UCHWAŁA NR 31/2022
RADY NADZORCZEJ ŻSM Z DNIA 30.08.2022r.

W SPRAWIE : przyjęcia sprawozdania finansowego ŻSM za I półrocze 2022r.

§ 1

Na podstawie § 41 ust 1 pkt 2a statutu spółdzielni, Rada Nadzorcza przyjmuje sprawozdanie finansowe za I półrocze 2022r., w wersji przedłożonej przez Zarząd..

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik :

1. Sprawozdanie finansowe za I półrocze 2022r.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
Lech Wołiński

PRZEWODNICZĄCA
RADY NADZORCZEJ
Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
mgr inż. Krystyna Zielińska

ANALIZA KOSZTÓW I ZADŁUŻEŃ ŻSM ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2022 ROKU

30 czerwca 2022 roku

SPIS TREŚCI

SPIS TREŚCI.....1

SPIS TABEL.....2

I ROZLICZENIE DZIAŁALNOŚCI ŻSM.....3

Tabele uzupełniające.....4

II ZESTAWIENIE KOSZTÓW.....5

III ZESTAWIENIE KOSZTÓW DŹWIGÓW OSOBOWYCH.....6

IV ZESTAWIENIE KOSZTÓW ZARZĄDZANIA.....7

V ŚRODKI PIENIĘŻNE ŻSM.....8

VI NALEŻNOŚCI ŻSM.....8

VII ZOBOWIĄZANIA ŻSM.....9

VIII ROZLICZENIE FUNDUSZU REMONTOWEGO.....10

1. Fundusz remontowy nieruchomości budynkowych.....10
2. Fundusz modernizacyjny.....10
3. Rozliczenie funduszu remontowego nieruchomości budynkowych.....11

3.1. Rozliczenie funduszu remontowego AZO Zachód.....11

3.2. Rozliczenie funduszu remontowego AZO Wschód.....11

IX ROZLICZENIE DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNEJ, OŚWIATOWEJ I KULTURALNEJ.....12

1. Rozliczenie przychodów i kosztów ODK i KOLIBER.....12
2. Rozliczenie przychodów i kosztów KOLIBER.....13
3. Rozliczenie przychodów i kosztów ODK.....14

X ANALIZA ZADŁUŻEŃ CZYNSZOWYCH.....15

1. Ogólne zadłużenie.....15
2. Zadłużenie lokali mieszkalnych w czynszu.....16
3. Zadłużenie lokali mieszkalnych w wodzie.....17
4. Zadłużenie lokali użytkowych.....18
5. Ogólna liczba zadłużonych lokali.....19
6. Zadłużenie lokali mieszkalnych w poszczególnych miesiącach.....20

XI INFORMACJA DOTYCZĄCA DZIAŁAŃ WINDYKACYJNYCH.....22

XII INFORMACJA DOTYCZĄCA ZADŁUŻEŃ LOKALI UŻYTKOWYCH.....23

SPIS TABEL

Tabela nr 1	Rozliczenie działalności ŻSM
Tabela nr 2	Eksploatacja lokali mieszkalnych - (tabela uzupełniająca)
Tabela nr 3	Zestawienie kosztów
Tabela nr 4	Zestawienie kosztów dźwigów osobowych
Tabela nr 5	Saldo dźwigów osobowych na 30.06.2022 rok
Tabela nr 6	Zestawienie kosztów zarządzania
Tabela nr 7	Środki pieniężne
Tabela nr 8	Należności długoterminowe
Tabela nr 9	Należności krótkoterminowe
Tabela nr 10	Zobowiązania ŻSM
Tabela nr 11	Fundusz remontowy nieruchomości budynkowych
Tabela nr 12	Fundusz modernizacyjny
Tabela nr 13	Rozliczenie remontów AZO Zachód
Tabela nr 14	Rozliczenie remontów AZO Wschód
Tabela nr 15	Rozliczenie kosztów i przychodów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej
Tabela nr 16	Saldo na 30.06.2022 rok działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej
Tabela nr 17	Rozliczenie kosztów i przychodów placówki KOLIBER
Tabela nr 18	Saldo na 30.06.2022 rok placówki KOLIBER
Tabela nr 19	Rozliczenie kosztów i przychodów placówki ODK
Tabela nr 20	Saldo na 30.06.2022 rok placówki ODK
Tabela nr 21	Ogólne zadłużenia
Tabela nr 22	Zadłużenie czynszowe
Tabela nr 23	Zadłużenie w wodzie
Tabela nr 24	Zadłużenie lokali użytkowych
Tabela nr 25	Liczba zadłużonych lokali w podziale na osiedla
Tabela nr 26	Liczba zadłużonych lokali wg okresu zadłużenia
Tabela nr 27	Zadłużenie lokali mieszkalnych w poszczególnych miesiącach

ROZLICZENIE DZIAŁALNOŚCI ŻSM ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2022 ROKU

Tabela nr 1

Lp.	Wyszczególnienie		BO na 1.01.2022	Koszty	Sprzedaż	Stan na 30.06.2022
1.	2.	3.	4.	5.	5.	7.
1.	Eksploatacja lokali mieszkalnych	eksploatacja	-205 403,88	13 208 951,78	13 517 394,34	103 038,68
		k-ty utrzym.mienia	124 641,89	656 746,48	626 625,16	94 520,57
			-80 761,99	**13 865 698,26**	**14 144 019,50**	**197 559,25**
		en.elektryczna	96 688,47	73 176,06	165 643,74	189 156,15
		wodomierze	630 119,04	7 072,49	236 612,00	859 658,55
2.	Dźwigi osobowe		-1 456,92	125 433,94	122 903,00	-3 987,86
3.	Zimna woda lokali mieszkalnych		285 154,03	3 195 959,22	3 229 446,49	315 622,83
			-115 929,79			-112 911,32
			169 224,24	**3 195 959,22**	**3 229 446,49**	**202 711,51**
4.	CO lokali mieszkalnych		0,00	4 622 434,93	4 622 434,93	0,00
	CCW lokali mieszkalnych		0,00	2 078 805,39	2 078 805,39	0,00
Razem zasoby mieszkaniowe [1-4]			**813 812,84**	**23 968 580,29**	**24 599 865,05**	**1 445 097,60**
5.	Zarządzanie wspólnotami		0,00	12 604,50	12 604,50	0,00
6.	Eksploatacja lokali użytkowych , garaży i dzierżaw terenu		0,00	465 210,86	512 295,59	47 084,73
7.	Zimna woda lokali użytkowych		0,00	18 958,99	21 352,38	2 393,39
8.	CO lokali użytkowych		0,00	150 733,30	150 733,30	0,00
9.	CCW lokali użytkowych		0,00	2 726,00	2 726,00	0,00
10.	Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna		0,00	671 653,02	630 087,54	-41 565,48
Razem zasoby pozostałe [5-10]			**0,00**	**1 321 886,67**	**1 329 799,31**	**7 912,64**
Razem działalność statutowa [1-10]			**813 812,84**	**25 290 466,96**	**25 929 664,36**	**1 453 010,24**
11.	Koszty i przychody finansowe	% od lokat	0,00	0,12	10 293,43	127 089,25
		% od lokali miesz.	0,00		116 795,94	
12.	Pozostałe koszty i przychody operacyjne		0,00	88 089,79	74 443,09	-13 646,70
13.	Sprzedaż refakturowana		0,00	125 771,25	126 647,62	876,37
Razem działalność pozostała [11-13]			**0,00**	**213 861,16**	**328 180,08**	**114 318,92**
Ogółem [1-13]			**813 812,84**	**25 504 328,12**	**26 257 844,44**	**1 567 329,16**

Rozliczenie działalności ŻSM na dzień 30.06.2022 r. łącznie z BO, zamyka się wynikiem dodatnim w wysokości 1 567 329,16 zł., w tym:

1. Zasoby mieszkaniowe **1 445 097,60 zł.**
2. Zasoby pozostałe **7 912,64 zł.**
3. Pozostała działalność operacyjna i finansowa **114 318,92 zł.**

Specjalista ds. kosztów

Małgorzata Radziszewska

ZASTĘPCA PREZESA ds. ekonomicznych

Elżbieta Brzycka

PREZES ZARZĄDU

inż. Marian Rusinowski

Lyrardowska SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

RADA NADZORCZA

Ad. do tab. 1- Eksploatacja lokali mieszkalnych bez wodomierzy, energii elektrycznej

