aktywności społecznej obywateli, poprzez wprowadzanie do rozwiązań prawnych ograniczeń niestosowanych wobec innych jednostek gospodarczych – nadal czynione są próby destrukcji prawnej tej formy działalności społecznej. Kolejne ministerstwo, tym razem Rozwoju i Technologii kontynuuje prace nad projektem ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także nad ustawami Prawo Spółdzielcze i ustawie o własności lokali. Kontrowersje w tych projektach wywołują takie problemy, jak między innymi:
  - brak ochrony tajemnicy przedsiębiorstwa (upublicznienie umów gospodarczych)
  - obowiązki prowadzenia strony internetowej i udostępnianie w niej wszystkich (w tym poufnych) informacji – dla wszystkich (także nie członków)
  - zmiana organu powołującego Zarząd Spółdzielni (do decyzji Walnego Zgromadzenia)
  - wprowadzenie kadencyjności zarządu
  - i inne
- Trwająca przez cały 2021 rok pandemia COVID-19 nadal ograniczała naszą swobodę w realizacji działań techniczno-gospodarczych. Wprowadzone przez nas obostrzenia sanitarne, czasowa izolacja komórek spółdzielczych, ograniczenie kontaktów z członkami i interesantami

do niezbędnych, a także ograniczenie działań kontrolno-konserwatorskich w lokalach mieszkalnych miały na celu zapobieganie w rozprzestrzenianiu się wirusa. Z tego powodu zmuszeni byliśmy do odstąpienia od prac wymiany instalacji gazowych (z montażem gazomierzy indywidualnych) w dwóch budynkach. Wiele działań dozorowych w lokalach (badanie szczelności instalacji gazowych, sprawność wentylacji, badanie sprawności zerowania gniazd elektrycznych) było realizowanych z opóźnieniem.

- W minionym roku i na przełomie roku bieżącego wystąpiła galopada cenowa u naszego dostawcy energii cieplnej (PEC-Żyrardów), od którego kupujemy ciepło do ogrzewania mieszkań i na podgrzanie wody użytkowej. W 2021 roku ceny energii cieplnej wzrastały czterokrotnie: od 1 lutego o 2 %, od 1 kwietnia o 3,49 %, od 1 września o 8,91 %, od 1 listopada o 12,21 % /každorazowy wzrost liczony do stanu poprzedniego/. Z dniem 1 lutego 2022 roku cena ciepła wzrosła ponownie o 37 %. Łączny wzrost cen energii cieplnej pomiędzy 1 stycznia 2021r. a 28 lutego 2022r. wyniósł 63,82 %. Ta sytuacja zmusiła nas do podniesienia z dniem 1 stycznia i 1 lutego 2022 roku wielkości zaliczek pobieranych na ogrzewanie przez mieszkańców.
- Kryzys gospodarczy (po pandemii) i wojna w Ukrainie wywołała napięcia cenowe w obszarze zakupów gazu i paliw ciekłych. Szczególnie ten pierwszy czynnik (gaz) jest u nas wykorzystywany przez kuchnie gazowe i piece przepływowe (termy) do podgrzewania wody. W chwili obecnej trwa moratorium na poziom jego cen. U nas dotyka to mieszkań z gazomierzami lokalowymi, będącymi pod osłoną działań Rządu. Ale zmiany cen dotknęły także 11 budynków (ponad 500 lokali) posiadających jedynie gazomierze budynkowe, gdyż ich mieszkańców potraktowano jak odbiorców „biznesowych” nakładając na ich dostawę gazu wielokrotną podwyżkę ceny. Po interwencjach Organizacji Spółdzielczych w kraju, powrócono do poprzedniej klasyfikacji tej grupy mieszkańców a mimo to podwyżka cen gazu jest dotkliwa. My w ŻSM postanowiliśmy zlikwidować przyczyny i będziemy instalowali w tych budynkach gazomierze indywidualne. W 2022 roku planujemy zmodernizować trzy budynki, a w następnych latach kolejne.
- Wiele emocji nadal wzbudza funkcjonowanie miejskiego systemu-utrzymywania czystości i porządku w gminie. Pomimo uwzględnienia niektórych naszych postulatów (dot. odbioru gabarytów, czy zużytych opon samochodowych) nadal występują opóźnienia w wywozie niektórych frakcji odpadów, sprzyjające powstawaniu zakłóceń i naruszeniu zasad segregacji odpadów. Szczególnie dotyka to osiedli wielomieszkaniowych z budynkami wysokimi, których punkty zbiórki (pergole) powinny być obsługiwane ze zwielokrotnioną częstotliwością. Brakuje codziennej pracy miejskich służb (Straż Miejska) kontrolujących ciągle podrzucanie odpadów spoza osiedli spółdzielczych (kartonów, opon, odpadów budowlanych, itp.) pod osiedlowe pergole. Sprawa ta wymaga ciągłego dozoru i konsultacji służb Spółdzielni i miasta w kierunku poprawy i doskonalenia systemu.
- W minionym roku przekształcenia prawa do lokali w odrębną własność dokonało 65 użytkowników lokali. Z tego 18 przekształciło swoje prawo lokatorskie do lokalu, 24 prawo własnościowe, a 23 użytkowników nabyło lokale w nowo zrealizowanym budynku przy ul. Spółdzielczej 7. Razem prawo odrębnej własności posiadało 2 098 lokali (z 7026), co stanowi 29,8 % ogólnej liczby lokali w Spółdzielni.
- Analiza naszej bazy członkowskiej na koniec 2021 roku wykazuje wyhamowanie przyrostu jaki miał miejsce po zmianie zasad członkostwa w Spółdzielni zawartych w nowelizacji Ustawy Spółdzielczej z 20 lipca 2017 roku, która wprowadziła obligatoryjny obowiązek

członkostwa dla posiadaczy spółdzielczych praw do lokali i dla ich współmałżonków. Na koniec 2021 roku członkostwo w ŻSM posiadało 6 654 członków zasiedlonych (o 8 mniej niż w 2020 r.), 1 713 współmałżonków (tzw. podwójne członkostwo), tj. o 29 osób mniej niż 2020 r., co razem daje 8 367 członków. Wśród posiadaczy pawilonów i garaży z osobnym członkostwem jest 214 członków. Razem daje to 8 581 członków.

Bez członkostwa pozostaje w Spółdzielni 362 posiadaczy prawa odrębnej własności (327 było w 2020r.) i 10 byłych członków (wykluczeni przez Radę Nadzorczą przed 2017 r.)

- Działania organów statutowych i poszczególnych komórek Spółdzielni w 2021 r. prowadzone były zgodnie z unormowaniami statutu i regulaminów Spółdzielni, wynikających z zapisów Ustawy Spółdzielczej. Kierowaliśmy się również uwarunkowaniami i nakazami prawnymi wprowadzonymi w kraju na czas epidemii COVID-19. Udało się nam ponownie (po 2019 r.) przeprowadzić, w dopuszczonym ustawami terminie, Walne Zgromadzenie Spółdzielni w trzech etapach grup członkowskich (w II połowie miesiąca września 2021 r.). W działaniach minionego roku optymalizowaliśmy poziomy zaliczek na opłaty za dostarczane media oraz racjonalizowaliśmy zużycie ciepła na podgrzanie wody w budynkach. Zmagaliśmy się z przyczynami wpływającymi na wielkość nierozliczającej się wody (tzw. wody osieroconej), uzyskując za miniony rok średni wskaźnik 2,2 %.

- W 2021 roku zadłużenie w opłatach miało u nas 2 850 lokali (w 2020r. było 2 912 dłużników). Lokali z długiem jednomiesięcznym było 2 125 (2 076 w 2020 r.), a kolejne 443 lokale (498 w 2020r.) miało zadłużenie w przedziale do trzech miesięcy. Ci pierwsi wraz z drugą grupą to dłużnicy krótkoterminowi i łatwo uregulują swoje zobowiązania wynoszące 0,993 mln zł tj. 26,5 % całego długu czynszowego (w 2020 r. dług tej grupy wynosił 0,891 mln zł i stanowił 24,4 % całego zadłużenia). Pozostałych 282 dłużników z przedziału powyżej trzech miesięcy trzyma 73,5 % długu w kwocie 2 752 mln zł. Grupa 181 dłużników z długiem powyżej 6 miesięcznym tworzy 64,4 % długu w kwocie 2 422 mln zł (w 2020 r. było ich 129 i tworzyli dług w wysokości 1 873 mln zł., stanowiący 49,3 % ogółu).

Z przedstawionej analizy wynika, że w roku 2021 grupa dłużników zmniejszyła się o 62 osoby (tj. o 2,1 % ogólnej liczby użytkowników lokali). Ten spadek równomiernie dotyka wszystkich grup. Wzrost o 54 osoby nastąpił w grupie dłużników do 1 miesiąca i w grupie powyżej 36 miesięcy.

- W 2021 roku otrzymaliśmy środki finansowe od Gminy Żyrardów na dodatki mieszkaniowe dla naszych mieszkańców, którym takie dodatki przyznano.

W 2021 roku przekazano do Spółdzielni kwotę 462 183,71 zł, której wielkość była o 11 % niższa od ubiegłorocznej.

- Obok uzyskanego wysokiego dodatniego wyniku bilansowego Spółdzielni (1 005 mln zł) rok 2021 przyniósł kilka znaczących dokonań, takich jak:

- Podjęcie realizacji budynku mieszkalnego o 24 lokalach na osiedlu Piękna przy ul. Spółdzielczej 5. Budynek o konstrukcji, technologii i wykonaniu jak sąsiadujące z nim budynki osiedla. Nowum jest wprowadzenie szybu windowego oraz 6 garaży zlokalizowanych w piwnicach budynku. Lokale w budynku będą przekazywane użytkownikom na zasadach odrębnej własności a ich wykończenie w tzw. systemie developerskim. Budowę obiektu rozpoczęto w połowie lipca 2021 roku. Planujemy zakończenie budowy do końca 2022 roku.

- Podjęto decyzję i rozpoczęto w sierpniu 2021 roku realizację budynku przy ul. 11 Listopada 8. To pierwszy od czternastu lat budynek współfinansowany ze środków państwowych poprzez kredyt z Banku Gospodarstwa Krajowego. Kredyt udzielony jest na 70 % kosztu budowy. Pozostałą część wnoszą przyszli użytkownicy, uzyskując w momencie zasiedlenia spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.  
Budynek ma 50 lokali mieszkalnych z balkonami. Posiadać będzie windę osobową.  
Zakończenie realizacji i przekazanie obiektu użytkownikom przewidziano do końca pierwszego kwartału 2023 roku.
- Ponowne przeprowadzenie pomimo zagrożeń i obaw związanych z pandemią COVID-19, kolejnego, drugiego Walnego Zgromadzenia Członków ŻSM odbyło się we wrześniu 2021 r. Obrady odbywały się w trybie wymogów i zaleceń sanitarnych. Jesteśmy jedną z 30 % Spółdzielni w kraju, którym to się udało. Zebranie zatwierdziło sprawozdanie finansowe i podjęło stosowne uchwały.
- Do pozytywów w naszej działalności w 2021 roku, ograniczonej warunkami pandemii COVID-19, a także inflacyjnym wzrostem kosztów tych działań, przy niezmiennych wpływach od mieszkańców na działania modernizacyjno-remontowe należy zaliczyć,
  - Dobre efekty naszych działań modernizacyjnych, w tym między innymi:
    - ocieplenie ścian szczytowych 3 budynków na os. Batorego i 2 na os. Teklin
    - ocieplenie kominów dachowych wraz z wymianą obróbek blacharskich na 20 budynkach w obydwu Zespołach Administracji Osiedli
    - wymiana posadzek lastrykowych na gresowe w klatkach schodowych 7 budynków AZO Wschód
    - modernizowanie poziomów wodnych (z wyniesieniem zaworów podpiwnowych z komórek lokatorskich) w korytarzach piwnicznych 7 budynków AZO Zachód
    - wymiana lamp oświetleniowych klatek schodowych na nowoczesne ledowe z czujnikami ruchu w 23 budynkach AZO Zachód
    - wymiana okienek piwnicznych na plastikowe w 18 budynkach AZO Wschód
- Działania techniczno-remontowe, jakie prowadzono w Spółdzielni w 2021 roku nakierowane były na właściwe utrzymanie i na poprawę stanu technicznego budynków oraz ich otoczenia. Ich celem jest dalsza poprawa warunków zamieszkiwania naszych mieszkańców i stworzenia narzędzi do racjonalizowania zużycia poprzez nich mediów dostarczanych do lokali – co w konsekwencji sprzyja sprawności i dokładności rozliczeń.  
Cień na te działania w dalszym ciągu rzucała pandemia COVID-19, ograniczająca możliwości działań w lokalach mieszkańców. Wielu mieszkańców miało obawy, co do wizyt naszych przedstawicieli w lokalach kontrolujących sprawność instalacji gazowych, spalinowych, elektrycznych. Ale z upływem czasu obawy te ustępowały pozwalając nam zrealizować niezbędne, wymuszone Prawem Budowlanym i służące bezpiecznemu funkcjonowaniu dozory tych instalacji.  
Mimo to ponownie musieliśmy zrezygnować z modernizacji (wymiany) instalacji gazowej w dwóch budynkach.  
Pozostałe prace prowadzono zgodnie z planem, co pokazuje zrealizowanie kilkudziesięciu pozycji tematycznych w rozliczeniach planów remontowych. Należały do nich między innymi:
  - Zabezpieczenie budynków przed wpływem zewnętrznych czynników atmosferycznych poprzez remont pokrycia dachowego, smarowanie powierzchni, naprawy kominów i obróbek blacharskich na 23 budynkach

- Malowanie klatek schodowych w 19 budynkach
- Remonty instalacji odgromowej, elektrycznej i wodnej na wszystkich osiedlach
- Uzupełniano elementy małej architektury na osiedlach
- Dostawiano nowe pergole śmietnikowe, uzupełniano poprzez zakupy dodatkowe pojemniki 1100 litrowe na odpady
- Utrzymywano bezpieczeństwo zamieszkiwania poprzez ciągły nadzór nad instalacjami: gazową, spalinową, wentylacyjną i elektryczną a także nad dźwigami osobowymi w budynkach wysokich – poprzez przeglądy, konserwacje i dokonywane naprawy
- W działaniach eksploatacyjnych utrzymywaliśmy współpracę z operatorem wywozu odpadów komunalnych z naszych osiedli oraz ze służbami Urzędu Miasta odpowiedzialnymi za koordynację działań w tym zakresie.