Tabela nr 2

Wyszczególnienie		Stan na 01.01.2022	Koszty	Sprzedaż	Stan na 30.06.2022
1.		2.	3.	4.	5.
1.	Eksploatacja z tego:	-80 761,99	**5 575 213,24**	**5 351 307,56**	-304 667,67
•	*ubezpieczenie*		*134 467,75*		
•	*deratyzacja*		*91 587,97*		
•	*usługi kominiarskie*		*108 442,94*		
•	*koszty zarządzania*		*2 639 522,73*		
•	*koszty pośrednie*		*1 028 713,75*		
•	*zieleń*	-205 403,88	*94 761,40*	*4 724 682,40*	[illegible]
•	*koszty odczytów wodomierzy*		*46 669,89*		
•	*sprzątanie*		*751 983,16*		
•	*odśnieżanie*		*20 365,83*		
•	*montaż podzielników w budynkach mieszkalnych*		*1 366,20*		
•	*koszty rozliczenia CO (Metrona)*		*585,14*		
•	*koszty utrzymania mienia*	*124 641,89*	*656 746,48*	*626 625,16*	*94 520,57*
2.	Podatki lokali mieszkalnych wraz z piwnicami	0,00	193 791,41	167 991,21	25 800,20
3.	Opłata przekształceniowa gruntów	0,00	190 987,26	189 723,45	1 263,81
4.	Naliczenie na f-sz remontowy nieruchomości	0,00	2 541 413,51	2 541 413,51	0,00
5.	Naliczenie na f-sz remontowy instalacji gazowej	0,00	178 524,00	178 524,00	0,00
6.	Wywóz nieczystości stałych	0,00	2 043 994,00	2 043 994,00	0,00
7.	Przeglądy instalacji gazowej	0,00	99 180,00	99 180,00	0,00
8.	Konserwacja	0,00	668 952,60	668 952,60	0,00
9.	Koszty stałe CO	0,00	2 010 937,73	2 432 697,51	421 759,78
10.	Koszty stałe CCW	0,00	369 225,50	441 405,93	72 180,43
11.	Gaz ryczałt	0,00	-6 520,99	14 586,46	21 107,45
12.	Naliczenia z naj.,pom.dod.	0,00	0,00	14 243,27	14 243,27
RAZEM		-80 761,99	**13 865 698,26**	**14 144 019,50**	**197 559,25**

Specjalista ds. kosztów

Małgorzata Radzyszewska

II. ZESTAWIENIE KOSZTÓW *(tabela nr 1 poz. 1-4)* ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2022 ROKU W PORÓWNANIU DO PLANÓW 2022 ROKU

Tabela nr 3

Lp.	Wyszczególnienie		Plan na 2022 rok	Koszty wraz z BO za pierwsze półrocze 2022 roku	% wykonania za pierwsze półrocze 2022 roku
1.	2.		3.	4.	5.
1.	Lokale mieszkalne + domki	Eksploatacja	25 546 157,02	10 723 802,70	41,98
		Fundusz mienia	1 408 065,61	532 104,59	37,79
		Śmieci	4 143 057,00	2 043 994,00	49,34
		Dźwigi	246 835,08	126 890,86	51,41
		Koszty zmienne CO	11 073 065,18	4 622 434,93	41,74
		Koszty zmienne i gotowość CCW	4 115 529,00	2 078 805,39	50,51
		Zimna Woda + dodatkowe naliczenie	6 530 702,59	3 026 734,98	46,35
		Razem poz. 1	**53 063 411,48**	**23 154 767,45**	**43,64**
2.	Lokale użytkowe, garaże i dzierżawy terenu	Eksploatacja	935 759,69	465 210,86	49,71
		Koszty zmienne CO	191 000,00	150 733,30	78,92
		Koszty zmienne i gotowość CCW	4 000,00	2 726,00	68,15
		Zimna Woda	40 000,00	18 958,99	47,40
		Razem poz. 2	**1 170 759,69**	**637 629,15**	**54,46**
3.	Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna		1 198 485,41	671 653,02	56,04
4.	Zarządzanie wspólnotami		25 209,00	12 604,50	50,00
5.	Koszty zarządzania dotyczące pozostałej działalności (roczne)		144 638,56	0,00	0,00
Razem (1-5)			**55 602 504,14**	**24 476 654,12**	**44,02**

Specjalista ds. kosztów

Małgorzata Radziszewska

III. ZESTAWIENIE KOSZTÓW DŹWIGÓW OSOBOWYCH ZA PIERWSZE PÓŁROCZE W PORÓWNANIU DO PLANÓW 2021 ROKU

Tabela nr 4

Lp.	Wyszczególnienie	Plan na 2022 rok	Koszty za pierwsze półrocze 2022 roku	% wykonania za pierwsze półrocze 2022 roku
1.	2.	3.	4.	5.
1.	BO		1 456,92	
2.	Konserwacja	118 113,00	59 056,20	50,00
3.	Dozór techniczny	35 500,00	21 840,00	61,52
4.	Utrzymanie w ruchu i drobne prace remontowe	93 222,08	44 537,74	47,78
OGÓŁEM KOSZTY		**246 835,08**	**126 890,86**	**51,41**

Tabela nr 5

WPŁYWY	**122 903,00**
KOSZTY z BO	**126 890,86**
SALDO NA DZIEŃ 30.06.2022 ROKU	**-3 987,86**

Specjalista ds. kosztów

Małgorzata Radziszewska

IV. ZESTAWIENIE KOSZTÓW ZARZĄDZANIA ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2022 ROKU W PORÓWNANIU DO PLANÓW NA 2022 ROK

Tabela nr 6

Lp.	Wyszczególnienie	Plan na 2022 rok	Koszty za pierwsze półrocze 2022 roku	% wykonania za pierwsze półrocze 2022 roku
1.	2.	3.	4.	5.
Koszty wynagrodzeń				
1.	Wynagrodzenie brutto osobowy f. płac	3 516 425,00	1 767 635,29	50,27
2.	Świadczenia na rzecz pracowników (ZUS)	627 524,00	308 433,57	49,15
3.	Narzuty socjalne	59 297,45	29 492,79	49,74
4.	PPK	18 500,00	8 731,74	47,20
5.	Opłata za PFRON	57 000,00	34 026,00	59,69
6.	Diety Rady Nadzorczej	322 341,00	159 659,47	49,53
7.	Diety Rady Nadzorczej-ZUS	53 307,00	26 400,85	49,53
Razem poz. [1-7]		**4 654 394,45**	**2 334 379,71**	**50,15**
Koszty podróży służbowych				
8.	Delegacje	1 000,00	3 002,22	300,22
9.	Szkolenia	5 000,00	12 267,76	245,36
10.	Ryczałty na samochód	11 000,00	5 546,68	50,42
Razem poz. [8-10]		**17 000,00**	**20 816,66**	**122,45**
Koszty eksploatacyjne biura Zarządu				
11.	Energia Elektryczna	65 000,00	16 221,97	24,96
12.	Koszty stałe i zmienne CO	32 000,00	16 673,26	52,10
13.	Podatek od nieruchomości i gruntów	24 879,23	12 438,00	49,99
14.	Woda i kanalizacja	3 000,00	1 362,38	45,41
15.	Wywóz śmieci	2 000,00	648,00	32,40
16.	Użytkowanie wieczyste	384,12	192,06	50,00
17.	Usługi kominiarskie	2 000,00	149,00	7,45
18.	Dezynfekcja	8 000,00		0,00
Razem poz. [11-18]		**137 263,35**	**47 684,67**	**34,74**
Koszty prowadzonej działalności				
19.	Materiały biurowe	120 000,00	91 351,09	76,13
20.	Koszty pozostałe (badania lekarskie, publikacje, składki ZRSM)	100 000,00	50 924,99	50,92
21.	Konwój gotówki, ochrona osób i mienia	98 000,00	50 982,36	52,02
22.	Materiały różne (zakupy sekretariat, prasa, drobne naprawy)	45 000,00	27 354,43	60,79
23.	Opłaty pocztowe	40 000,00	21 091,10	52,73
24.	Usługi komputerowe, nadzór	75 000,00	39 150,00	52,20
25.	Usługi komputerowe, naprawy, programy	5 000,00	14 363,78	287,28
26.	Opłaty za telefon	13 000,00	6 295,69	48,43
27.	Naprawa i konserwacja maszyn biurowych	5 000,00	4 233,06	84,66
28.	Monitoring i system alarmowy	2 000,00	2 017,20	100,86
29.	Prowizja	1 000,00	21 568,96	2 156,90
Razem poz. [19-29]		**504 000,00**	**329 332,66**	**65,34**
OGÓŁEM POZ. [1-29]		**5 312 657,80**	**2 732 213,70**	**51,43**

Specjalista ds. kosztów

Małgorzata Radziszewska

V. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA 30.06.2022 ROK

Tabela nr 7

„101"	Kasa	50 337.63 zł
„130"	Rachunek w PEKAO	525 708.02 zł
„131"	Rachunek w PKO BP SA	2 270 636.47 zł
„134"	Rachunek w ING BANK ŚLĄSKI	39 007.52 zł
„135"	Rachunek lokat	15 151 506.35 zł
„136"	Fundusze specjalne	25 400.56 zł
"140"	Płatności kartą	90 405.99 zł
„142"	Krótkoterminowe aktywa finansowe (środki pieniężne w drodze)	97 000.00 zł
„143"	Rachunek BS Skierniewice	165 379.78 zł
OGÓŁEM		**18 415 382,32 zł**

Środki pieniężne na dzień **30.06.2022 roku** wykazują stan na wszystkich rachunkach bankowych i w kasie w wysokości **18 415 382,32 zł.**

VI. NALEŻNOŚCI ŻSM NA 30.06.2022 ROK

1. Należności długoterminowe:

Tabela nr 8

"201"	Opłata przekształceniowa gruntów	6 396 681.93 zł
„202"	Ratalna sprzedaż mieszkań	332 314.07 zł
„206"	Skapitalizowane odsetki od kredytów KFM	7 682.06 zł
„207"	Kredyty KFM	2 659 409.24 zł
OGÓŁEM		**9 396 087,30 zł**

2. Należności krótkoterminowe:

Tabela nr 9

„204-1" „204-4"	Należności z tytułu opłat i zużycia wody od lokali mieszkalnych	3 999 742.95 zł
„204-3"	Należności od lokali użytkowych	334 375.61 zł
„204-6"	Należności z tytułu użytkowania garaży	5 858.92 zł
„204-5"	Należności z tytułu kosztów windynacyjnych	739 006.06 zł
„248"	Nieodzyskane zadłużenia po licytacjach lokali objęte wyrokami sądowymi	884 946.28 zł
RAZEM		**5 963 929,82 zł**
Należności z tytułu rozrachunków z kontrahentami i lokatorami (w tym CCW 480 472,68 zł)		594 295.55 zł
Rozrachunki z tytułu podatków		29.65 zł
Należności z pracownikami (z tytułu pożyczek z ZFŚS)		232 622.50 zł
OGÓŁEM		**6 790 877,52 zł**

Na należności z tytułu kosztów windykacyjnych i należności spornych tworzony jest odpis aktualizujący.