Administracje Osiedlowe koordynowały prace wykonywane przez firmy obsługujące osiedla w zakresie utrzymywania czystości, porządku oraz konserwacji instalacji budynkowych.

Zarząd ŻSM

Żyrardów, dnia 30.03.2022 roku



## II. DZIAŁALOŚĆ ORGANIZACYJNA SPÓŁDZIELNI

### 1. Informacja o przedsiębiorstwie

Nazwa	-	Żyrardowska Spółdzielnia Mieszkaniowa
Siedziba Zarządu	-	Żyrardów 96-300, ul. Środkowa 35
Telefon	-	Sekretariat (46) 855-30-41 (46) 855-30-42 (46) 855-49-54
Strona internetowa	-	www.zsm.net.pl
E-mail:	-	sekretariat@zsm.net.pl
Forma Prawna	-	Spółdzielnia
Forma organizacyjna	-	Spółdzielnia Mieszkaniowa
Data powstania	-	1958.04.15
Rodzaj przeważającej działalności	-	zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie
Udziałowcy	-	Członkowie Spółdzielni
NIP	-	838-000-03-40
REGON	-	000492457
KRS	-	0000184195

### 2. Organy Spółdzielni

Organ uchwałodawczy	-	Walne Zgromadzenie
Organ stanowiący i kontrolny	-	Rada Nadzorcza (skład 15 osób)
Organ wykonawczy i reprezentacyjny	-	Zarząd (skład 3 osoby) Prezes Zarządu Marian Rusinowski Z-ca Prezesa ds. technicznych Adam Szymonik Z-ca Prezesa ds. ekonomicznych Elżbieta Brzycka
Organ wspomagający	-	4 Rady Osiedla

## III. STRUKTURA ORGANIZACYJNA I ZATRUDNIENIE

**Struktura organizacyjna Spółdzielni i zatrudnienie w 2021 roku przedstawiają się następująco:**

Struktura organizacyjna Spółdzielni na rok 2021 została zatwierdzona Uchwałami Rady Nadzorczej nr 55/2017 z dnia 28.12.2017 roku oraz 17/2018 z dnia 25.05.2018 roku.

Przeciętne zatrudnienie w 2021 roku wyniosło - 65,63 etatów  
z tego:  
w grupie pracowników umysłowych - 57,00 etatu  
w grupie pracowników fizycznych - 8,63 etatu

## IV. MAJĄTEK WŁASNY I BĘDĄCY W ZARZĄDZANIU SPÓŁDZIELNI

### 1. Zagadnienia członkowskie wg stanu na 31.12.2021 rok

Lp.	Wyszczególnienie	Liczba członków
1.	2.	3.
1.	Członkowie	8 581
2.	Członkowie wykluczeni	10

### 2. Zasób lokali mieszkalnych wg stanu na 31.12.2021 rok

#### 2.1. Budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne

Lp.	Typ lokalu	Powierzchnia użytkowa	Liczba lokali	Osoby zadeklarowane
1.	2.	3.	4.	5.
1.	Spółdzielcze prawo	12 003,35	273	514
2.	Własnościowe prawo	226 992,06	4 614	7 939
3.	Odrębna własność	108 442,96	2 095	3 766
4.	Najem	590,59	31	42
5.	Lokale bez tytułu prawnego	701,66	13	22
<b>Razem</b>		<b>348 730,62</b>	<b>7 026</b>	<b>12 283</b>

#### 2.2. Budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne

Lp.	Typ lokalu	Powierzchnia użytkowa	Liczba budynków
1.	2.	3.	4.
1.	Własnościowe prawo do domu jednorodzinnego	1 047,78	8
<b>Razem</b>		<b>1 047,78</b>	<b>8</b>

### 3. Zasób lokali użytkowych i mienia Spółdzielni

Lp.	Typ lokalu	Powierzchnia użytkowa	Liczba lokali
1.	2.	3.	4.
1.	Lokale użytkowe własnościowe	4 795,24	50
2.	Garáže własnościowe	11 885,17	761
<b>Razem własnościowe [1-2]</b>		<b>16 680,41</b>	<b>811</b>
3.	Lokale użytkowe wynajmowane	1 113,70	15
4.	Garáže wynajmowane	792,00	48
<b>Razem wynajmowane [3-4]</b>		<b>1 905,70</b>	<b>63</b>
5.	Biuro Zarządu	948,37	1
6.	Administracje osiedlowe	142,35	2
7.	Domy kultury	1 281,65	3
<b>Razem mienie spółdzielni [5-7]</b>		<b>2 372,37</b>	<b>6</b>
<b>Ogółem [1-7]</b>		<b>20 958,48</b>	<b>880</b>

#### 4. Wartość gruntów w użytkowaniu wieczystym oraz własnych

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2021 rok (6+5-4)	Zmiany		Stan na 1.01.2021 rok
			zmniejszenia	zwiększenia	
1.	2.	3.	4.	5.	6.
<b>1.</b>	<b>Powierzchnia gruntów (a+b)</b>	<b>485 022,55</b>	<b>5 722,76</b>	<b>2 294,00</b>	<b>488 451,31</b>
a.	użytkowanie wieczyste	217 959,37	2 120,00	174,00	219 905,37
b.	własne	267 063,18	3 602,76	2 120,00	268 545,94
<b>2.</b>	<b>Wartość (a+b)</b>	<b>7 788 752,76</b>	<b>63 981,04</b>	<b>57 168,60</b>	<b>7 795 565,20</b>
a.	własne	7 753 013,16	63 981,04	21 429,00	7 795 565,20
b.	użytkowanie wieczyste - wartość netto	35 739,60	0,00	35 739,60	0,00
-	użytkowanie wieczyste - wartość początkowa	10 815 875,70	92 158,83	36 500,00	10 871 534,53
-	użytkowanie wieczyste - umorzenia	10 780 136,10	92 158,83	760,40	10 871 534,53

## V. KAPITAŁY – FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI

### 1. Dane o strukturze własności funduszu podstawowego, rozliczenie zmian funduszu podstawowego

Lp.	Wyszczególnienie	801 fundusz udziałowy	804 fundusz mieszkaniowy	805 fundusz budowlany	Razem
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1.	Stan na 01.01.2021 rok	823 259,16	5 162 177,74	79 983 479,94	85 968 916,84
2.	Zwiększenia w ciągu roku:	920,12	8 791 755,56	4 518 425,82	13 311 101,50
3.	Zmniejszenia w ciągu roku:	16 245,26	685 650,46	8 199 807,12	8 901 702,84
4.	Stan na 31.12.2021 rok	807 934,02	13 268 282,84	76 302 098,64	90 378 315,50

Zmniejszenia w funduszach związane są z przekształceniem prawa do lokali w prawa odrębnych własności i z deprecjacją wkładów.

### 2. Dane o strukturze funduszu zapasowego

Lp.	Wyszczególnienie	803 fundusz zasobowy	809 inne fundusze	Razem
1.	2.	3.	4.	5.
1.	Stan na 01.01.2021r	27 046 678,67	34 500,00	27 081 178,67
2.	Zwiększenia w ciągu roku:	1 239 231,55	500,00	1 239 731,55
3.	Zmniejszenia w ciągu roku:	8 055 032,12	1 000,00	8 056 032,12
4.	Stan na 31.12.2021 rok	20 230 878,10	34 000,00	20 264 878,10

Zmniejszenia w funduszach związane są z przeniesieniem lokali w prawa odrębnych własności oraz umorzeniem aktywów.

### 3. Dane o strukturze funduszu ustawowego

Lp.	Rodzaj funduszu	Stan na 31.12.2021 rok	Zmniejszenia	Zwiększenia	Stan na 1.01.2021 rok
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1.	Świadczeń socjalnych	155 516,46	86 461,00	104 257,11	137 720,35
2.	Fundusz remontowy	3 437 780,95	5 877 753,45	6 531 641,56	2 783 892,84
<b>RAZEM</b>		<b>3 593 297,41</b>	<b>5 964 214,45</b>	<b>6 635 898,67</b>	<b>2 921 613,19</b>

## VI. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

### 1. Rozliczenie działań inwestycyjnych w 2021 roku

	Nazwa inwestycji	Pow. użyt. w [ m <sup>2</sup> ] ilość lokali	Planowana wartość Netto	Koszt poniesiony w 2021 r Netto (PLN)	Finansowanie
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1	Zakończenie budowy budynku mieszkalnego typ B2, os. Piękna w Żyrardowie, przy ul. Spółdzielczej 7	1 268,04 m <sup>2</sup> 24 lokale	6 360 000,00 zł	1 774 777,35 zł	Środki członków Środki ŻSM
2	Budowa budynku mieszkalnego, os. Batorego w Żyrardowie ul. 11-go Listopada 8	2 433,00 m <sup>2</sup> 50 lokali	13 381 500,00 zł	2 012 942,10 zł	Środki członków Środki ŻSM
3	Budowa budynku mieszkalnego, typ B3 os. Piękna w Żyrardowie, przy ul. Spółdzielczej 5	1 272,08 m <sup>2</sup> 24 lokale	6 996 000,00 zł	1 194 814,52 zł	Środki członków Środki ŻSM

**Ad. 1** Na podstawie Uchwały Rady Nadzorczej Nr 4/2020 z dnia 31.01.2020, w dniu 3.02.2020 r. Spółdzielnia podpisała z wybranym Wykonawcą tj. Przedsiębiorstwem Produkcyjno-Usługowym „HEGOR” Spółka z o.o. z siedzibą w Sochaczewie, przy ul. Gwardyjska 12, umowę o budowę budynku przy ul. Spółdzielczej 7.

Rozpoczęcie budowy nastąpiło 5 lutego 2020 r. a zakończenie w dniu 16 kwietnia 2021 r.

W dniu 21 maja 2021 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego wydał prawomocną decyzję na użytkowanie budynku.

Inwestycja została rozliczona i ostateczny koszt budowy budynku oraz wartość poszczególnych lokali mieszkalnych został zatwierdzony w dniu 27.08.2021 r. przez Radę Nadzorczą ŻSM. (Uchwała Nr 33/2021 z dnia 27.08.2021 r).

Spółdzielnia podpisała z przyszłymi właścicielami lokali mieszkalnych 23 umowy, zobowiązujące do ustanowienia i przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego. Jeden lokal pozostaje własnością ŻSM.

**Ad. 2** W związku z zapowiedzią Ministerstwa Infrastruktury o stworzeniu dla spółdzielczości mechanizmów uruchamiających budownictwo mieszkaniowe Spółdzielnia w 2017 r. przygotowała kompleksową dokumentację projektowo kosztorysową dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego, przy ulicy 11-go Listopada 8 w Żyrardowie. W dniu 18 września 2017 r. Spółdzielnia uzyskała prawomocną decyzję o pozwoleniu na budowę w/w budynku. W zaprojektowanym budynku o 5 kondygnacjach nadziemnych i 1 podziemnej znajduje się

50 lokali mieszkalnych o powierzchni od 46,00 m<sup>2</sup> do 57,10 m<sup>2</sup> (po 10 mieszkań na każdej kondygnacji). Łączna pow. użytkowa mieszkań 2433,00 m<sup>2</sup>. W części piwnicznej znajdują się komórki lokatorskie, węzeł C.O. i pomieszczenie techniczne. Projekt przewiduje również montaż dźwigu osobowego.

W dniu 30.03.2021 r. został ogłoszony przetarg nieograniczony na wybór wykonawcy.

Wpłynęła 1 oferta, złożyło ją Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Usługowe „HEGOR” Spółka z o.o. z siedzibą w Sochaczewie. Oferent wykona zadanie za wartość brutto 11 771 952,91 zł.

W dniu 8.07.2021 r. Spółdzielnia podpisała z wybranym Wykonawcą umowę o budowę budynku wielorodzinnego z wykończeniem „pod klucz” wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działce.

W sierpniu br. Spółdzielnia otrzymała z Banku Gospodarstwa Krajowego promesę o udzieleniu kredytu, w wysokości 8 965 500,00 zł. na sfinansowanie inwestycji przy ul. 11 Listopada 8 w Żyrardowie, a w dniu 28.09.2021 została podpisana umowa kredytowa z BGK.

W dniu 20.08.2021 nastąpiło przekazanie Wykonawcy placu budowy. Stan zaawansowania budowy wynosi 7,09%.

Wkład mieszkaniowy dla mieszkań o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, będzie wynosił 30% wartości netto oraz podatek VAT od wartości lokalu.

Na dzień 31.12.2021 r. Spółdzielnia podpisała z przyszłymi lokatorami lokali mieszkalnych 28 umów, zobowiązujących do ustanowienia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

**Ad. 3** Z uwagi na zainteresowanie potencjalnych klientów nabyciem mieszkań w nowym budownictwie, Rada Nadzorcza ŻSM na wniosek Zarządu podjęła uchwałę o rozpoczęciu budowy budynku przy ulicy Spółdzielczej 5 w Żyrardowie, os. Piękna (Uchwała RN nr 15/2021 z dnia 28.05.2021 r.).

Na podstawie Uchwały RN nr 27/2021 z dnia 25.06.2021 r. Zarząd ŻSM zaprosił firmę Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Usługowe „HEGOR” Spółka z o.o. z siedzibą w Sochaczewie, do złożenia oferty cenowej na wybudowanie budynku (z wykończeniem w systemie deweloperskim) i taka oferta w dniu 7 lipca br. wpłynęła do Spółdzielni. Wykonawca za wykonanie zamówienia zaoferował cenę netto 6 226 774,93 zł. W wyniku prowadzonych negocjacji Wykonawca obniżył cenę do kwoty netto 6 109 183,76 zł.

W dniu 14 lipca 2021 Spółdzielnia podpisała z wybranym Wykonawcą umowę o budowę budynku wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu. Termin umowy zakończenia budowy 31.12.2022 r.

Rozpoczęcie budowy nastąpiło w dniu 11 sierpnia br.

Stan zaawansowania budowy wynosi 11,78%.

Na podstawie przyjętej oferty cenowej Wykonawcy, został oszacowany wstępny koszt budowy poszczególnych mieszkań oraz sześciu garaży i zatwierdzony Uchwałą Nr 37/2021 podjętą przez Radę Nadzorcza ŻSM w dniu 27.08.2021 r.

Wstępna cena 1 m<sup>2</sup> pow. użytkowej:

- mieszkania brutto 6 600,00 zł/m<sup>2</sup>
- garażu brutto 3 382,67 zł/m<sup>2</sup>

Na dzień 31.12.2021 r. Spółdzielnia podpisała z przyszłymi właścicielami lokali mieszkalnych 6 umów zobowiązujących do ustanowienia i przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego.

## VII. DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA

### 1. Informacja ogólna

Działalność finansowa Spółdzielni oparta jest na planach gospodarczych, sporządzanych przez Zarząd na początku każdego roku uwzględniających wykonanie roku ubiegłego oraz przewidywany wzrost kosztów roku bieżącego.

Plany te przedstawiane są Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia. Na ich podstawie ustalana jest wysokość opłat za lokale i powstaje cały system finansowy Spółdzielni na bieżący rok.

Na gospodarce zasobami mieszkaniowymi Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikową – oznacza to, że wynik finansowy ustalony na koniec okresu sprawozdawczego odnoszony jest zgodnie z ustawą „Prawo spółdzielcze” na konto rozliczeń międzyokresowych do rozliczenia w roku następnym.

Roczne sprawozdanie z działalności jest dokumentem obrazującym w sposób syntetyczny działalność jednostki, a przede wszystkim stan jej gospodarki finansowej.

Roczne sprawozdanie z działalności podlega badaniu przez biegłego rewidenta, a po zatwierdzeniu przez organ – Walne Zgromadzenie, podlega złożeniu w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Na dzień sporządzenia sprawozdania nie są znane zdarzenia zagrażające kontynuowaniu przez Spółdzielnię dalszej działalności.

Na wynik działalności spółdzielni składa się:

- wynik działalności statutowej,
- wynik działalności finansowej i pozostałej operacyjnej,
- obowiązkowe obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych.

Propozycja podziału zysku

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota [zł]
1.	2.	3.
1.	<b>Zysk bilansowy netto</b>	<b>1 004 901,27</b>
2.	<b>Proponowany podział zysku:</b>	
a.	zasilenie funduszu zasobowego ŻSM	1 004 901,27

## 2. Rozliczenie kosztów i przychodów ŻSM

Lp.	Tytuł		BO na 1.01.2021 rok	Koszty	Sprzedaż	Wynik na poszczególne rodzaje działalności	Wynik GZM do rozliczenia w następnym roku	Wynik bilansowy brutto do zatwierdzenia
1.	2.		3.	4.	5.	6.	7.	8.
1.	Eksploatacja lokali mieszkalnych	wodomierze	498 340,93	28 068 983,14	28 515 411,34	630 119,04	630 119,04	0,00
		en.elektryczna	106 288,41			96 688,47	96 688,47	
		poz.eksploatacja	-405 012,02			-80 761,99	-80 761,99	
2.	Dźwigi osobowe		-5 522,07	245 722,85	249 788,00	-1 456,92	-1 456,92	0,00
3.	Zimna woda lokali mieszkalnych		235 128,69	6 425 138,88	6 578 942,19	285 154,03	285 154,03	0,00
			-219 707,76			-115 929,79	-115 929,79	
4.	CO lokali mieszkalnych		0,00	7 767 211,43	7 767 211,43	0,00	0,00	0,00
	CCW lokali mieszkalnych		0,00	3 449 223,90	3 449 223,90	0,00	0,00	0,00
<b>Razem zasoby mieszkaniowe [1-4]</b>			<b>209 516,18</b>	<b>45 956 280,20</b>	<b>46 560 576,86</b>	<b>813 812,84</b>	<b>813 812,84</b>	<b>0,00</b>
5.	Zarządzanie wspólnotami		0,00	25 209,00	25 209,00	0,00	0,00	0,00
6.	Eksploatacja lokali użytkowych, garaży i dzierżaw terenu		1 661,32	979 567,02	1 161 686,82	183 781,12	0,00	183 781,12
7.	Zimna woda lokali użytkowych		0,00	38 043,41	38 043,41	0,00	0,00	0,00
8.	CO lokali użytkowych		0,00	185 510,07	185 510,07	0,00	0,00	0,00
9.	CCW lokali użytkowych		0,00	3 546,29	3 546,29	0,00	0,00	0,00
10.	Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna		0,00	1 178 054,10	1 169 997,51	-8 056,59	0,00	-8 056,59
<b>Razem zasoby pozostałe [5-10]</b>			<b>1 661,32</b>	<b>2 409 929,89</b>	<b>2 583 993,10</b>	<b>175 724,53</b>	<b>0,00</b>	<b>175 724,53</b>
<b>Razem działalność statutowa [1-10]</b>			<b>211 177,50</b>	<b>48 366 210,09</b>	<b>49 144 569,96</b>	<b>989 537,37</b>	<b>813 812,84</b>	<b>175 724,53</b>
11.	Koszty i przychody finansowe		0,00	21 125,01	210 066,05	188 941,04	0,00	188 941,04
12.	Pozostałe koszty i przychody operacyjne		0,00	301 847,97	1 194 041,67	892 193,70	0,00	892 193,70
13.	Sprzedaż refakturowana		0,00	198 493,23	198 493,23	0,00	0,00	0,00
<b>Razem działalność pozostała [11-13]</b>			<b>0,00</b>	<b>521 466,21</b>	<b>1 602 600,95</b>	<b>1 081 134,74</b>	<b>0,00</b>	<b>1 081 134,74</b>
<b>Ogółem [1-13]</b>			<b>211 177,50</b>	<b>48 887 676,30</b>	<b>50 747 170,91</b>	<b>2 070 672,11</b>	<b>813 812,84</b>	<b>1 256 859,27</b>
<b>Podatek dochodowy</b>			<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>251 958,00</b>
<b>Wynik finansowy netto</b>			<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>1 004 901,27</b>



### 3. Działania eksploatacyjne lokali mieszkalnych

#### 3.1. Nadzór działań eksploatacyjnych

Administracje Zespołów Osiedli Wschód i Zachód prowadziły działania eksploatacyjne w ich rejonie na podstawie stałych umów zawartych z zakładami usługowymi tj.:

- Zakładów remontowo-konserwacyjnych (Zakład usług konserwacyjno-remontowych REM-KON z siedzibą przy ul. Okrzei 57 oraz Przedsiębiorstwo produkcyjno-usługowe ROMEX z siedzibą przy ul. Nowy Świat 10),
- Zakładów porządkowych (P.P.H.U.MIRMAR z siedzibą przy ul. Chońskiego 6 oraz Zakład usług porządkowo-remontowych nr 4 z siedzibą przy ul. Poziomkowej 32),

Z administracjami współpracowały także:

- Zakład konserwacji i dozoru dźwigów osobowych (EL-DŹWIG z siedzibą przy ul. 11-go Listopada 23),
- Zakład konserwacji zieleni (P.P.H.U.MIRMAR z siedzibą przy ul. Chońskiego 6),
- Gmina Żyrardów (w zakresie wywozu odpadów komunalnych),
- Zakład usług kominiarskich (Zakład usług kominiarsko-budowlanych Bogdan Kozłowski z siedzibą przy ul. Okrzei 57),
- Zakład deratyzacji i dezynsekcji (DHU Sławomir Borkowski z siedzibą przy ul. Łużyckiej 16).

Istniejąca organizacja działała sprawnie, co potwierdza dobra opinia o jej funkcjonowaniu ze strony samorządów osiedlowych.

#### 3.2. Wyniki eksploatacji na poszczególnych nieruchomościach na dzień 31.12.2021 rok

Lp.	Nr. Bud.	Adres nieruchomości	Pow. budynku [m2]	Wyniki eksploatacji na nieruchomościach	Wyniki na energii elektrycznej	Wyniki na dźwigach osobowych	Wyniki na wodomierzach
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
1.	1	Skłodowskiej 22/24	2 523,96	477,71	494,96	x	3 452,29
2.	2	Sikorskiego 23/25	2 523,51	302,42	357,42	x	3 439,81
3.	3	Skłodowskiej 18/20	2 523,51	-949,61	630,31	x	3 384,74
4.	4	Sikorskiego 21	2 523,51	3 905,87	548,92	x	3 683,47
5.	5	Sikorskiego 19	2 523,51	-2 520,43	741,52	x	2 983,41
6.	1	Legionów Polskich 58	1 320,00	-684,28	-427,71	x	2 934,88
7.	2	Legionów Polskich 60	1 320,00	-2 032,13	144,34	x	3 068,41
8.	3	Legionów Polskich 62	1 316,00	-792,99	389,14	x	2 395,74
9.	4	Legionów Polskich 64	1 320,00	6,33	296,90	x	2 707,49
10.	17	Ks. Wittenberga 7	1 451,16	2 413,10	111,82	x	2 736,60
11.	21	Limanowskiego 52	1 451,16	1 328,15	435,38	x	3 053,27
12.	22	Limanowskiego 54	1 451,16	-631,93	260,05	x	3 393,33
13.	27	Ks. Wittenberga 1	887,00	-809,23	250,97	x	1 232,05
14.	28	Ks. Wittenberga 3	1 554,00	-1 256,04	1 256,47	x	1 394,32
15.	29	Szarych Szeregów 1	1 554,00	-1 599,65	-555,25	x	214,67
16.	31	Szarych Szeregów 2a	1 905,00	-600,97	868,46	x	2 321,52
17.	32	Szarych Szeregów 2b	2 186,50	-1 511,06	827,51	x	3 728,81
18.	34	Andrzeja Struga 1	3 336,68	2 461,65	477,72	x	4 557,68