Razem należności długoterminowe i krótkoterminowe wykazują stan w wysokości **16 186 964,82 zł.**

Specjalista ds. kosztów

Małgorzata Radziszewska

VII. ZOBOWIĄZANIA ŻSM NA 30.06.2022 ROKU

Tabela nr 10

1.	**Z tytułu usług**		**2 810 156,42**
-	PEC		711 132,24
-	PGK		651 625,39
-	METRONA		284 560,18
-	INN-BUD		194 566,01
-	RBI Grajek		172 659,63
-	HEGOR		157 104,92
-	ROMEX		147 976,91
-	MIR-MAR		106 904,52
-	REM-KON		93 294,90
-	Wireland		78 966,00
-	Zakład Usług Porządkowych		73 418,94
-	UNITOL		46 711,96
-	PGE 13		16 031,67
-	EL-Dźwig		11 844,86
-	EN CASA		9 594,00
-	WOJTER		8 337,69
-	SOFTBIURO		6 500,00
-	Art.Biurowe		5 666,12
-	PGE 19		5 310,27
-	Eldmar		4 243,50
-	TECH-POŻ		3 690,00
-	Norma		3 690,00
-	Życie Żyrardowa		1 968,00
-	Pozostali kontrahenci		14 358,71
2.	**Rozrachunki z lokatorami**		**1 703 169,07**
-	z tytułu CO		1 703 099,08
-	inne		69,99
3.	**Rozrachunki publiczno-prawne**		**302 653,14**
-	Podatek dochodowy od osób fizycznych		53 948,00
-	ZUS od płac		205 495,62
-	PFRON		5 855,00
-	Podatek dochodowy od osób prawnych		10 796,00
-	Rozrachunki z tytułu VAT		26 558,52
4.	**Rozrachunki z tytułu czynszów i inne**		**2 541 789,97**
-	Nadpłata z tytułu czynszów lokali mieszkalnych i użytkowych		2 043 988,12
-	Niewypłacone kwoty z przetargów lokali		148 532,20
-	Wadia		71 946,21
-	Rozrachunki z tyt.kosztów windykacji i inne rozrachunki		5 899,90
-	Koszty zastępstwa procesowego zasądzone na rzecz Radcy Prawnego		271 423,54
RAZEM ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE			**7 357 768,60**
5.	**Zobowiązania wobec UM - opłata przekształceniowa gruntów**		**6 205 546,35**
6.	**Zobowiązania długoterminowe - kredyty**		**4 673 983,90**
-	Kredyt BS inwestycyjny Werbickiego 6		981 755,60
-	Kredyty BGK	KFM	2 670 435,00
		SBC Listopada 8	1 021 793,30
RAZEM ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE			**10 879 530,25**
OGÓŁEM ZOBOWIĄZANIA			**18 237 298,85**

Zobowiązania na dzień **30.06.2022 rok** wykazują stan w wysokości **18 237 298,85 zł.**

Specjalista ds. kosztów

Małgorzata Radziszewska

VIII. ROZLICZENIE FUNDUSZU REMONTOWEGO ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2022 ROKU

1. Fundusz remontowy nieruchomości budynkowych

Tabela nr 11

Lp.		Treść	Saldo na 30.06.2022 roku	Wpływy	Koszty	Saldo na 01.01.2022 roku
1.		2.	3.	4.	5.	6.
Funduszsz remontowy nieruchomości	1.	Roboty dekarskie	326 786,88	Naliczenia na fundusz remontowy 2 541 413,51	371 685,67	58 133,08
	2.	Malowanie klatek schodowych			372 467,57	
	3.	Roboty wewnętrzne			359 161,60	
	4.	Roboty zewnętrzne			916 350,10	
	5.	Roboty instalacyjne			234 157,29	
	6.	Wymiana samozamykaczy i drzwi do klatek			507,60	
	7.	Pozostałe remonty			18 429,88	
	RAZEM (1-7)		**326 786,88**	**2 541 413,51**	**2 272 759,71**	**58 133,08**
8.		Fundusz remontowy instalacji gazowej	1 163 078,10	178 524,00	156 348,91	1 140 903,01
9.		Docieplenie ścian budynków	-1 227 798,87	217 273,60	0,00	-1 445 072,47
10.		Wykonanie instalacji CO Spółdzielcza 50	-5 764,83	6 084,30	0,00	-11 849,13
RAZEM (8-10)			**-70 485,60**	**401 881,90**	**156 348,91**	**-316 018,59**
11.		Fundusz remontowy lokali użytkowych	496 745,07	0,00	33 233,63	529 978,70
OGÓŁEM POZ. (1-11)			**753 046,35**	**2 943 295,41**	**2 462 342,25**	**272 093,19**

2. Fundusz modernizacyjny

Tabela nr 12

Lp.		Treść	Saldo na 30.06.2022 roku	Wpływy	Koszty	Saldo na 01.01.2022 roku
1.		2.	3.	4.	5.	6.
Fundusz modernizacyjny	1.	Wady technologiczne - fenol	175 605,31	0,00		233 600,98
	2.	Wydatki z funduszu modernizacyjnego		0,00	57 995,67	
	RAZEM (1-2)		**175 605,31**	**0,00**	**57 995,67**	**233 600,98**
	3.	Zwrot pożyczki na spłatę docieplеń 2011/2015	3 155 444,68	217 273,60	0,00	2 932 086,78
	4.	Zwrot pożyczki Spółdzielcza 50		6 084,30	0,00	
	RAZEM (3-4)		**3 155 444,68**	**223 357,90**	**0,00**	**2 932 086,78**
OGÓŁEM (1-4)			**3 331 049,99**	**223 357,90**	**57 995,67**	**3 165 687,76**

Stan funduszu remontowego nieruchomości i funduszu modernizacyjnego	**4 084 096,34**	**3 166 653,31**	**2 520 337,92**	**3 437 780,95**

Specjalista ds. kosztów

Małgorzata Radziszewska

ozliczenie funduszu remontowego nieruchomości budynkowych za pierwsze półrocze 2022 roku

.1. Rozliczenie funduszu remontowego nieruchomości budynkowych AZO Zachód na dzień 30.06.2022 rok

Tabela nr 13

Lp.		Treść	Saldo na 30.06.2022 roku	Wpływy	Koszty	Saldo na 01.01.2022 roku
1.		2.	3.	4.	5.	6.
Funduszsz remontowy nieruchomości	1.	Roboty dekarskie	-263 229,13	Naliczenia na fundusz remontowy 1 146 692,08	263 081,24	-10 282,52
	2.	Malowanie klatek schodowych			89 785,24	
	3.	Roboty wewnetrzne			129 430,91	
	4.	Roboty zewnętrzne			801 375,98	
	5.	Roboty instalacyjne			114 761,57	
	6.	Wymiana samozamykaczy i drzwi do klatek			507,60	
	7.	Pozostałe remonty			696,15	
	RAZEM (1-7)		**-263 229,13**	**1 146 692,08**	**1 399 638,69**	**-10 282,52**
8.		F-sz remontowy instalacji gazowej	537 334,52	90 477,00	156 348,91	603 206,43
9.		Docieplenie ścian budynków	-1 056 060,79	149 645,35		-1 205 706,14
RAZEM (8-9)			**-518 726,27**	**240 122,35**	**156 348,91**	**-602 499,71**
10.		Fundusz remontowy lokali użytkowych	508 974,54			508 974,54
OGÓŁEM POZ. (1-10)			**-272 980,86**	**1 386 814,43**	**1 555 987,60**	**-103 807,69**

3.2. Rozliczenie funduszu remontowego nieruchomości budynkowych AZO Wschód na dzień 30.06.2022 rok

Tabela nr 14

Lp.		Treść	Saldo na 30.06.2022 roku	Wpływy	Koszty	Saldo na 01.01.2022 roku
1.		2.	3.	4.	5.	6.
Funduszsz remontowy nieruchomości	1.	Roboty dekarskie	590 016,01	Naliczenia na fundusz remontowy 1 394 721,43	108 604,43	68 415,60
	2.	Malowanie klatek schodowych			282 682,33	
	3.	Roboty wewnetrzne			229 730,69	
	4.	Roboty zewnętrzne			114 974,12	
	5.	Roboty instalacyjne			119 395,72	
	6.	Pozostałe remonty			17 733,73	
	RAZEM (1-6)		**590 016,01**	**1 394 721,43**	**873 121,02**	**68 415,60**
7.		F-sz remontowy instalacji gazowej	625 743,58	88 047,00		537 696,58
8.		Docieplenie ścian budynków	-171 738,08	67 628,25		-239 366,33
9.		Spółdzielcza 50- instalacja CO	-5 764,83	6 084,30		-11 849,13
RAZEM (7-9)			**448 240,67**	**161 759,55**	**0,00**	**286 481,12**
10.		Fundusz remontowy lokali użytkowych	-12 229,47		33 233,63	21 004,16
OGÓŁEM POZ. (1-10)			**1 026 027,21**	**1 556 480,98**	**906 354,65**	**375 900,88**

Specjalista ds. kosztów

Małgorzata Radziszewska

IX. ROZLICZENIE DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNEJ, OŚWIATOWEJ I KULTURALNEJ ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2022 ROKU

1.Rozliczenie przychodów i kosztów placówek ODK i KOLIBER za pierwsze półrocze 2022 roku

Tabela nr 15

Lp.		Wyszczególnienie	Plan na 2022 rok	Wykonanie ODK i KOLIBER	% wykonania za pierwsze półrocze 2022 roku
1.		2.	3.	4.	5.
WPŁYWY	1.	Naliczenie lokali mieszkalnych	1 028 945,37	496 510,40	48,25
	2.	Naliczenie lokali usługowych	32 540,04	16 248,19	49,93
	3.	Wpłaty uczestników	115 000,00	111 498,02	96,95
	4.	Wynajmy Sali (+ kanał inf.)	22 000,00	5 830,93	26,50
OGÓŁEM WPŁYWY [1-4]			**1 198 485,41**	**630 087,54**	**52,57**
KOSZTY	**Koszty utrzymania budynków**				
	1.	Koszty eksploatacji	84 000,00	45 710,90	54,42
	2.	Podatek od nieruchomości i gruntu	34 088,48	17 046,00	50,01
	3.	Użytkowanie wieczyste	1 219,80	609,90	50,00
	4.	Ubezpieczenie	351,48	351,58	100,03
	5.	Remonty	5 000,00	246,00	4,92
	RAZEM [1-5]		**124 659,76**	**63 964,38**	**51,31**
	Koszty prowadzonej działalności				
	6.	Koszty gospodarcze	5 500,00	4 289,27	77,99
	7.	Sprzęt	5 000,00	505,03	10,10
	8.	Działalność merytorczna	80 000,00	87 145,79	108,93
	9.	Osobowy fundusz płac	766 355,00	388 953,48	50,75
	10.	Bezosobowy fundusz płac	42 000,00	30 543,60	72,72
	11.	ZUS+PPK	135 241,00	74 551,06	55,12
	12.	Naliczenia na ZFŚS	17 440,43	9 700,68	55,62
	13.	Pozostałe koszty	22 289,22	11 999,73	53,84
	RAZEM [6-13]		**1 073 825,65**	**607 688,64**	**56,59**
RAZEM KOSZTY [1-11]			**1 198 485,41**	**671 653,02**	**56,04**

Tabela nr 16

Wpływy za pierwsze półrocze 2022 roku	**630 087,54**
Koszty za pierwsze półrocze 2022 roku	**671 653,02**
Saldo na 30.06.2022 rok	**-41 565,48**

Specjalista ds. kosztów

Małgorzata Radziszewska

2.Rozliczenie przychodów i kosztów placówki KOLIBER za pierwsze półrocze 2022 roku

Tabela nr 17

Lp.		Wyszczególnienie	Plan na 2022 rok	Wykonanie KOLIBER	% wykonania za pierwsze półrocze 2022 roku
1.		2.	3.	4.	5.
WPŁYWY	1.	Naliczenie lokali mieszkalnych	514 472,69	248 255,23	48,25
	2.	Naliczenie lokali usługowych	18 366,24	9 306,97	50,67
	3.	Wpłaty uczestników	75 000,00	77 876,79	103,84
	4.	Wynajmy Sali	2 000,00	400,00	20,00
OGÓŁEM WPŁYWY [1-4]			**609 838,93**	**335 838,99**	**55,07**
KOSZTY	**Koszty utrzymania budynków**				
	1.	Koszty eksploatacji	54 000,00	24 775,67	45,88
	2.	Podatek od nieruchomości i gruntu	16 930,06	8 466,00	50,01
	3.	Użytkowanie wieczyste	549,12	274,56	50,00
	4.	Ubezpieczenie	147,72	147,82	100,07
	5.	Remonty	5 000,00	246,00	4,92
	RAZEM [1-5]		**76 626,90**	**33 910,05**	**44,25**
	Koszty prowadzonej działalności				
	6.	Koszty gospodarcze	4 000,00	3 091,17	77,28
	7.	Sprzęt	5 000,00	505,03	10,10
	8.	Działalność merytoryczna	60 000,00	59 399,39	99,00
	9.	Osobowy fundusz płac	355 749,00	186 907,87	52,54
	10.	Bezosobowy fundusz płac	25 000,00	22 044,00	88,18
	11.	ZUS+PPK	62 346,00	36 000,67	57,74
	12.	Naliczenia na ZFŚS	8 138,87	4 711,74	57,89
	13.	Pozostałe koszty	12 978,16	4 483,44	34,55
	RAZEM [6-13]		**533 212,03**	**317 143,31**	**59,48**
RAZEM KOSZTY [1-13]			**609 838,93**	**351 053,36**	**57,56**

Tabela nr 18

Wpływy za pierwsze półrocze 2022 roku	**335 838,99**
Koszty za pierwsze półrocze 2022 roku	**351 053,36**
Saldo na 30.06.2022 rok	**-15 214,37**

Specjalista ds. kosztów

Małgorzata Radziszewska

3.Rozliczenie przychodów i kosztów placówki ODK za pierwsze półrocze 2022 roku

Tabela nr 19

Lp.		Wyszczególnienie	Plan na 2022 rok	Wykonanie ODK	% wykonania za pierwsze półrocze 2022 roku
1.		2.	3.	4.	5.
WPŁYWY	1.	Naliczenie lokali mieszkalnych	514 472,68	248 255,17	48,25
	2.	Naliczenie lokali usługowych	14 173,80	6 941,22	48,97
	3.	Wpłaty uczestników	40 000,00	33 621,23	84,05
	4.	Wynajmy sali (+ kanał inf.)	20 000,00	5 430,93	27,15
OGÓŁEM WPŁYWY [1-4]			**588 646,48**	**294 248,55**	**49,99**
KOSZTY	**Koszty utrzymania budynków**				
	1.	Koszty eksploatacji	30 000,00	20 935,23	69,78
	2.	Podatek od nieruchomości i gruntu	17 158,42	8 580,00	50,00
	3.	Użytkowanie wieczyste	670,68	335,34	50,00
	4.	Ubezpieczenie	203,76	203,76	100,00
	5.	Remonty	0,00	0,00	x
	RAZEM [1-5]		**48 032,86**	**30 054,33**	**62,57**
	Koszty prowadzonej działalności				
	6.	Koszty gospodarcze	1 500,00	1 198,10	79,87
	7.	Sprzęt	0,00	0,00	x
	8.	Działalność merytoryczna	20 000,00	27 746,40	138,73
	9.	Osobowy fundusz płac	410 606,00	202 045,61	49,21
	10.	Bezosobowy fundusz płac	17 000,00	8 499,60	50,00
	11.	ZUS	72 895,00	38 550,39	52,88
	12.	Naliczenia na ZFŚS	9 301,56	4 988,94	53,64
	13.	Pozostałe koszty	9 311,06	7 516,29	80,72
	RAZEM [6-13]		**540 613,62**	**290 545,33**	**53,74**
RAZEM KOSZTY [1-13]			**588 646,48**	**320 599,66**	**54,46**

Tabela nr 20

Wpływy za pierwsze półrocze 2022 roku	**294 248,55**
Koszty za pierwsze półrocze 2022 roku	**320 599,66**
Saldo na 30.06.2022 rok	**-26 351,11**

Specjalista ds. kosztów

Małgorzata Radziszewska

X. ANALIZA ZADŁUŻEŃ Z TYTUŁU OPŁAT ZA LOKALE NA DZIEŃ 30.06.2022 ROKU W PORÓWNANIU DO ZADŁUŻEŃ NA DZIEŃ 31.12.2021 ROKU

1. Zadłużenia z tytułu opłat za lokale i zużycia wody lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, garaży oraz zadłużeń windykacyjnych na dzień 30.06.2022 rok w porównaniu do zadłużeń na dzień 31.12.2021 roku

Tabela nr 21

Lp.	Wyszczególnienie	Razem zadłużenie na 31.12.2021 rok	Razem zadłużenie na 30.06.2022 rok	Wzrost/ spadek	Wzrost/ spadek %
1.	2.	3.	4.	5.	6.
-	opłaty za lokal	2 777 289,42	2 934 876,55	157 587,13	5,67
-	woda	968 866,81	1 064 866,40	95 999,59	9,91
Zadłużenia lokali mieszkalnych		**3 746 156,23**	**3 999 742,95**	**253 586,72**	**6,77**
-	Lokale użytkowe	323 645,95	334 375,61	10 729,66	3,32
-	Garaże	34 362,88	5 858,92	-28 503,96	-82,95
Zadłużenia pozostałych lokali		**358 008,83**	**340 234,53**	-17 774,30	-4,96
-	Nieodzyskane zadłużenia po zbyciu lokali objęte wyrokami sądowymi	885 056,04	884 946,80	-109,24	-0,01
-	Koszty windykacji należności	704 224,62	739 006,06	34 781,44	4,94
Zadłużenie pozostałe		**1 589 280,66**	**1 623 952,86**	**34 672,20**	**2,18**
RAZEM ZADŁUŻENIA:		**5 693 445,72**	**5 963 930,34**	**270 484,62**	**4,75**

- Zadłużenie lokali mieszkalnych na dzień 30.06.2022 roku w porównaniu z końcem 2021 roku wzrosło o **253 586,72 zł** tj. o **6,77 %** (z 3 746 156,23 zł na 3 999 742,95 zł).