Lp.	Nr. Bud.	Adres nieruchomości	Pow. budynku [m2]	Wyniki eksploatacji na nieruchomościach	Wyniki na energii elektrycznej	Wyniki na dźwigach osobowych	Wyniki na wodomierzach
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
19.	36	Andrzeja Struga 3	3 365,00	-598,43	1 245,83	x	4 558,05
20.	39	Szarych Szeregów 4b	2 186,50	2 411,30	1 126,81	x	3 978,84
21.	50	Legionów Polskich 73	1 678,12	-1 535,67	213,51	x	2 116,32
22.	51	Legionów Polskich 65	1 678,12	-176,72	1 125,55	x	2 081,16
23.	52	Legionów Polskich 63	1 678,12	-351,73	480,44	x	2 099,91
24.	54	Ks. Wittenberga 8	1 678,12	-2 127,00	477,99	x	2 176,33
25.	56	Legionów Polskich 74	3 336,00	-1 375,49	509,10	x	4 610,23
26.	57	Legionów Polskich 76	1 668,00	97,56	603,96	x	2 184,43
27.	58	Andrzeja Struga 4	3 336,00	-2 150,35	404,48	x	4 578,88
28.	1	Mostowa 9/11	2 115,00	-787,11	343,42	x	10 269,30
29.	2	11-go Listopada 19	2 115,00	-1 516,94	-766,33	x	9 853,90
30.	3	Sikorskiego 14	2 115,00	253,65	323,98	x	10 186,99
31.	4	Okrzei 67	2 115,00	-730,04	687,68	x	10 247,41
32.	5	11-go Listopada 15	2 115,00	-1 227,89	511,08	x	10 174,69
33.	6	Sikorskiego12	2 115,00	-1 192,43	453,98	x	10 446,89
34.	7	11-go Listopada 21	1 771,50	-445,49	525,49	x	5 357,89
35.	8	Sikorskiego 16	1 938,50	-836,23	620,55	x	6 356,52
36.	9	11-go Listopada 23	1 687,50	687,65	548,89	x	5 007,28
37.	10	11-go Listopada 25	1 803,00	-602,53	339,32	x	6 012,73
38.	11	Sikorskiego 18	1 938,50	-966,95	168,32	x	6 193,40
39.	12	Roosevelta 5	1 771,50	-85,68	622,65	x	5 281,09
40.	13	Radziwillowska 18	280,76	0,00	0,00	x	0,00
41.	25	K. Brzóska 7	2 115,00	-654,21	1 073,99	x	9 906,59
42.	26	Sowińskiego 13	1 708,50	-1 156,93	593,67	x	7 334,78
43.	27	Sowińskiego 15	2 115,00	-483,43	756,37	x	10 176,66
44.	28	Sowińskiego 17	3 338,50	-929,36	692,01	x	15 636,74
45.	50	Radziejowska 1/5	6 009,72	-5 966,66	3 728,14	56 489,47	3 053,58
46.	96	Sowińskiego 11	1 708,50	155,19	529,88	x	7 516,34
47.	1	Mielczarskiego 19/23	4 268,68	-1 064,60	-109,07	-32 111,38	1 158,68
48.	2	Dekerta 15	4 288,14	-483,34	-709,69	-44 221,20	1 126,78
49.	3	Mielczarskiego 11	4 286,64	-5 728,14	1 916,87	13 523,81	480,46
50.	5	Łukasińskiego 1	4 288,07	-1 514,78	3 190,28	8 954,06	1 365,57
51.	6,61	Al.Partyzantów11/13	1 819,14	-2 456,83	386,57	x	1 853,70
52.	7	Okrzei 16	3 146,13	-1 642,92	587,70	x	1 735,54
53.	8	Okrzei 8/14	3 188,76	-1 932,62	-187,65	x	1 359,89
54.	9	Okrzei 21/23	845,40	1 320,74	278,70	x	1 497,60
55.	11	Narutowicza 2	725,40	-99,95	-89,95	x	55,76
56.	12	Henryka hr. Łubińskiego 22	693,70	2 117,11	-130,57	x	-404,31
57.	13	Narutowicza 4	534,50	-727,10	241,30	x	106,61
58.	97	Łukasińskiego 9/13	2 110,01	-1 048,32	468,55	x	756,96
59.	2	Środkowa 25/27	2 816,00	-1 713,59	380,53	x	3 584,00
60.	3	Ossowskiego 20	3 917,00	-1 059,73	-442,19	x	4 961,41

Lp.	Nr. Bud.	Adres nieruchomości	Pow. budynku [m2]	Wyniki eksploatacji na nieruchomościach	Wyniki na energii elektrycznej	Wyniki na dźwigach osobowych	Wyniki na wodomierzach
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
61.	4	Limanowskiego 13d	1 527,00	-659,45	322,83	x	2 581,50
62.	5	Limanowskiego 13c	1 527,00	-426,70	441,74	x	2 250,91
63.	6	Limanowskiego 13b	1 527,00	-348,88	463,60	x	2 290,08
64.	7	Kościuszki 16c	1 527,00	3 546,74	443,50	x	2 255,59
65.	8	Kościuszki 16b	1 527,00	-148,72	973,92	x	2 365,80
66.	9	Kościuszki 16a	1 527,00	-699,41	309,93	x	2 466,13
67.	10	Limanowskiego 13a	1 527,00	-235,48	283,68	x	2 258,29
68.	11	Środkowa 41/43	1 527,00	-805,12	375,44	x	2 532,66
69.	12	Kościuszki 19	1 750,00	-790,38	725,82	x	2 290,62
70.	13	Kościuszki 15/17	1 750,00	-1 669,74	398,90	x	2 359,68
71.	14	Mireckiego 38/40	1 429,50	-274,46	281,40	x	1 869,23
72.	15	Mireckiego 36	1 429,50	689,51	363,40	x	1 335,88
73.	31	Środkowa 31	1 180,20	-630,79	591,32	x	1 591,77
74.	33	Środkowa 33	1 182,20	-942,59	95,79	x	1 154,29
<b>RAZEM OSIEDLE ZACHÓD</b>			<b>153 016,09</b>	<b>-44 214,55</b>	<b>36 902,34</b>	<b>2 634,76</b>	<b>277 320,50</b>
75.	2	Izy Zielińskiej 10	2 105,00	-756,93	406,97	x	1 145,98
76.	3	Izy Zielińskiej 12	2 105,00	-157,60	196,53	x	-13 580,36
77.	5	Filipa de Girarda 3	2 105,00	-1 681,33	639,21	x	-13 828,39
78.	6	Filipa de Girarda 1	2 105,00	-561,88	1 333,69	x	727,06
79.	7	Filipa de Girarda 7	3 066,80	-5 959,56	859,93	-22 488,53	-19 288,74
80.	8	Izy Zielińskiej 14	3 066,80	579,45	3 856,48	-33 482,90	12 931,75
81.	9	Izy Zielińskiej 16	3 066,80	-2 155,09	1 498,37	3 365,36	1 898,49
82.	10	Izy Zielińskiej 18	3 066,80	-4 795,33	1 409,89	23 561,90	12 634,34
83.	11	Izy Zielińskiej 20	3 066,80	-6 537,06	807,99	-17 694,87	-17 834,98
84.	12	Izy Zielińskiej 22	3 066,80	-4 334,38	1 105,56	16 532,52	1 034,59
85.	13	Filipa de Girarda 15	3 017,80	589,80	1 027,33	-6 958,19	13 246,65
86.	14	Filipa de Girarda 13	3 066,80	2 897,15	1 170,59	-1 738,90	13 818,36
87.	15	Filipa de Girarda 11	3 327,00	-914,71	1 057,11	x	14 717,65
88.	16	Filipa de Girarda 9	3 327,00	-1 464,49	1 146,68	x	976,12
89.	18	Filipa de Girarda 8	4 286,32	-5 252,32	4 781,26	26 641,12	2 657,53
90.	19	Filipa de Girarda 4a	1 109,00	391,81	212,73	x	4 853,33
91.	22	Generała A.E. Fieldorfa-Nila 9	2 218,00	-239,98	860,53	x	-12 899,85
92.	23	Generała A.E. Fieldorfa-Nila 11	2 218,00	-716,45	424,02	x	10 497,55
93.	27	Filipa de Girarda 14	3 327,00	-951,52	1 015,92	x	14 818,75
94.	28	Filipa de Girarda 16	3 327,00	-54,22	1 439,43	x	14 757,67
95.	30	Kapitana Pałaca 88	4 210,00	-1 398,06	2 043,23	x	19 787,50
96.	93	Generała A.E. Fieldorfa-Nila 13	2 159,45	1 056,67	306,52	x	5 477,77
97.	1	Kapitana Pałaca 49	4 210,00	-904,30	631,89	x	20 668,54
98.	2	Kapitana Pałaca 47	4 210,00	863,55	1 270,65	x	19 358,92
99.	3	Parkingowa 26	1 935,50	-1 748,24	163,47	x	6 556,44
100.	4	Parkingowa 24	2 582,50	1 266,88	386,99	x	8 426,27
101.	5	Parkingowa 22	2 509,00	534,91	916,90	x	607,50

Lp.	Nr. Bud.	Adres nieruchomości	Pow. budynku [m2]	Wyniki eksploatacji na nieruchomościach	Wyniki na energii elektrycznej	Wyniki na dźwigach osobowych	Wyniki na wodomierzach
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
102.	6	Parkingowa 20	2 509,00	1 766,29	-371,66	x	8 799,50
103.	7	Parkingowa 14	2 509,00	-123,91	299,56	x	8 351,74
104.	8	Parkingowa 18	2 509,00	3 540,37	597,55	x	671,32
105.	9	Parkingowa 12	1 803,00	602,93	430,25	x	4 970,53
106.	10	Kapitana Palaca 45	3 327,00	-103,45	1 316,27	x	14 299,50
107.	11	Kapitana Palaca 43	3 327,00	1 560,87	1 187,33	x	907,73
108.	12	Kapitana Palaca 41	3 327,00	-1 348,28	680,76	x	15 265,97
109.	13	Kapitana Palaca 39	3 327,00	-2 164,59	712,89	x	2 371,27
110.	15	Skrowaczewskiego 33	3 066,80	-4 426,94	1 166,22	15 930,40	1 956,64
111.	16	Skrowaczewskiego 31	3 066,80	-5 338,22	91,98	2 260,11	1 175,07
112.	17	Skrowaczewskiego 29	3 066,80	-6 581,31	2 143,44	-10 019,70	13 968,97
113.	23	Skrowaczewskiego 35	3 327,00	920,56	1 362,22	x	14 737,85
114.	25	Skrowaczewskiego 25	3 811,60	-193,66	992,21	x	18 372,07
115.	26	Skrowaczewskiego 23	3 812,00	-2 888,88	427,63	x	17 860,42
116.	27	Skrowaczewskiego 19	3 327,00	2 748,88	512,85	x	14 926,75
117.	28	Skrowaczewskiego 17	3 678,00	2 568,41	1 275,17	x	1 301,13
118.	30	Nietrzebki 4	2 105,00	-879,83	-564,92	x	1 146,10
119.	31	Nietrzebki 20	4 230,00	-92,30	959,22	x	19 272,78
120.	32	Nietrzebki 10	3 823,50	1 987,65	1 585,33	x	17 658,11
121.	33	Nietrzebki 12	3 823,50	616,70	1 091,18	x	17 708,97
122.	34	Nietrzebki 14	2 351,50	-3,29	452,21	x	7 706,66
123.	35	Nietrzebki 16	2 351,50	1 661,74	699,05	x	239,62
124.	36	Nietrzebki 18	2 351,50	508,56	448,98	x	7 633,57
125.	37	Nietrzebki 22	2 351,50	154,97	787,48	x	7 651,97
126.	38	Parkingowa 2	1 935,50	44,66	291,52	x	6 580,40
127.	39	Parkingowa 6	1 803,00	1 926,26	690,12	x	6 024,80
128.	40	Nietrzebki 24	2 351,50	1 759,23	754,45	x	7 754,64
129.	91	Parkingowa 30	1 935,50	-53,05	244,06	x	6 834,94
130.	92	Parkingowa 28	1 935,50	254,96	966,12	x	6 391,78
131.	97	Parkingowa 16	1 935,50	292,92	-25,32	x	6 486,12
132.	98	Parkingowa 4	2 351,50	2 664,13	324,89	x	7 571,58
133.	1	Spółdzielcza 24	1 270,50	-682,81	520,69	x	-6 232,10
134.	2	Spółdzielcza 26	1 332,00	-756,71	259,37	x	-6 399,38
135.	3	Spółdzielcza 28	671,83	527,72	300,09	x	-2 337,27
136.	4	Spółdzielcza 30	1 270,50	-121,18	357,27	x	-6 200,74
137.	6	Spółdzielcza 34	2 559,00	542,79	611,74	x	3 380,36
138.	7	Spółdzielcza 32	2 053,50	-536,39	722,68	x	-11 531,46
139.	8	Spółdzielcza 38	1 148,90	47,77	567,27	x	5 072,50
140.	19	Skrowaczewskiego 52	2 298,19	1 570,53	826,92	x	-11 874,22
141.	30	Spółdzielcza 50	988,80	1 738,26	313,84	x	-4 603,45
142.	61	Spółdzielcza 34 A	574,45	18,83	60,99	x	-429,59
143.	91	Spółdzielcza 40 A	591,05	1 436,41	100,23	x	-2 498,16
144.	92	Spółdzielcza 40 B	1 722,85	1 163,50	214,78	x	-9 805,23

Lp.	Nr. Bud.	Adres nieruchomości	Pow. budynku [m2]	Wyniki eksploatacji na nieruchomościach	Wyniki na energii elektrycznej	Wyniki na dźwigach osobowych	Wyniki na wodomierzach
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
145.	93	Spółdzielcza 40 C	1 020,10	-623,60	171,20	x	-5 552,45
146.	94	Spółdzielcza 42	1 057,30	-703,38	398,26	x	3 690,98
147.	95	Spółdzielcza 44	428,40	225,38	217,24	x	952,51
148.	96	Spółdzielcza 46	1 058,10	-528,85	428,17	x	3 606,45
149.	97	Spółdzielcza 48	428,40	-380,03	85,67	x	-1 216,13
150.	98	Spółdzielcza 52	1 058,10	-645,11	528,50	x	-4 890,70
151.	99	Spółdzielcza 54	642,60	-1 892,44	181,51	x	1 428,76
152.	100	Spółdzielcza 56	637,10	-271,27	118,08	x	1 428,77
153.	101	Spółdzielcza 58	642,60	676,74	445,95	x	1 571,97
154.	102	Spółdzielcza 60	1 060,00	-213,38	110,67	x	3 648,72
155.	103	Spółdzielcza 62	428,40	-590,66	182,11	x	952,51
156.	104	Spółdzielcza 64	1 060,00	-1 178,30	172,96	x	3 624,21
157.	105	Spółdzielcza 66	428,40	-647,80	80,21	x	952,51
158.	106	Spółdzielcza 68	1 059,40	-663,23	184,51	x	3 624,21
159.	109	Spółdzielcza 15	832,97	707,85	209,95	x	-590,90
160.	110	Werbickiego 6	831,88	-2 849,66	-623,47	x	2 260,92
161.	111	Spółdzielcza 7	1 268,04	-897,57	-460,17	x	0,00
<b>RAZEM OSIEDLE WSCHÓD</b>			<b>195 714,53</b>	<b>-36 547,44</b>	<b>59 786,13</b>	<b>-4 091,68</b>	<b>352 798,54</b>
<b>OGÓLEM</b>			<b>348 730,62</b>	<b>-80 761,99</b>	<b>96 688,47</b>	<b>-1 456,92</b>	<b>630 119,04</b>

#### 4. Działania konserwacyjno- remontowe

##### 4.1. Działania konserwacyjne

Realizowane są przez Zakłady REM-KON i ROMEX, z którymi Spółdzielnia posiada wieloletnie umowy stałe. Zakłady działają w oparciu o bieżące zgłoszenia mieszkańców i comiesięczne plany ustalone dla nich przez Administrację. Pełnią one jednocześnie całodobowe pogotowie konserwacyjne dla mieszkańców, przy wykorzystaniu łączności telefonii komórkowej z pracownikami. Zakłady te wspólnie z Zakładem Kominiarskim realizują plan działań dozorowych, przy instalacjach gazowych i przewodach wentylacyjnych oraz spalinowych, poprzez coroczny przegląd i badanie tych instalacji, zgodnie z wymogami Prawa Budowlanego. Do umowy z firmą EL-Dźwig wprowadzony został rozszerzony zakres robót konserwacyjnych. Oceny pracy zakładów dokonują Rady Osiedlowe w okresie comiesięcznym, zaś ich opinia jest podstawą dla oceny pracy zakładów przez Zarząd i Radę Nadzorczą Spółdzielni.

##### 4.2. Działania remontowe

Prowadzono je w oparciu o plany zaopiniowane przez Rady Osiedlowe i przyjęty przez Radę Nadzorczą plan remontów. Działania uwzględniały poziom środków finansowych, jaki został zabezpieczony w odpisie na fundusz remontowy.

##### 4.3. Rozliczenie funduszu remontowego nieruchomości

Lp.	Treść	Saldo na 31.12.2021 rok	Wpływy	Wydatki	Saldo na 1.01.2021 rok
1.	2.	3.	4.	5.	6.
Fundusz remontowy nieruchomości	1. Roboty dekarские	58 133,08	Naliczenia na fundusz remontowy 4 979 296,52 zł	960 729,14	724 559,00
	2. Malowanie klatek schodowych			598 052,57	
	3. Roboty wewnętrzne			1 155 372,87	
	4. Roboty zewnętrzne			1 992 003,34	
	5. Roboty instalacyjne			540 194,84	
	6. Wymiana zaworów termostatycznych			1 280,52	
	7. Wymiana samozamykaczy i drzwi do klatek			56 240,68	
	8. Pozostałe remonty			276 263,57	
	9. Uszczelnianie złącz płyt			63 715,31	
	10. Remont hydroforni i węzła			1 869,60	
	<b>RAZEM (1-10)</b>			<b>58 133,08</b>	
11.	Fundusz remontowy instalacji gazowej	1 140 903,01	357 048,00	16 762,91	800 617,92
12.	Docieplenie ścian budynków	-1 445 072,47	546 534,90	0,00	-1 991 607,37
13.	Wykonanie instalacji CO Spółdzielcza 50	-11 849,13	12 500,08	0,00	-24 349,21
<b>RAZEM (11-13)</b>		<b>-316 018,59</b>	<b>916 082,98</b>	<b>16 762,91</b>	<b>-1 215 338,66</b>
14.	Fundusz remontowy lokali użytkowych	529 978,70	77 227,08	67,65	452 819,27
<b>OGÓŁEM (1-14)</b>		<b>272 093,19</b>	<b>5 972 606,58</b>	<b>5 662 553,00</b>	<b>-37 960,39</b>

**4.4. Saldo funduszy remontowego i gazowego na poszczególnych nieruchomościach na dzień 31.12.2021 rok**

<b>Lp.</b>	<b>Nr. bud.</b>	<b>Adres nieruchomości</b>	<b>Pow. budynku [m2]</b>	<b>Fundusze remontowy i gazowy nieruchomości</b>	<b>Docieplenie budynków i instalacja CO</b>
<b>1.</b>	<b>2.</b>	<b>3.</b>	<b>4.</b>	<b>5.</b>	<b>6.</b>
1.	1	Skłodowskiej 22/24	2 523,96	-71 925,87	
2.	2	Sikorskiego 23/25	2 523,51	41 631,70	
3.	3	Skłodowskiej 18/20	2 523,51	9 367,07	
4.	4	Sikorskiego 21	2 523,51	-50 038,42	
5.	5	Sikorskiego 19	2 523,51	-1 062,22	
6.	1	Legionów Polskich 58	1 320,00	-29 902,19	
7.	2	Legionów Polskich 60	1 320,00	-26 511,43	
8.	3	Legionów Polskich 62	1 316,00	20 856,90	
9.	4	Legionów Polskich 64	1 320,00	-41 287,26	
10.	17	Ks. Wittenberga 7	1 451,16	3 081,51	
11.	21	Limanowskiego 52	1 451,16	-37 015,52	
12.	22	Limanowskiego 54	1 451,16	-19 471,73	
13.	27	Ks. Wittenberga 1	887,00	-8 109,14	
14.	28	Ks. Wittenberga 3	1 554,00	-11 723,98	
15.	29	Szarych Szeregów 1	1 554,00	-21 910,76	
16.	31	Szarych Szeregów 2a	1 905,00	26 026,43	
17.	32	Szarych Szeregów 2b	2 186,50	2 991,01	
18.	34	Andrzeja Struga 1	3 336,68	-6 826,69	
19.	36	Andrzeja Struga 3	3 365,00	49 507,97	
20.	39	Szarych Szeregów 4b	2 186,50	8 231,11	
21.	50	Legionów Polskich 73	1 678,12	-2 081,46	
22.	51	Legionów Polskich 65	1 678,12	39 910,29	
23.	52	Legionów Polskich 63	1 678,12	23 077,58	-4 924,86
24.	54	Ks. Wittenberga 8	1 678,12	3 604,05	-3 256,07
25.	56	Legionów Polskich 74	3 336,00	10 081,44	
26.	57	Legionów Polskich 76	1 668,00	1 926,62	
27.	58	Andrzeja Struga 4	3 336,00	-36 753,74	
28.	1	Mostowa 9/11	2 115,00	30 563,44	
29.	2	11-go Listopada 19	2 115,00	-115 605,83	
30.	3	Sikorskiego 14	2 115,00	33 912,03	
31.	4	Okrzei 67	2 115,00	41 464,95	
32.	5	11-go Listopada 15	2 115,00	45 067,76	
33.	6	Sikorskiego12	2 115,00	45 463,34	
34.	7	11-go Listopada 21	1 771,50	-151 803,36	
35.	8	Sikorskiego 16	1 938,50	24 927,31	
36.	9	11-go Listopada 23	1 687,50	45 308,04	
37.	10	11-go Listopada 25	1 803,00	-22 834,86	
38.	11	Sikorskiego 18	1 938,50	-26 012,87	
39.	12	Roosevelta 5	1 771,50	-10 837,57	
40.	13	Radziwiłłowska 18	280,76	43 030,22	

Lp.	Nr. bud.	Adres nieruchomości	Pow. budynku [m2]	Fundusze remontowy i gazowy nieruchomości	Docieplenie budynków i instalacja CO
1.	2.	3.	4.	5.	6.
41.	25	K. Brzóska 7	2 115,00	20 777,52	
42.	26	Sowińskiego 13	1 708,50	43 864,16	
43.	27	Sowińskiego 15	2 115,00	79 211,70	-126 222,22
44.	28	Sowińskiego 17	3 338,50	78 810,87	-237 222,37
45.	50	Radziejowska 1/5	6 009,72	-80 353,22	
46.	96	Sowińskiego 11	1 708,50	-2 516,83	
47.	1	Mielczarskiego 19/23	4 268,68	-6 314,95	
48.	2	Dekerta 15	4 288,14	110 398,01	-58 934,42
49.	3	Mielczarskiego 11	4 286,64	-749,22	
50.	5	Łukasińskiego 1	4 288,07	162 595,45	
51.	6,61	Al. Partyzantów 11/13	1 819,14	61 308,51	
52.	7	Okrzei 16	3 146,13	31 439,16	
53.	8	Okrzei 8/14	3 188,76	-59 338,04	
54.	9	Okrzei 21/23	845,40	65 435,14	
55.	11	Narutowicza 2	725,40	-8 380,85	
56.	12	H. hr. Łubieńskiego 22	693,70	-19 936,85	
57.	13	Narutowicza 4	534,50	-7 618,97	
58.	97	Łukasińskiego 9/13	2 110,01	-357,81	
59.	2	Środkowa 25/27	2 816,00	4 096,42	-228 876,22
60.	3	Ossowskiego 20	3 917,00	100 673,85	
61.	4	Limanowskiego 13d	1 527,00	-65 419,20	
62.	5	Limanowskiego 13c	1 527,00	-30 738,34	
63.	6	Limanowskiego 13b	1 527,00	33 519,66	-115 545,34
64.	7	Kościuszki 16c	1 527,00	44 637,38	-81 282,13
65.	8	Kościuszki 16b	1 527,00	1 958,53	-151 371,05
66.	9	Kościuszki 16a	1 527,00	46 801,47	-117 786,22
67.	10	Limanowskiego 13a	1 527,00	27 634,97	-80 285,24
68.	11	Środkowa 41/43	1 527,00	17 209,36	
69.	12	Kościuszki 19	1 750,00	15 527,85	
70.	13	Kościuszki 15/17	1 750,00	31 920,56	
71.	14	Mireckiego 38/40	1 429,50	32 146,02	
72.	15	Mireckiego 36	1 429,50	35 744,88	
73.	31	Środkowa 31	1 180,20	-9 604,39	
74.	33	Środkowa 33	1 182,20	-19 774,76	
<b>RAZEM OSIEDLE ZACHÓD</b>			<b>153 016,09</b>	<b>592 923,91</b>	<b>-1 205 706,14</b>
75.	2	Izy Zielińskiej 10	2 105,00	-20 415,26	
76.	3	Izy Zielińskiej 12	2 105,00	-87 216,46	
77.	5	Filipa de Girarda 3	2 105,00	-23 654,28	
78.	6	Filipa de Girarda 1	2 105,00	8 920,55	
79.	7	Filipa de Girarda 7	3 066,80	26 413,95	
80.	8	Izy Zielińskiej 14	3 066,80	-50 232,55	-22 267,27
81.	9	Izy Zielińskiej 16	3 066,80	34 679,47	-8 102,85
82.	10	Izy Zielińskiej 18	3 066,80	41 836,08	-111 754,00