- Zadłużenie lokali użytkowych na dzień 30.06.2022 roku w porównaniu z końcem 2021 roku wzrosło o **10 729,66 zł** tj. o **3,32 %** (z 323 645,95 zł na 334 375,61 zł).

- Zadłużenie garaży na dzień 30.06.2022 roku w porównaniu z końcem 2021 roku spadło o **-28 503,96 zł** (z 34 362,88 zł na 5 858,92 zł). Sprzedaż za 2022 rok, będzie zaksięgowana we wrześniu br.

- Nieodzyskane zadłużenie po zbyciu lokali objęte wyrokami sądowymi na dzień 30.06.2022 roku w porównaniu z końcem 2021 roku zmniejszyło się o **-109,24 zł** tj. o **-0,01 %** (z 885 056,04 zł na 884 946,80 zł).
- Zadłużenie z tytułu kosztów windykacji należności na dzień 30.06.2022 roku w porównaniu z końcem 2021 roku wzrosło o **34 781,44 zł** tj. o **4,94 %** (z 704 224,62 zł na 739 006,06 zł).

- **Zadłużenie ogółem na dzień 30.06.2022 roku w porównaniu z końcem 2021 roku wzrosło o 270 484,62 zł tj. o 4,75 %.**

Specjalista ds. kosztów

Małgorzata Radziszewska

2. Zadłużenie z tytułu opłat za lokale mieszkalne na dzień 30.06.2022 roku w porównaniu do zadłużeń na dzień 31.12.2021 roku

Tabela nr 22

Lp.	Okres zadłużenia	Zadłużenie na 31.12.2021 rok [zł]				Zadłużenie na 30.06.2022 rok [zł]				Różnica [wzrost/spadek] [zł] [9-5]	Wzrost/ spadek zadłużenia [%]
		Lokale spółdzielcze	Lokale wyodrębnione	Razem [3+4]	% Ogólnej kwoty zadłużenia	Lokale spółdzielcze	Lokale wyodrębnione	Razem [7+8]	% Ogólnej kwoty zadłużenia		
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.
1.	0-1 m-ca	239 957,74	57 752,23	**297 709,97**	**10,72**	138 220,91	43 106,79	**181 327,70**	**6,18**	-116 382,27	-39,09
2.	1-2 m-cy	208 534,49	33 535,74	**242 070,23**	**8,72**	172 322,26	41 686,19	**214 008,45**	**7,29**	-28 061,78	-11,59
3.	2-3 m-cy	130 895,27	26 883,46	**157 778,73**	**5,68**	120 731,03	24 889,44	**145 620,47**	**4,96**	-12 158,26	-7,71
4.	3-6 m-cy	168 222,00	25 132,75	**193 354,75**	**6,96**	254 792,77	40 307,43	**295 100,20**	**10,05**	101 745,45	52,62
5.	6-12 m-cy	268 346,18	32 527,04	**300 873,22**	**10,83**	178 483,74	29 255,27	**207 739,01**	**7,08**	-93 134,21	-30,95
6.	12-24 m-cy	488 441,86	101 369,79	**589 811,65**	**21,24**	269 065,58	51 613,07	**320 678,65**	**10,93**	-269 133,00	-45,63
7.	24-36 m-cy	325 455,08	14 834,95	**340 290,03**	**12,25**	324 577,18	42 796,38	**367 373,56**	**12,52**	27 083,53	7,96
8.	powyżej 36 m-cy	628 222,58	27 178,26	**655 400,84**	**23,60**	1 119 961,67	83 066,84	**1 203 028,51**	**40,99**	547 627,67	83,56
Razem		**2 458 075,20**	**319 214,22**	**2 777 289,42**	**100,00**	**2 578 155,14**	**356 721,41**	**2 934 876,55**	**100,00**	**157 587,13**	**5,67**

- Zadłużenie lokali spółdzielczych na dzień 30.06.2022 roku wynosi **2 578 155,14 zł**, w porównaniu z końcem 2021 roku (2 458 075,20 zł) nastąpił wzrost o kwotę **120 079,94 zł.**

- Zadłużenie lokali wyodrębnionych na dzień 30.06.2022 roku wynosi **356 721,41 zł**, w porównaniu z końcem 2021 roku (319 214,22 zł) nastąpił wzrost o kwotę **37 507,19 zł.**

- Ogólne zadłużenie wszystkich lokali na dzień 30.06.2022 roku wynosi **2 934 876,55 zł**, w porównaniu z końcem 2021 roku (2 777 289,42 zł) nastąpił wzrost o **157 587,13 zł**, co stanowi **5,67%** kwoty zadłużenia.

- Największy wzrost zadłużenia odnotowano w przedziałach *powyżej 36 m-cy* o **547 627,67 zł** tj. **83,56 %** (z 655 400,84 zł na 547 627,67 zł) oraz w przedziale *od 3 - 6 m-cy* o **101 745,45 zł** tj.**52,62 %** (z 193 354,75 zł na 295 100,20 zł).

- Największy spadek zadłużenia odnotowano w przedziałach *od 12 - 24 m-cy* o - **269 133,00 zł** tj. - **45,63 %** (z 589 811,65 zł na 320 678,65 zł) oraz w przedziale *od 0-1 m-ca* o - **116 382,27 zł** tj.- **39,09 %** (z 297 709,97 zł na 181 327,70 zł).

Specjalista ds. kosztów

Małgorzata Radziszewska

3. Zadłużenie lokali mieszkalnych w wodzie na dzień 30.06.2022 roku w porównaniu do zadłużeń na dzień 31.12.2021 roku

Tabela nr 23

Lp.	Okres zadłużenia	Zadłużenie na 31.12.2021 rok [zł]				Zadłużenie na 30.06.2022 rok [zł]				Różnica [wzrost/spadek] [zł] [9-5]	Wzrost/ spadek zadłużenia [%]
		Lokale spółdzielcze	Lokale wyodrębnione	Razem [3+4]	% Ogólnej kwoty zadłużenia	Lokale spółdzielcze	Lokale wyodrębnione	Razem [7+8]	% Ogólnej kwoty zadłużenia		
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.
1.	0-1 m-ca	68 286,45	23 131,14	**91 417,59**	**9,44**	68 004,94	24 443,61	**92 448,55**	**8,68**	1 030,96	1,13
2.	1-2 m-cy	92 059,52	28 946,21	**121 005,73**	**12,49**	97 756,59	27 525,14	**125 281,73**	**11,77**	4 276,00	3,53
3.	2-3 m-cy	68 654,06	15 343,17	**83 997,23**	**8,67**	88 902,87	18 519,51	**107 422,38**	**10,09**	23 425,15	27,89
4.	3-6 m-cy	112 572,81	23 647,61	**136 220,42**	**14,06**	153 284,34	28 039,12	**181 323,46**	**17,03**	45 103,04	33,11
5.	6-12 m-cy	90 292,77	13 587,86	**103 880,63**	**10,72**	90 132,19	13 693,38	**103 825,57**	**9,75**	-55,06	-0,05
6.	12-24 m-cy	115 283,10	27 318,62	**142 601,72**	**14,72**	97 924,07	25 809,32	**123 733,39**	**11,62**	-18 868,33	-13,23
7.	24-36 m-cy	74 750,39	11 772,64	**86 523,03**	**8,93**	83 439,43	15 069,22	**98 508,65**	**9,25**	11 985,62	13,85
8.	powyżej 36 m-cy	196 363,98	6 856,48	**203 220,46**	**20,97**	219 960,91	12 361,76	**232 322,67**	**21,81**	29 102,21	14,32
Razem		**818 263,08**	**150 603,73**	**968 866,81**	**100,00**	**899 405,34**	**165 461,06**	**1 064 866,40**	**100,00**	**95 999,59**	**9,91**

- Zadłużenie lokali spółdzielczych w wodzie na dzień 30.06.2022 roku wynosi **899 405,34 zł**, w porównaniu z końcem 2021 roku (818 263,08 zł) wystąpił wzrost o kwotę **81 142,26 zł**.
- Zadłużenie lokali wyodrębnionych w wodzie na dzień 30.06.2022 roku wynosi **165 461,06 zł**, w porównaniu z końcem 2021 roku (150 603,73 zł) wystąpił wzrost o kwotę **14 857,33 zł.**
- Ogólne zadłużenie wszystkich lokali w wodzie na dzień 30.06.2022 roku wynosi **1 064 866,40 zł**, w porównaniu z końcem 2021 roku (968 866,81 zł) wystąpił wzrost o kwotę **95 999,59 zł**, co stanowi **9,91 %** kwoty zadłużenia.
- Największy wzrost zadłużenia w opłatach za wodę odnotowano w przedziałach *od 3-6 m-cy* o **45 103,04 zł** tj. **33,11 %** (z 136 220,42 zł na 181 323,46 zł), oraz w przedziale *powyżej 36 m-cy* o **29 102,21 zł** tj. **14,32 %** (z 203 220,46 zł na 232 322,67 zł).
- Największy spadek zadłużenia w opłatach za wodę odnotowano w przedziale *od 12 - 24 m-cy* o **-18 868,33 zł** tj. **- 13,23 %** (z 142 601,72 zł na 123 733,39 zł).