<b>Lp.</b>	<b>Nr. bud.</b>	<b>Adres nieruchomości</b>	<b>Pow. budynku [m2]</b>	<b>Fundusze remontowy i gazowy nieruchomości</b>	<b>Docieplenie budynków i instalacja CO</b>
<b>1.</b>	<b>2.</b>	<b>3.</b>	<b>4.</b>	<b>5.</b>	<b>6.</b>
83.	11	Izy Zielińskiej 20	3 066,80	27 628,42	-97 242,21
84.	12	Izy Zielińskiej 22	3 066,80	82 399,42	
85.	13	Filipa de Girarda 15	3 017,80	67 308,45	
86.	14	Filipa de Girarda 13	3 066,80	39 479,00	
87.	15	Filipa de Girarda 11	3 327,00	975,72	
88.	16	Filipa de Girarda 9	3 327,00	-102 398,40	
89.	18	Filipa de Girarda 8	4 286,32	124 501,70	
90.	19	Filipa de Girarda 4a	1 109,00	7 448,68	
91.	22	G. A.E. Fieldorfa-Nila 9	2 218,00	45 394,95	
92.	23	G. A.E. Fieldorfa-Nila 11	2 218,00	-29 598,78	
93.	27	Filipa de Girarda 14	3 327,00	-677,25	
94.	28	Filipa de Girarda 16	3 327,00	84 682,82	
95.	30	Kapitana Pałaca 88	4 210,00	-79 564,27	
96.	93	G. A.E. Fieldorfa-Nila 13	2 159,45	6 358,86	
97.	1	Kapitana Pałaca 49	4 210,00	-48 762,25	
98.	2	Kapitana Pałaca 47	4 210,00	47 519,15	
99.	3	Parkingowa 26	1 935,50	31 067,24	
100.	4	Parkingowa 24	2 582,50	35 426,61	
101.	5	Parkingowa 22	2 509,00	22 720,25	
102.	6	Parkingowa 20	2 509,00	43 317,67	
103.	7	Parkingowa 14	2 509,00	-17 647,98	
104.	8	Parkingowa 18	2 509,00	-41 838,95	
105.	9	Parkingowa 12	1 803,00	26 813,45	
106.	10	Kapitana Pałaca 45	3 327,00	-93 951,99	
107.	11	Kapitana Pałaca 43	3 327,00	6 369,59	
108.	12	Kapitana Pałaca 41	3 327,00	5 229,28	
109.	13	Kapitana Pałaca 39	3 327,00	18 202,71	
110.	15	Skrowaczewskiego 33	3 066,80	26 867,84	
111.	16	Skrowaczewskiego 31	3 066,80	46 605,46	
112.	17	Skrowaczewskiego 29	3 066,80	35 911,36	
113.	23	Skrowaczewskiego 35	3 327,00	-33 885,77	
114.	25	Skrowaczewskiego 25	3 811,60	-63 174,73	
115.	26	Skrowaczewskiego 23	3 812,00	-43 232,02	
116.	27	Skrowaczewskiego 19	3 327,00	-19 619,62	
117.	28	Skrowaczewskiego 17	3 678,00	90 698,22	
118.	30	Nietrzebki 4	2 105,00	-15 742,21	
119.	31	Nietrzebki 20	4 230,00	57 878,12	
120.	32	Nietrzebki 10	3 823,50	-70 760,95	
121.	33	Nietrzebki 12	3 823,50	-46 051,15	
122.	34	Nietrzebki 14	2 351,50	-23 685,84	
123.	35	Nietrzebki 16	2 351,50	89 124,46	
124.	36	Nietrzebki 18	2 351,50	-1 405,83	
125.	37	Nietrzebki 22	2 351,50	-34 137,20	

Lp.	Nr. bud.	Adres nieruchomości	Pow. budynku [m2]	Fundusze remontowy i gazowy nieruchomości	Docieplenie budynków i instalacja CO
1.	2.	3.	4.	5.	6.
126.	38	Parkingowa 2	1 935,50	-64 808,58	
127.	39	Parkingowa 6	1 803,00	36 425,94	
128.	40	Nietrzebki 24	2 351,50	38 766,93	
129.	91	Parkingowa 30	1 935,50	11 249,50	
130.	92	Parkingowa 28	1 935,50	36 183,75	
131.	97	Parkingowa 16	1 935,50	-44 426,54	
132.	98	Parkingowa 4	2 351,50	-33 071,20	
133.	1	Spółdzielcza 24	1 270,50	36 405,80	
134.	2	Spółdzielcza 26	1 332,00	24 114,82	
135.	3	Spółdzielcza 28	671,83	3 191,45	
136.	4	Spółdzielcza 30	1 270,50	47 976,27	
137.	6	Spółdzielcza 34	2 559,00	-68 908,66	
138.	7	Spółdzielcza 32	2 053,50	25 561,75	
139.	8	Spółdzielcza 38	1 148,90	17 206,49	
140.	19	Skoraczewskiego 52	2 298,19	-68 457,08	
141.	30	Spółdzielcza 50	988,80	4 908,18	-11 849,13
142.	61	Spółdzielcza 34 A	574,45	9 305,93	
143.	91	Spółdzielcza 40 A	591,05	31 156,43	
144.	92	Spółdzielcza 40 B	1 722,85	69 955,53	
145.	93	Spółdzielcza 40 C	1 020,10	45 430,09	
146.	94	Spółdzielcza 42	1 057,30	-94 766,29	
147.	95	Spółdzielcza 44	428,40	-81 382,35	
148.	96	Spółdzielcza 46	1 058,10	-89 391,13	
149.	97	Spółdzielcza 48	428,40	7 360,07	
150.	98	Spółdzielcza 52	1 058,10	17 630,01	
151.	99	Spółdzielcza 54	642,60	56 048,36	
152.	100	Spółdzielcza 56	637,10	57 767,27	
153.	101	Spółdzielcza 58	642,60	56 960,62	
154.	102	Spółdzielcza 60	1 060,00	58 452,70	
155.	103	Spółdzielcza 62	428,40	24 361,71	
156.	104	Spółdzielcza 64	1 060,00	55 550,01	
157.	105	Spółdzielcza 66	428,40	7 810,55	
158.	106	Spółdzielcza 68	1 059,40	51 083,96	
159.	109	Spółdzielcza 15	832,97	56 465,55	
160.	110	Werbickiego 6	831,88	29 868,60	
<b>RAZEM OSIEDLE WSCHÓD</b>			<b>194 446,49</b>	<b>606 112,18</b>	<b>-251 215,46</b>
<b>RAZEM OSIEDLA</b>			<b>347 462,58</b>	<b>1 199 036,09</b>	<b>-1 456 921,60</b>
<b>OGÓLEM</b>			<b>x</b>	<b>x</b>	<b>-257 885,51</b>

#### 4.5. Rozliczenie funduszu modernizacyjnego

Lp.	Treść	Saldo na 31.12.2021 rok	Wpływy	Wydatki	Saldo na 1.01.2021 rok	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	
F-sz modernizacyjny	1.	Wady technologiczne - fenol	0,00	105 023,55	448 801,43	
	2.	Koszty finansowane z funduszu modernizacyjnego	233 600,98	110 176,90		
	<b>RAZEM (1-2)</b>		<b>233 600,98</b>	<b>0,00</b>	<b>215 200,45</b>	<b>448 801,43</b>
	3.	Pożyczka i zwrot na spłatę dociepleń 2011/2015	2 932 086,78	546 534,90	0,00	2 373 051,80
	4.	Zwrot pożyczki przez Spółdzielcza 50		12 500,08	0,00	
	<b>RAZEM (3-4)</b>		<b>2 932 086,78</b>	<b>559 034,98</b>	<b>0,00</b>	<b>2 373 051,80</b>
<b>OGÓLEM (1-4)</b>		<b>3 165 687,76</b>	<b>559 034,98</b>	<b>215 200,45</b>	<b>2 821 853,23</b>	

#### 5. Rozliczenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej

Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna prowadzona była w placówkach spółdzielczych:

- Klubu Osiedlowego „KOLIBER”,
- Klubu Kultury Fizycznej „KOLIBER”,
- Osiedlowego Domu Kultury.

Kierowana była do mieszkańców- członków osiedli spółdzielczych. Działalność wyżej wymienionych placówek finansowana była przede wszystkim ze środków pochodzących z wpłat członków na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, w wysokości 0,25 zł/ m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali spółdzielczych.

Placówki kulturalne opierają swoją działalność na realizacji następujących zadań:

- organizowanie czasu wolnego dzieci i młodzieży w miejscu zamieszkania,
- rozwijanie zainteresowań poprzez działalności kół i sekcji z różnych dziedzin,
- prowadzenie działań oświatowych w formie kursów i warsztatów,
- prowadzenie działalności rozrywkowej dla różnych grup wiekowych.

Lp.	Wyszczególnienie	ODK	KOLIBER	Razem	
1.	2.	3.	4.	5.	
WPLYWY	1.	Naliczenie od lokali mieszkalnych	514 804,32	514 804,48	1 029 608,80
	2.	Naliczenie od lokali usługowych	14 153,04	18 884,53	33 037,57
	3.	Wpłaty uczestników	24 905,27	78 093,47	102 998,74
	4.	Wynajmy Sali (+ kanał informacyjny)	4 238,58	113,82	4 352,40
<b>OGÓLEM WPLYWY [1-4]</b>		<b>558 101,21</b>	<b>611 896,30</b>	<b>1 169 997,51</b>	
KOSZTY	1.	Koszty utrzymania budynku	59 098,16	63 355,32	122 453,48
	2.	Koszty prowadzonej działalności	529 604,83	525 995,79	1 055 600,62
<b>OGÓLEM KOSZTY [1-2]</b>		<b>588 702,99</b>	<b>589 351,11</b>	<b>1 178 054,10</b>	
<b>WYNIK NA 31.12.2021 ROK</b>		<b>-30 601,78</b>	<b>22 545,19</b>	<b>-8 056,59</b>	

## 6. Zobowiązania długoterminowe (kredyty)(poz. B II 2a i B III 2a pasywów bilansu)

### 6.1. Stan kredytów inwestycyjnych

Lp.	Kredyty	Stan na 31.12.2021 rok	Stan na 1.01.2021 rok
1.	2.	3.	4.
1.	Kredyty KFM	3 059 423,62	4 465 075,18
2.	Skapitalizowane odsetki od kredytów KFM	4 241,34	6 491,01
3.	Kredyt na budowę budynku Werbickiego 6	996 374,82	1 049 734,01
<b>RAZEM:</b>		<b>4 060 039,78</b>	<b>4 872 134,86</b>

### 6.2. Sumy bilansowe aktywów i pasywów

Aktywa	Stan na 31.12.2021 rok [zł]	Stan na 31.12.2020 rok [zł]	Zmiana [zł]
1.	2.	3.	4.
A. Aktywa trwałe	102 008 203,15	107 562 081,89	-5 553 878,74
B. Aktywa obrotowe	23 989 418,39	22 290 637,15	1 698 781,24
C. Należne wpłaty na kapitał podstawowy	2 392 564,26	1 868 373,54	524 190,72
<b>Suma aktywów</b>	<b>128 390 185,80</b>	<b>131 721 092,58</b>	<b>-3 330 906,78</b>
Pasywa	Stan na 31.12.2021 rok [zł]	Stan na 31.12.2020 rok [zł]	Zmiana [zł]
1.	2.	3.	4.
A. Fundusze własne	104 285 191,30	106 248 646,52	-1 963 455,22
B. Zobowiązania i rezerwy bieżące	24 104 994,50	25 472 446,06	-1 367 451,56
<b>Suma pasywów</b>	<b>128 390 185,80</b>	<b>131 721 092,58</b>	<b>-3 330 906,78</b>

Zmniejszenie majątku i kapitałów finansujących wystąpiło z powodu wyodrębnień praw do lokali i odpisów umorzeniowych.