Specjalista ds. kosztów

Małgorzata Radziszewska

4. Zadłużenie lokali użytkowych na dzień 30.06.2022 roku w porównaniu do zadłużeń na dzień 31.12.2021 roku

Tabela nr 24

Lp.	Okres zadłużenia	Zadłużenie na 31.12.2021 rok		Zadłużenie na 30.06.2022 rok		Różnica [wzrost/spadek] [5-3]	Wzrost/spadek zadłużenia [%]
		Lokale użytkowe	% Ogólnej kwoty zadłużenia	Lokale użytkowe	% Ogólnej kwoty zadłużenia		
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
1.	0-1 m-ca	9 738,81	**3,01**	7 912,91	**2,37**	-1 825,90	-18,75
2.	1-2 m-cy	33 830,26	**10,45**	18 599,65	**5,56**	-15 230,61	-45,02
3.	2-3 m-cy	34 939,30	**10,80**	24 178,79	**7,23**	-10 760,51	-30,80
4.	3-6 m-cy	17 945,81	**5,54**	19 596,85	**5,86**	1 651,04	9,20
5.	6-12 m-cy	6 272,08	**1,94**	2 082,34	**0,62**	-4 189,74	-66,80
6.	12-24 m-cy	94 070,33	**29,07**	96 222,22	**28,78**	2 151,89	2,29
7.	24-36 m-cy	23 399,62	**7,23**	28 379,27	**8,49**	4 979,65	21,28
8.	powyżej 36 m-cy	103 449,74	**31,96**	137 403,58	**41,09**	33 953,84	32,82
Razem		**323 645,95**	**100,00**	**334 375,61**	**100,00**	**10 729,66**	**3,32**

- Zadłużenie lokali użytkowych na dzień 30.06.2022 roku wynosi **334 375,61 zł**, w porównaniu z końcem 2021 roku (323 645,95 zł) nastąpił wzrost zadłużenia o kwotę **10 729,66 zł**, co stanowi **3,32 %** .

- Największy wzrost zadłużenia odnotowano w przedziale *powyżej 36 m-cy* o **33 953,84 zł** (z 103 449,74 zł na 137 403,58 zł) tj. 32,82 %, w przedziale *od 24-36 m-cy* o **4 979,65** zł tj. 21,28 % (z 23 399,62 zł na 28 379,27zł), natomiast spadek zadłużenia wystąpił w przedziale od *1-2 m-cy* o - 15 230,61 tj. **-45,02 %** (z 33 830,26 zł na 18 599,65 zł) oraz w przedziale od *2-3 m-cy* o **-10 760,51** tj. **-30,80 %** (z 34 939,30 zł na 24 178,79 zł).

Specjalista ds. kosztów

Małgorzata Radziszewska

5.

Liczba zadłużonych lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych na dzień 30.06.2022 roku w porównaniu do zadłużeń na dzień 31.12.2021 roku

Tabela nr 25

Osiedle	Liczba zadłużonych lokali w czynszu			Liczba zadłużonych lokali w wodzie			Liczba zadłużonych lokali użytkowych		
	31.12.2021	30.06.2022	Różnica	31.12.2021	30.06.2022	Różnica	31.12.2021	30.06.2022	Różnica
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
Sikorskiego	85	91	6	142	132	-10	0	0	0
Żeromskiego	305	316	11	457	445	-12	24	19	-5
Batorego	273	175	-98	396	360	-36	30	26	-4
Centrum	190	182	-8	276	299	23	36	24	-12
Kościuszki	159	178	19	290	253	-37	1	0	-1
Wschód	283	334	51	582	561	-21	13	9	-4
Teklin	427	505	78	821	852	31	4	4	0
Piękna	170	189	19	289	292	3	8	8	0
Łąkowa	4	3	-1	0	0	0	0	0	0
Batorego-domki	1	1	0	0	0	0	0	0	0
Razem	**1 897**	**1 974**	**77**	**3 253**	**3 194**	**-59**	**116**	**90**	**-26**

Tabela nr 26

Okres zadłużenia	Liczba zadłużonych lokali w czynszu			Liczba zadłużonych lokali w wodzie			Liczba zadłużonych lokali użytkowych		
	31.12.2021	30.06.2022	Różnica	31.12.2021	30.06.2022	Różnica	31.12.2021	30.06.2022	Różnica
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
0-1 m-ca	1 254	1 054	-200	1 552	1 435	-117	46	41	-5
1-2 m-cy	281	367	86	711	679	-32	29	11	-18
2-3 m-cy	102	162	60	316	362	46	14	8	-6
3-6 m-cy	84	180	96	308	374	66	5	10	5
6-12 m-cy	62	65	3	103	119	16	3	1	-2
12-24 m-cy	63	56	-7	53	44	-9	4	3	-1
24-36 m-cy	20	31	11	30	29	-1	1	1	0
powyżej 36 m-cy	31	59	28	180	152	-28	14	15	1
Razem	**1 897**	**1 974**	**77**	**3 253**	**3 194**	**-59**	**116**	**90**	**-26**

Analiza zadłużeń w okresach statystycznych

Liczba zadłużonych lokali :

- Na dzień 30.06.2022 roku wystąpił wzrost liczby zadłużonych lokali o 77 (tj. z 1 897 na 1 974).
- Największy spadek liczby zadłużonych lokali odnotowano w okresie statystycznym od 0-1 m-ca o - 200 (tj.z 1 254 na 1 054).
- Największy wzrost liczby zadłużonych lokali odnotowaliśmy w okresach statystycznych od 3-6 m-cy o 96 (z 84 na 180), oraz od 1-2 m-cy o 86 (z 281 na 367).

Liczba zadłużonych lokali w wodzie:

- Na dzień 30.06.2022 roku wystąpił spadek liczby zadłużonych lokali o -59 (tj. z 3 253 na 3 194).
- Największy spadek zadłużonych lokali odnotowano w okresie statystycznym od 0-1 m-ca o -117 (z 1 552 na 1 435) oraz od 1-2 m-cy o -32 (z 711 na 679).
- Największy wzrost liczby zadłużonych lokali odnotywano w okresie statystycznym od 3-6 m-cy o 66 (z 308 na 374) oraz od 2-3 m-cy o 46 (z 316 na 362).

Liczba zadłużonych lokali użytkowych:

- Na dzień 30.06.2022 roku wystąpił spadek liczby zadłużonych lokali o -26 (tj. z 116 na 90).
- Największy spadek zadłużonych lokali odnotowano w okresie statystycznym od 1 - 2 m-cy o -18 (z 29 na 11), oraz od 2 - 3 m-cy o -6 (tj. z 14 na 8).
- Największy wzrost liczby zadłużonych lokali odnotowaliśmy w przedziale statystycznym od 3 - 6 m-cy o 5 (z 5 na 10) oraz powyżej 36 m-cy o 1 (z 14 na 15).

Specjalista ds. kosztów

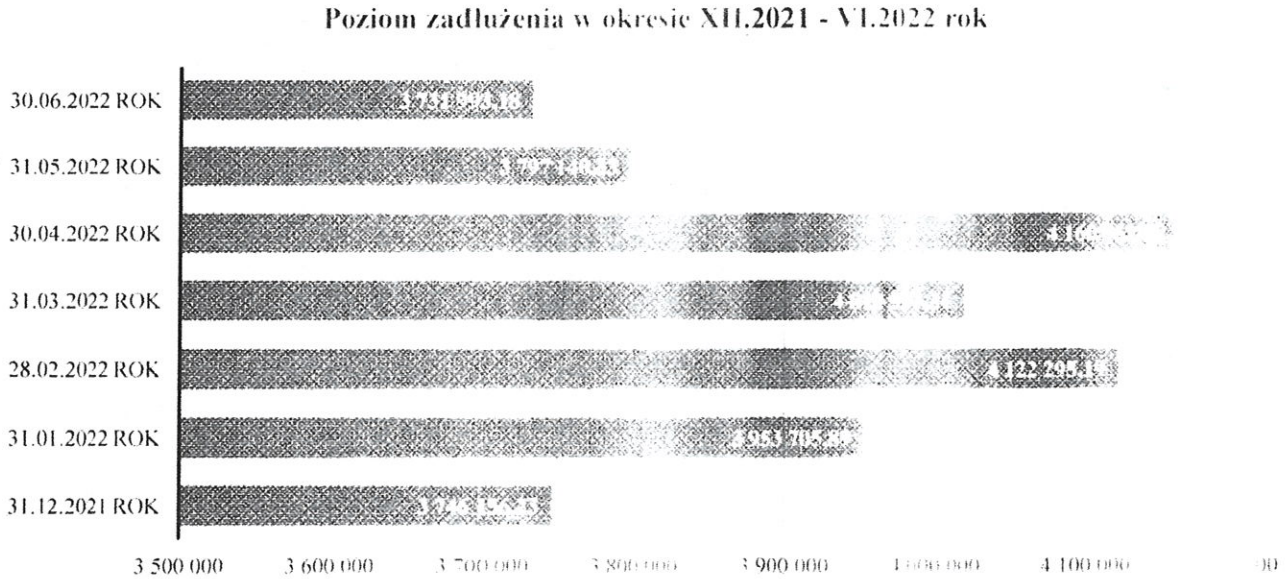
Małgorzata Radziszewska

6. **Zadłużenie lokali mieszkalnych w poszczególnych miesiącach 2022 roku w porównaniu do zadłużeń na dzień 31.12.2021 rok**

Tabela nr 27

OKRES ZADŁUŻENIA		OPŁATA ZA LOKAL	WODA	RAZEM
31.12.2021 rok		**2 777 289,42 zł**	**968 866,81 zł**	**3 746 156,23 zł**
I	31.01.2022 rok	2 987 560,03 zł	966 145,86 zł	3 953 705.89 zł
	wzrost/spadek względem 31.12.2021	*210 270,61 zł*	*-2 720,95 zł*	*207 549,66 zł*
II	28.02.2022 rok	3 252 095,04 zł	870 200,15 zł	4 122 295.19 zł
	wzrost/spadek względem 31.12.2021	*474 805,62 zł*	*-98 666,66 zł*	*376 138,96 zł*
III	31.03.2022 rok	3 205 405,06 zł	814 186,25 zł	4 019 591.31 zł
	wzrost/spadek względem 31.12.2021	*428 115,64 zł*	*-154 680,56 zł*	*273 435,08 zł*
IV	30.04.2022 rok	3 340 543,17 zł	820 418.69 zł	4 160 961.86 zł
	wzrost/spadek względem 31.12.2021	*563 253,75 zł*	*-148 448,12 zł*	*414 805,63 zł*
V	31.05.2022 rok	3 027 240,44 zł	769 899,89 zł	3 797 140.33 zł
	wzrost/spadek względem 31.12.2021	*249 951,02 zł*	*-198 966,92 zł*	*50 984,10 zł*
VI	30.06.2021 rok	2 667 126.78 zł	1 064 866,40 zł	3 731 993,18 zł
	wzrost/spadek względem 31.12.2021	*-110 162,64 zł*	*95 999,59 zł*	*-14 163,05 zł*

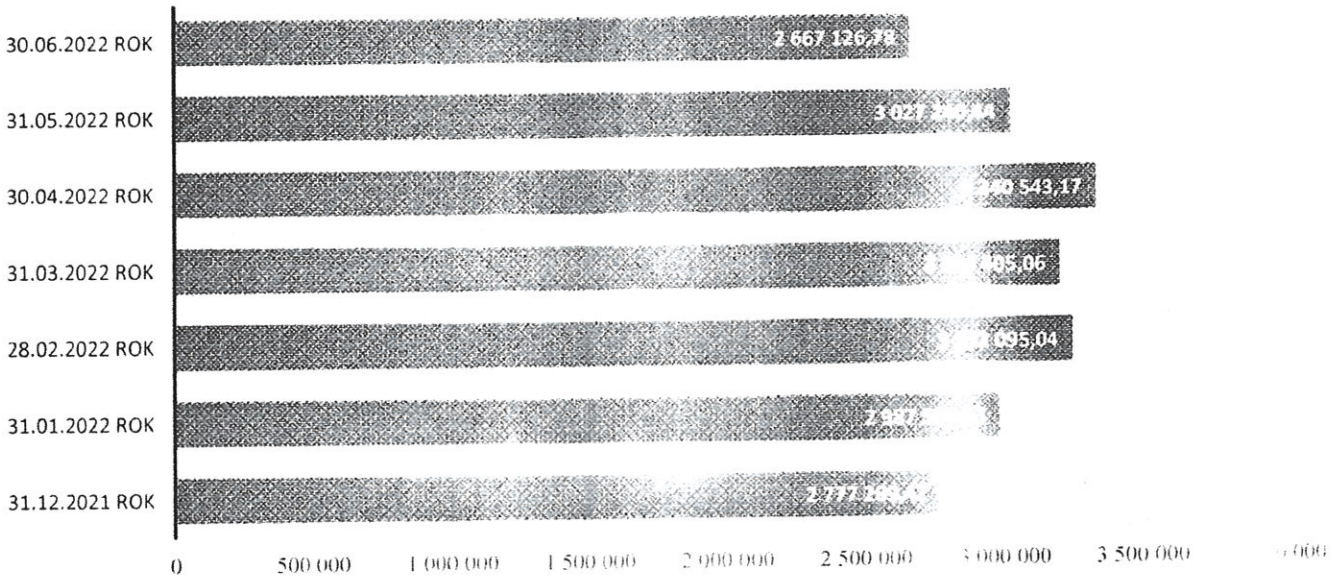
Prezentacja graficzna zadłużeń w poszczególnych miesiącach



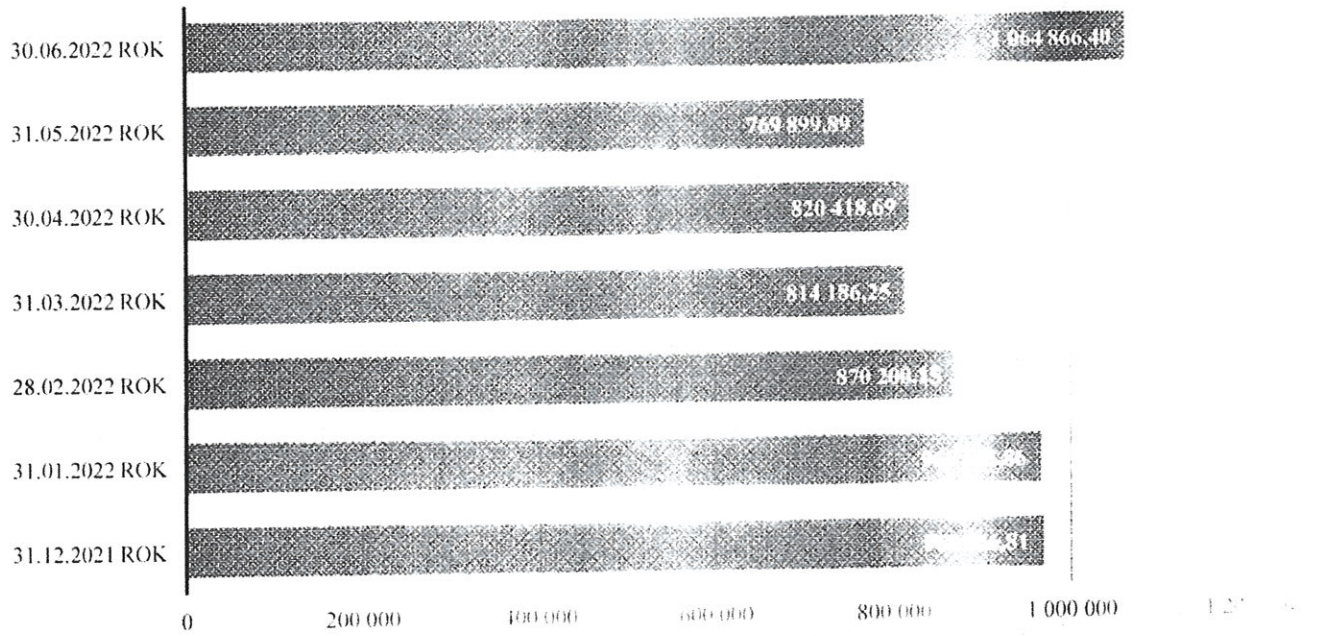
Specjalista ds. kosztów

Małgorzata Radziszewska

Zadłużenia w opłacie za lokal



Zadłużenia w wodzie



Specjalista ds. kosztów

Małgorzata Radziszewska

XI. INFORMACJA DOTYCZĄCA DZIAŁAŃ WINDYKACYJNYCH ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2022 ROKU

W ramach działań windykacyjnych:

- wysłano 1 065 monitów 14 dniowych – wzywających do zapłaty, z zadłużeniem powyżej 2 m-cy
- wysłano 855 monitów 7 dniowych sądowych powyżej 3 m-cy
- do Sądu wysłano 247 pozwów
- do komornika przekazano 44 wniosków o egzekucję z należności i nieruchomości,
- z Urzędu Miasta otrzymaliśmy dodatki mieszkaniowe:

- styczeń	61 865,31 zł	dla 240 lokali
- luty	54 675,51 zł	dla 221 lokali
- marzec	57 126,11 zł	dla 231 lokali
- kwiecień	61 086,08 zł	dla 238 lokali
- maj	61 231,40 zł	dla 235 lokali
- czerwiec	49 523,82 zł	dla 190 lokali
RAZEM	**345 508,23 zł**	

Komornik dokonał jednej licytacji lokalu przy ul. Okrzei 16. W dniu 25.01.2022 r. Sąd Rejonowy wydał postanowienie o przybiciu, które uprawomocniło się 25.03.2022 r. Na dzień 30 czerwca 2022 roku zadłużenie w wysokości ok 18 000,00 zł. nie wpłynęło od komornika.