## 7. Działania windykacyjne

### 7.1. Razem zadłużenia na dzień 31.12.2021 roku

Lp.	Wyszczególnienie	Razem zadłużenie na 31.12.2021 rok	Razem zadłużenie na 31.12.2020 rok	Wzrost/spadek	Wzrost/spadek %
1.	2.	4.	3.	5.	6.
-	Czynsz	2 777 289,42	2 665 767,54	111 521,88	4,18
-	Woda	968 866,81	989 674,56	-20 807,75	-2,10
<b>Zadłużenia lokali mieszkalnych</b>		<b>3 746 156,23</b>	<b>3 655 442,10</b>	<b>90 714,13</b>	<b>2,48</b>
-	Lokale użytkowe	323 645,95	253 842,44	69 803,51	27,50
-	Garáže	34 362,88	14 838,20	19 524,68	131,58
<b>Zadłużenia pozostałych lokali</b>		<b>358 008,83</b>	<b>268 680,64</b>	<b>89 328,19</b>	<b>33,25</b>
-	Nieodzyskane zadłużenia objęte wyrokami sądowymi	885 056,04	885 809,21	-753,17	-0,09
-	Windykacja należności	704 224,62	731 174,55	-26 949,93	-3,69
<b>Zadłużenie pozostałe</b>		<b>1 589 280,66</b>	<b>1 616 983,76</b>	<b>-27 703,10</b>	<b>-1,71</b>
<b>RAZEM ZADŁUŻENIA:</b>		<b>5 693 445,72</b>	<b>5 541 106,50</b>	<b>152 339,22</b>	<b>2,75</b>

Zadłużenie lokali mieszkalnych w stosunku do końca 2020 roku wzrosło o kwotę 90 714,13 zł tj. o 2,48 %. Wskaźnik zadłużenia w czynszu i wodzie w grupie lokali mieszkalnych w stosunku do rocznych naliczeń czynszowych w wysokości 48 302 318,27 zł wynosi 7,76 %.

Zadłużenie lokali użytkowych w stosunku do końca 2020 roku wzrosło o kwotę 69 803,51 zł tj. o 27,50 %. Wskaźnik zadłużenia w lokalach użytkowych w stosunku do rocznego naliczenia w kwocie 1 388 786,59 zł wynosi 23,30 %.

### 7.2. Statystyka zadłużeń lokali mieszkalnych w opłatach za czynsz i wodę

Okres zadłużenia	Zadłużenie na 31.12.2021 rok			Zadłużenie na 31.12.2020 rok		
	Kwota zadłużenia	% ogólnej kwoty zadłużenia	Liczba dłużników	Kwota zadłużenia	% ogólnej kwoty zadłużenia	Liczba dłużników
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
0 - 1 miesięcy	389 127,56	10,40	2 125	327 805,14	8,96	2 076
1 - 2 miesięcy	363 075,96	9,69	328	329 498,88	9,01	347
2 - 3 miesięcy	241 775,96	6,45	115	233 853,82	6,40	151
3 - 6 miesięcy	329 575,17	8,80	101	416 874,62	11,40	127
6 - 12 miesięcy	404 753,85	10,80	58	473 638,10	12,96	82
12 - 24 miesięcy	732 413,37	19,55	70	695 507,51	19,03	76
24 - 36 miesięcy	426 813,06	11,39	20	474 397,19	12,98	25
pow. 36 miesięcy	858 621,30	22,92	33	703 866,84	19,26	28
<b>Razem</b>	<b>3 746 156,23</b>	<b>100,00</b>	<b>2 850</b>	<b>3 655 442,10</b>	<b>100,00</b>	<b>2 912</b>

## VIII. INFORMACJA O REALIZACJI DZIAŁAŃ PROROZWOJOWYCH W ŻSM W 2021 ROKU

Walne Zgromadzenie Członków ŻSM odbyło się we wrześniu 2021 roku i uchwaliło program działań, które były realizowane w czterech blokach tematycznych.

### 1. W ZAKRESIE INWESTYCJI

- 1.1 Dokończenie budowy budynku typu B2 przy ul. Spółdzielczej 7 w Żyrardowie z przeznaczeniem dla członków pod zasiedlenie mieszkań o statusie prawa odrębnej własności.
  - Budynek, którego realizację rozpoczęto w dniu 5 lutego 2020 roku, wykonawca przekazał do odbioru w dniu 16 kwietnia 2021 roku, zaś w dniu 21 maja 2021 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego wydał prawomocną decyzję na użytkowanie budynku.
  - Na dzień 31.12.2021 roku w 22 lokalach budynku ustanowiono prawo odrębnej własności.
  - Inwestycję rozliczono a wartość lokali ustalono decyzją Rady Nadzorczej z dnia 27 sierpnia 2021 roku (uchwała Nr 33/2021).
  
- 1.2. Podjęcie akcji promocyjnej dla pozyskania chętnych nabywców pod kolejny budynek typu B-3 przy ul. Spółdzielczej 5 na os. Piękna.
  - Budynek o 24 lokalach jest szóstym z kolei obiektem, realizowanym w technologii tradycyjnej (tak jak poprzednio realizowane budynki w rejonie tego osiedla) i według takich samych zasad finansowych (prawo odrębnej własności). W budynku zlokalizowanych będzie 6 garaży.
  - W oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej Nr 27 (z dnia 25 czerwca 2021 r.), Spółdzielnia zaprosiła do złożenia oferty na wykonanie budynku, firmę HEGOR z Sochaczewa realizującą poprzedni budynek przy ul. Spółdzielczej 7.
  - W ocenie złożonej oferty, po negocjacjach, które obniżyły oferowaną cenę ustalono jej wysokość na poziomie 6 109 mln zł. i podpisano umowę o realizację.
  - Wykonawca podjął prace w dniu 11 sierpnia 2021 roku. Termin umowy zakończenia ustalono na 31 grudnia 2022 roku.
  - Koszt budowy 1 m<sup>2</sup> pow. użytkowej (uchwała RN Nr 37/2021 z dn. 27.08.2021) ustalono:
    - dla lokali mieszkalnych 6 600,00 zł/m<sup>2</sup> brutto
    - dla garażu 3 382,67 zł/m<sup>2</sup> brutto
  - Aktualnie trwa realizacja budynku.
  
- 1.3. Kontynuowanie działań doprowadzających do otrzymania przez Spółdzielnię kredytu inwestycyjnego z BGK – w ramach rządowego programu wspierania budownictwa lokatorskiego – przeznaczonego na realizację budynku przy ul. 11 Listopada 8. Podjęcie realizacji budynku, po uzyskaniu decyzji Banku o kredycie dla Spółdzielni.
  - W okresie poprzedzającym działania Spółdzielnia przyjęła projekt budynku 5 kondygnacyjnego o 50 lokalach mieszkalnych (o pow. od 46,00 m<sup>2</sup> do 57,10 m<sup>2</sup>). Łączna powierzchnia mieszkań – 2 433,00 m<sup>2</sup>. Projekt przewiduje instalacje dźwigu osobowego w pionie klatki schodowej i poziome korytarze przez każdą kondygnację.
  - Działania prowadzone z Bankiem Gospodarstwa Krajowego pozwoliły uzyskać akceptację projektu i zgodę dla wszystkich działań, w tym ogłoszenie przetargu na wykonawstwo według procedur wymaganych przez BGK.
  - Realizacją zainteresowane były cztery firmy, które pobrały dokumenty przetargowe, lecz w finale ofertę złożyła jedna – firma HEGOR z Sochaczewa. Oferta spełniała wszystkie wymagania i została przyjęta do realizacji. Z firmą podpisano umowę o realizacji.

- W sierpniu 2021 r. Bank Gospodarstwa Krajowego udzielił promesy o udzieleniu kredytu, w wysokości 8 965 500,00 zł. na sfinansowanie 70 % inwestycji. W dniu 28 września 2021 roku ŻSM podpisała w tej sprawie umowę kredytową z BGK.
- Rozpoczęła się budowa budynku, której zakończenie przewidziane jest do końca I kwartału 2023 roku.

## 2. W ZAKRESIE MODERNIZACJI

- 2.1. Przygotowano i przeprowadzono termomodernizację poszczególnych elementów budynków mieszkalnych, w tym:
  - Ocieplono ściany szczytowe w czterech budynkach /bl.2 i 8 na os. Batory II, bl.8 i 38 na os. Teklin/
  - Ocieplono cokoły i wykonano opaski w trzech budynkach /bl.1 i 3 na os. Centrum i bl.12 na os. Wschód. Ocieplono uskoki ścian w dwóch budynkach os. Wschód bl.15 i 23/
  - Ocieplono stropodachy (wtrysk granulatu) w dwóch budynkach /bl.1 i 2 na os. Żeromskiego/
  - Przeprowadzono remont z ociepleniem kominów i wymianę wyłazów dachowych na 7 budynkach /bl.10 os. Batory, bl.4,5,7,8,12 i 14 na os. Kościuszki/
- 2.2. Przebudowano kominy na budynku bl. 50 os. Żeromskiego, poprawiając ich funkcjonalność i bezpieczeństwo użytkowania.
- 2.3 Wymieniono stare okienka piwniczne na nowe plastikowe w 18 budynkach AZO Wschód /bl.3,13,14,18,19,27,28 os. Wschód, bl.3,4,5,36,10 os. Teklin i bl.1,2,3,8,19 os. Piękna/ oraz w 2 budynkach bl.1,4 os. Żeromskiego/.
- 2.4 Wymieniono stare okienka na klatkach schodowych na nowe (PCV) w bl.7 os. Centrum oraz w części strychowej starych budynków bl.31 i 33 na os. Kościuszki.
- 2.5 Wyremontowano i zmodernizowano 27 sztuk balkonów w dwóch budynkach os. Słoneczna bl.1 i 3.
- 2.6 Wyremontowano wraz z przebudową i dociepleniem, wiatrołapy w budynku 7 os. Centrum oraz w 6 budynkach AZO Wschód-os. Teklin bl.3,4,30,31,40, os. Piękna bl.3
- 2.7. Przebudowano schody wejściowe i wykonano nowe pokrycie daszków nad wejściami do budynku Nr 5 na os. Sikorskiego.
- 2.8. Przebudowano instalację odgromową w czterech budynkach - bl.56 os. Żeromskiego, bl.8,10,12 os. Batorego oraz w dwóch na os. Wschód - bl.15 i 28.
- 2.9. Przeprowadzono wymianę wraz z remontem pionów kanalizacji deszczowej w klatkach schodowych czterech budynków wysokich os. Centrum /bl.1,2,3, i 5/.
- 2.10. Wyremontowano i przebudowano przyłącze kanalizacji sanitarnej do budynku Nr 5,6,10 os. Kościuszki.
- 2.11. Przebudowano przyłącze wodociągowe wraz z wykonaniem dodatkowej studni do budynku Nr 2 os. Słoneczna.

- 2.12. Przeprowadzono remont poziomów wodnych z wymianą zaworów podpionowych i ich wyniesieniem z komórek lokatorskich na korytarze piwniczne w budynkach Nr 27,51 i 52 os. Żeromskiego, w budynkach Nr 6,25,26,26A,27 i 28 os. Batorego, w budynkach Nr 6,8,9 i 11 os. Kościuszki oraz w budynku Nr 3 os. Centrum.
- 2.13. W ramach remontu podłóg w budynku Hotelowo-Rotacyjnym bl.B.50 wymieniono płytki PCV na wykładzinę na trzech najniższych korytarzach budynku.
- 2.14. Wymieniono wykładziny podłogowe na korytarzach w 7 budynkach AZO Wschód. Gres ułożono w 2 klatkach bloków Nr 2,6,8,23B os. Wschód, oraz bl.12 i 34 os. Teklin. W bl.32 os. Teklin – prace zrealizowano w 4 klatkach.
- 2.15. Przeprowadzono wymianę oświetlenia w piwnicach budynku Nr 54 os. Żeromskiego z lamp tradycyjnych na ledowe.
- 2.16. W ramach prac drogowych zakończono przebudowę ciągów pieszych przed budynkiem Nr 8 os. Centrum.

Nie zrealizowano:

1. Przebudowy dachu na budynku Nr 9 w os. Centrum, ze względu na wstrzymującą działania, decyzję Państwowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.
2. Przebudowy instalacji gazowej w 2 budynkach /bl.6 os. Batory, bl.28 os. Wschód ze względu na ograniczenia sanitarne COVID-19/. Będą realizowane w roku następnym.

### **3. W DZIAŁANIACH ORGANIZACYJNO – PRAWNYCH**

- 3.1. Kontynuowano akcję wymiany tracących ważność legalizacyjną wodomierzy lokalowych w 2021 roku. Wymianę przeprowadzono w 18 budynkach osiedla Wschód. Wymieniono 2014 sztuk wodomierzy.
- 3.2. Kontynuacja ciągłych działań techniczno-organizacyjnych dla minimalizacji niedoborów nierozliczającej się wody w poszczególnych budynkach.  
Działania te są skutkiem opracowanych u nas i realizowanych procedur, które pozwalają wykryć przyczyny odchyleń i zminimalizować je.  
Przyczyn powstawania wody „osieroconej” jest wiele. Głównie to częsta niesprawność bądź niedopasowanie wodomierzy budynkowych (ich gestorem jest Dostawca Wody) oraz mało sprawne rozwiązanie układu instalacyjnego w budynkach.  
W ŻSM działania kontrolno-korygujące prowadzi komórka rozliczeń dostaw mediów. Efekty jej pracy powodują, że wskaźnik nierozliczającej się wody ponownie jest na poziomie 2,2 % (najniższy w okresie badań).
- 3.3. Prowadzenie działań kontrolnych i analitycznych pozwalających ograniczyć dysproporcję w cenie podgrzania wody w poszczególnych budynkach.  
Przyczyny dysproporcji w kosztach wody są dwojakie:
  - wiekowość sieci rozprowadzającej ciepłą wodę
  - przegrzewanie wody w budynku z powodu zawyżonej nastawy temperatury
  - zmniejszającego się zużycia wody podgrzewanej w budynku, co przy częstym braku jej odbioru, wymaga ponownego podgrzewania, ponieważ znajduje się ona w ciągłym obiegu cyrkulacyjnym. Wówczas udział ciepła w jednostce podgrzewanej wody ulega zwiększeniu



Dlatego w okresach półrocznych ustanawiamy nowe, zmieniające się zaliczki (stawki) podgrzania wody dla poszczególnych nieruchomości, oraz stawki gotowości podgrzania dla każdej z nich. Pozwala to na racjonalizację rozliczeń podgrzania wody z każdym użytkownikiem lokalu.

- 3.4. Ciągła współpraca z Gminą Żyrardów i jej służbami w kierunku usprawnienia systemu wywozu nieczystości z osiedli.

Gospodarka odpadami w mieście realizowana przez Gminę nie uwzględniała przez miniony rok specyfiki i odmienności organizacji funkcjonowania tej działalności w spółdzielni mieszkaniowej. Regulamin Gospodarki Odpadami w mieście faworyzuje gospodarstwa indywidualne (budownictwo jednorodzinne), przekazując im cyklicznie ze środków tej gospodarki pełny komplet opakowań (worków) na wszystkie frakcje odpadów, ustalając przy tym dopasowany harmonogram wywozu.

Od osiedli spółdzielczych, gdzie miejsca składowania odpadów gromadzą wielokrotność (ponad 200 razy) odpadów z budynków wielorodzinnych próbowano stosować ten sam system. Spółdzielnia została zmuszona dwa lata temu odkupić wszystkie pojemniki na odpady i cyklicznie uzupełniać je o kolejne nowe ze środków spółdzielców.

Gmina i operator manipulowały zmianami częstotliwości wywozu poszczególnych frakcji, co powodowało gromadzenie się ich nadmiaru w punktach składowania (pergole śmietnikowe). Sprzyjało to podrzucaniu odpadów „obcych” do spółdzielczych pergol, często nie uwzględniających zasad segregacji. Wywołuje to napięcia na linii Spółdzielnia-Gmina. Obecnie pomimo częstszych kontaktów pomiędzy służbami ŻSM i Gminy oraz zmianie czasookresu odbioru odpadów, problem się powoli zmniejsza, chociaż pojawiły się sankcje karne gminy wobec mieszkańców nieprzestrzegających zasad segregacji. Sprawa jest pod ciągłym nadzorem naszych służb.

- 3.5. W działaniach związanych z przeciwdziałaniem skutkom pandemii COVID-19 w ŻSM zastosowano ograniczenia w okresie jej nasileń, wprowadzanych przez Rząd. I tak:

- ograniczono do niezbędnego poziomu bezpośrednie kontakty mieszkańców ze służbami administracji, kasami, działami Spółdzielni obsługującymi interesantów
- kontakty mieszkańców z poszczególnymi komórkami, w których stosowano zabezpieczenia izolujące, odbywały się z obowiązkowym korzystaniem z maseczek
- w minionym roku zrezygnowaliśmy z tych prac wewnątrz lokali mieszkalnych, które nie były niezbędne /np. wymiana instalacji gazowych w tych budynkach/. Realizowano jedynie te wymagane przepisami dozorowanymi (badanie instalacji wentylacyjnej, gazowej czy eklektycznej)

#### **4. W DZIAŁANIACH EKONOMICZNO – PRAWNYCH**

- 4.1. Bieżące śledzenie zmian w ustawodawstwie spółdzielczym i innych ustawach gospodarczych. Uwzględnianie tych zmian w wewnętrznych unormowaniach prawnych Spółdzielni i w jej bieżących działaniach gospodarczych.

- W minionym roku nie wystąpiły żadne nowe fakty, które oddziaływałyby na zmiany ustawodawstwa spółdzielczego.
- W spółdzielni na bieżąco śledzimy orzecznictwo w sprawach spółdzielczych oraz zmiany w rozporządzeniach wydawanych przez poszczególne resorty. Wykorzystujemy przy tym spółdzielcze kanały przekazywanych informacji (poprzez Krajową Radę Spółdzielczą i Związek Rewizyjny SM. RP, którego członkiem jest nasza Spółdzielnia).

4.2. Ciągły nadzór i doskonalenie systemu rozliczeń kosztów eksploatacyjnych i remontowych, kosztów dostaw wody do lokali i kosztów jej podgrzania oraz innych mediów. Prowadzenie szerokiej informacji i edukacji mieszkańców w tym zakresie.

- Ocena systemu rozliczeń kosztów eksploatacyjnych i działań remontowych jest prowadzona dla każdej nieruchomości. Całość wyników jest przedmiotem cyklicznych ocen Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni.
- Oceny te służą podejmowaniu działań i optymalizowaniu wyników. Np. za rok miniony uzyskaliśmy ponownie najniższy wskaźnik (-2,2%) tzw. wody osieroconej.
- Poprzez działania modernizacyjne oświetlenia klatek schodowych i piwnic uzyskujemy oszczędności w zużyciu energii elektrycznej.
- O zasadach, mechanizmach i warunkach rozliczeń ciepła, wody i energii elektrycznej informujemy mieszkańców poprzez Rady Osiedlowe, przez stronę internetową i przez lokalne media.

4.3. Prowadzenie systematycznych działań windykacyjnych i ich intensyfikacja wobec dłużników, dla dalszego ograniczania poziomu zadłużeń w opłatach za lokale. Stosowanie dotychczasowych i poszukiwanie nowych skutecznych metod windykacyjnych.

- W minionym roku kontynuowaliśmy dotychczasowe sprawdzone formy działań zwiększając ich zakres w poszczególnych grupach. Skierowaliśmy do lokali z zadłużeniem 1 324 szt. monitów 14 dniowych (z zadłużeniem powyżej 2 miesięcy), 2 981 szt. monitów 7 dniowych (powyżej 3 miesięcy) i skierowaliśmy do Sądu – 464 pozwy sądowe. Do Komornika przekazano 126 wniosków o egzekucję należności z nieruchomości na kwotę 595 572,00 zł.
- Tematyka zadłużeń lokali mieszkalnych jest przedmiotem cyklicznych ocen dokonywanych przez Zarząd Spółdzielni, Radę Nadzorczą i jej Komisje.
- Wskaźnik zadłużeń w Spółdzielni za 2021 rok w stosunku do rocznych naliczeń zmniejszył się do poziomu 7,76 % (w 2020 roku był 8,02 %).

Zarząd ŻSM

Żyrardów, dnia 30.03.2022 rok

## **IX. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ SPÓŁDZIELNI W 2022 ROKU**

### **1. W ZAKRESIE INWESTYCJI**

- 1.1. Kontynuacja rozpoczętej w sierpniu 2021 roku budowy budynku mieszkalnego, typu B-3 /z dźwigiem osobowym i garażami w piwnicach budynku/ przy ul. Spółdzielczej 5 na os. Piękna w Żyrardowie – z przeznaczeniem pod zasiedlenie mieszkań o statusie prawa odrębnej własności.
- 1.2. Kontynuowanie rozpoczętej w 2021 roku budowy domu przy ul. 11 Listopada 8 w Żyrardowie na os. Batorego o 50 lokalach mieszkalnych z przeznaczeniem pod zasiedlenie wszystkich mieszkań o statusie lokatorskiego prawa do lokalu (z 30 % wkładem własnym). Budynek realizowany ze środków kredytowych BGK.

### **2. W ZAKRESIE MODERNIZACJI**

- 2.1. Przygotowanie termomodernizacji (ocieplenia) następujących obiektów lub ich elementów konstrukcyjnych:
  - Ocieplenie ścian szczytowych trzech budynków os. Teklin/bl.3,8,35/.
  - Ocieplenie cokołu z wymianą opaski bl.14 i 15 os. Kościuszki i bl.31 os. Teklin.
  - Remont z ociepleniem kominów i wymianą wyłazów dachowych na 4 budynkach /bl.8,9 i 12 os. Batorego, bl.33 os. Kościuszki/.
  - Docieplenie warstwą styropapy części dachów budynków Nr 34 i 36 os. Żeromskiego.
  - Docieplenie ścian wiatrołapów wraz z ogólnym remontem w budynkach Nr 3,4 i 8 os. Batorego.
- 2.2. Wymiana starych okien na nowe plastikowe
  - w bl.7B os. Centrum – na klatkach schodowych
  - w 18 budynkach AZO Wschód – w pomieszczeniach piwnicznych
- 2.3. Przebudowa instalacji gazowej z wyprowadzeniem gazomierzy na klatki schodowe /w bl.5,6 i 10 os. Batorego i bl.19,28 os. Wschód/.
- 2.4. Remont pokrycia dachowego wraz z wymianą wyłazów dachowych na 4 budynkach /bl.21 i 22 os. Żeromskiego, bl.50 (Hot-Rot) z os. Batorego i bl.3 os. Kościuszki/.
- 2.5. Modernizację schodów wejściowych wraz z wymianą daszków na wejściami w budynku Nr 2 os. Sikorskiego.
- 2.6. Modernizacyjna wymiana drzwi wejściowych do klatek (na aluminiowe) w budynku Nr 27 os. Batorego oraz drzwi wewnętrznych w budynku Nr 3 os. Kościuszki.
- 2.7. Przebudowa instalacji odgromowej w budynkach Nr 39 i 54 os. Żeromskiego oraz budynkach Nr 15 i 28 os. Wschód.
- 2.8. Przebudowa kominów poprawiająca ich funkcjonalność i bezpieczeństwo na budynku Nr 31 os. Żeromskiego i budynku Nr 5 os. Sikorskiego.
- 2.9. Wymiana wykładzin na klatkach schodowych (z lastryka na gres) w trzech budynkach os. Wschód-bl.6,9,23B oraz w bl.9 os. Teklin.

2.10. Remont balkonów ostatniej kondygnacji w budynku Nr 13 os. Centrum.

2.11. Realizowanie prac drogowych:

- remont chodnika przy bloku Nr 4 os. Żeromskiego
- modernizacja parkingu przed budynkiem Nr 13 os. Kościuszki
- remont drogi wewnętrznej w os. Słoneczna
- budowa parkingu przy budynku Hotelowo-Rotacyjnym

### **3. W DZIAŁANIACH ORGANIZACYJNO – PRAWNYCH**

- 3.1. Kontynuowanie akcji wymiany wodomierzy lokalowych, tracących swą legalizację w 2022 roku. W 2022 roku przewidziano ich wymianę w 22 budynkach AZO Zachód i w 11 budynkach AZO Wschód.
- 3.2. Kontynuowanie ciągłych działań techniczno-organizacyjnych dla minimalizacji niedoborów nierozliczającej się wody w poszczególnych budynkach.
- 3.3. Prowadzenie działań kontrolno-analitycznych pozwalających ograniczyć dysproporcje w cenie podgrzania wody w poszczególnych budynkach.
- 3.4. Ciągła współpraca z Gminą i jej służbami w kierunku usprawnienia systemu wywozu nieczystości z osiedli.

### **4. W DZIAŁANIACH EKONOMICZNO – PRAWNYCH**

- 4.1. Bieżące śledzenie zmian w ustawodawstwie spółdzielczym i innych ustawach gospodarczych mających wpływ na funkcjonowanie Spółdzielni. Uwzględnianie tych zmian w wewnętrznych unormowaniach prawnych i w jej bieżących działaniach gospodarczych.
- 4.2. Ciągły nadzór i doskonalenie systemu rozliczeń kosztów eksploatacyjnych i remontowych, kosztów dostaw wody do lokali i jej podgrzania oraz innych mediów. Prowadzenie szerokiej informacji i edukacji mieszkańców w tym zakresie.
- 4.3. Prowadzenie systematycznych działań windykacyjnych i ich intensyfikacja wobec dłużników, dla dalszego ograniczania poziomu zadłużeń w opłatach za lokale. Prowadzenie dotychczasowych i poszukiwanie nowych skutecznych metod windykacyjnych.

Zarząd ŻSM

Żyrardów, dnia 30.03.2022 rok