Specjalista ds. windykacji i dodatków mieszkaniowych
Agnieszka Biedrzycka

XII. INFORMACJA DOTYCZĄCA ZADŁUŻEŃ LOKALI UŻYTKOWYCH ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2022 ROKU

Zadłużenie z lokali użytkowych na dzień 30.06.2022 roku wynosi **334 375,61 zł.**

Powyżej 3 miesięcy posiadamy 35 dłużników z zadłużeniem łącznie **283 684,26 zł.** z czego:

- w lokalach własnościowych – **5** dłużników z zadłużeniem łącznie **180 855,98 zł.**
- odrębna własność – **5** dłużników z zadłużeniem łącznie **18 092,22 zł.**
- w lokalach na umowy najmu – **9** dłużników z zadłużeniem łącznie **51 215,89 zł.**
- należności nieodzyskane po zakończeniu umów najmu – **11** dłużników z zadłużeniem łącznie **33 520,17 zł.**

LOKALE WŁASNOŚCIOWE

ul. Kapitana Pałaca 33h - lokal własnościowy posiada zadłużenie w wysokości **1 814,23 zł**. Nakaz zapłaty z 09.08.2021 r. wydany był na kwotę 1 901,30 zł. z klauzulą z dnia 8.04.2022 roku. Sprawa skierowana do egzekucji.

ul. Spółdzielcza 68 - lokal własnościowy posiada zadłużenie w wysokości **66 523,86 zł**. Wszczęto egzekucję należności pieniężnej. Sprawę skierowano do Sądu. Posiadamy nakaz zapłaty z dni a 16.05.2019 roku.
W dniu 22.10.2019 roku złożono nowy pozew za okres zadłużenie w V-IX.2019 roku na kwotę 3.544,00 zł. Wszczęto egzekucję z kilku nieruchomości dłużnika. W dniu 24.09.2019 roku odbył się opis i oszacowanie nieruchomości położonej w Żyrardowie. W dniu 07.05.2019 roku odbyła się bezskuteczna licytacja nieruchomości dłużnika położonej w Budach Zaklasztornych. Postanowieniem z 04.09.2019 roku Sąd Rejonowy w Żyrardowie oddalił skargę dłużnika na opis i oszacowanie nieruchomości położonej w Puszczy Mariańskiej. Dłużnik złożył zażalenie do Sądu Okręgowego w Płocku na postanowienie o przysądzeniu własności nieruchomości w Puszczy Mariańskiej. Nieruchomość ta została sprzedana i aktualnie oczekujemy na wydanie przez Sąd postanowienia o przybiciu oraz postanowienia o przysądzeniu własności, a wykonanie planu podziału sumy uzyskanej z egzekucji tej nieruchomości. Wcześniej w toku egzekucji zajęty został czynsz najmu tej nieruchomości. W dniu 23.01.2019 roku odbyła się bezskuteczna ponowna licytacja nieruchomości dłużnika położonej w Żyrardowie. Po upływie wymaganego terminu wniosek o ponowną egzekucję z nieruchomości zostanie złożony. Wcześniej w toku egzekucji zajęty został czynsz najmu tej nieruchomości. Postępowanie egzekucyjne ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przy ul. Spółdzielczej 68 w Żyrardowie zostało zakończone z braku nabywców w II terminach licytacji. Obecnie wniosek o ponowną egzekucję z tego lokalu został złożony. Na drogę sądową skierowano sprawy za okres od 1.11.2011 roku do 30.04.2019 roku, na które posiadamy prawomocne nakazy zapłaty.
W dniu 15.01.2020 skierowano wniosek o egzekucję z nieruchomości dłużnika przy ul. Waryńskiego w Żyrardowie. Postanowieniem z dnia 05.02.2020 roku SO w Płocku oddalił

zażalenie dłużnika na postanowienie o przybiciu zlicytowanej nieruchomości w Puszczy Mariańskiej, co otwiera drogę do podziału sumy uzyskanej z licytacji. W dniu 31.03.2020 roku wpłynęła wpłata od komornika w wysokości 2.429,78 zł. Na 12.05.2020 roku wyznaczono termin oszacowania nieruchomości dłużnika przy ul. POW 12A w Żyrardowie.
Na 15.10.2020 roku wyznaczono opis i oszacowanie nieruchomości przy ul. POW 12a w Żyrardowie.
Na 09.06.2021r. - wyznaczono termin opisu i oszacowania nieruchomości w Puszczy Mariańskiej.
10.02.2021r - zajęto wierzytelność należną od Cukiernia Pawłowska Sp. z o.o. w Warszawie.
01.03.2021r.- zajęto wierzytelność należną od INFO-NET.pl.
Na 10.06.2021r. – wyznaczono termin licytacji nieruchomości przy ul. POW 12a w Żyrardowie.
Ponowiono wnioski o egzekucję. Wniesiono o egzekucję z trzech nieruchomości gruntowych w miejscowościach: Nowa Huta, Długokąty (Puszcza Mariańska) oraz w Żyrardowie przy ul. 1 Maja 68, które należą do Jacka Tomczaka. Skierowano do egzekucji dwa kolejne tytuły wykonawcze.
W dniu 11.06.2021 r. zlicytowano nieruchomość dłużnika przy ul. POW 12a w Żyrardowie za 1 300 000,00 zł. Czekamy na plan podziału pomiędzy wierzycieli sumy uzyskanej z egzekucji. Dnia 12.04.2022 r. wydano postanowienie o przybiciu prawa własności w/w nieruchomości. Nakaz zapłaty z 09.08.2021 r. I NC 711/21 na kwotę 14 162,27 zł., klauzula z 09.02.2022 roku.

ul. Okrzei 21/23 - lokal własnościowy posiada zadłużenie w wysokości **29 107,54 zł.** Wysłano monit przedsądowy ostateczny.
W dniu 07.11.2019r. skierowano pozew za okres VI-X 2019 roku na kwotę 2 439,97 zł. Nakaz zapłaty z 02.12.2019 roku oczekuje na klauzulę wykonalności. Brak pozwu za kolejny okres.
Komornik ustalił, że właściciel lokalu nie żyje. Ustalono spadkobierców, wykazano jako pozwanych w Sądzie Rejonowym w Grodzisku Mazowieckim. Sprawa w toku.
W dniu 16.03.2021r. wydano nakaz zapłaty. Nadanie klauzuli nastąpiło 21.04.2021r, natomiast 29.04.2021r. złożono wniosek do komornika.
Nie kierowano nowej sprawy do sądu.
Pełnomocnik dłużnika po ustaleniu spadkobiercy miał złożyć pismo z propozycją wpłaty w wysokości 10 000,00 zł i rozłożenia reszty na raty.

ul. Okrzei 8/14 - lokal posiada zadłużenie w wysokości **2 595,38 zł.**

ul. Wittenberga 1 - lokal własnościowy posiada zadłużenie w wysokości **80 814,97 zł.** Wysłano wezwanie do zapłaty i monit przedsądowy. Właściciel miał zaproponować harmonogram spłat. W dniu 14.10.2021 wpłacono 5.000,00 zł. Sprawy do sądu nie kierowano.
Wpłata kwoty 4 000,00 zł. w dniu 19.04.2022 r.

ODRĘBNA WŁASNOŚĆ LOKALU

ul. Al. Partyzantów - lokal posiada zadłużenie w wysokości **4 649,84 zł.** Wysłano monit przedsądowy. W 2022 r. nie kierowano sprawy do sądu.

ul. Szarych Szeregów 1 - lokal posiada zadłużenie w wysokości **10 757,41 zł.** Wysłano monit przedsądowy. W październiku wpłacono kwotę 1.000,00 zł. W dniu 21.10.2021 roku złożono podanie z prośbą o rozłożenie zadłużenia na 10 rat. Raty wpłacane zgodnie ze złożoną deklaracją.

ul. Spółdzielcza - 1 garaż, posiada zadłużenie w wysokości **48,04 zł.**

ul. Kapitana Pałaca 72 - lokal posiada zadłużenie w wysokości **2 082,34 zł.** Wysłano monit przedsądowy. Nakaz zapłaty z dnia 9.08.2021 r wydany był na kwotę 2 583,85 zł.

ul. Kapitana Pałaca 76 - lokal posiada zadłużenie w wysokości **554,59 zł.** 1 lipca 2022 r. wpłacono 246,62 zł.

LOKALE NA UMOWY NAJMU

ul. Okrzei 57 - lokal w najmie posiada zadłużenie w wysokości **28 379,27 zł.** Wysłano monit przedsądowy i wypowiedzenie umowy najmu.
Nakaz zapłaty z dnia 23.04.2021 r. na kwotę 6 748,87 zł. Wyrok z 21.06.2021 r. na kwotę 5 539,19 zł. Sprawa skierowana do egzekucji.
Dnia 5.07.2022 złożono do Sądu nowy pozew na kwotę 16 361,00 zł. Brak nakazu zapłaty.

Dzierżawa terenu
ul. Izy Zielińskiej - umowa dzierżawy terenu - zadłużenie w wysokości **2 772,63 zł.** Wysłano monit przedsądowy. Sprawę skierowano do Sądu. Posiadamy nakaz zapłaty z dnia 04.06.2019 roku.
W dniu 22.10.2019 roku złożyliśmy nowy pozew za okres zadłużenia IV-IX.2019 rok na kwotę 945,00 zł. W dniu 15.05.2019 roku skierowano do Sądu pozew o zapłatę na kwotę 1.276,56 zł obejmujący zaległość za okres 01.06.2018 roku - 30.03.2019 roku. Do dziś Sąd nie wydał orzeczenia w tej sprawie. Jednocześnie skierowano do Sądu drugi pozew o zapłatę kwoty 1.700,00 zł obejmujący zadłużenie za okres 01.01.2017 roku - 30.10.2017 roku. Wniosek o nadanie klauzuli wykonalności w tej sprawie został złożony w dniu 17.07.2019 roku i nadal oczekuje na rozpoznanie. W lutym wpłynęły wpłaty od komornika i częściowo regulują zadłużenie.
W dniu 06.02.2020 roku oraz 10.01.2020 roku obie sprawy skierowane do egzekucji. Postępowanie egzekucyjne umorzono z powodu bezskuteczności. Ostatni tytuł wykonawczy skierowany do egzekucji w lutym 2021r.
W 2022 roku nie było kierowanej sprawy do Sądu.

ul. Wittenberga 5 -	lokal wynajmowany posiada zadłużenie w wysokości **9 707,74 zł.** Wysłano monit przedsądowy. Wysłano wypowiedzenie umowy najmu. Brak sprawy w sądzie w 2021 roku. W dniu 12.04.2022 r. wpłacono 1 900,00 zł. W 2022 roku nie było kierowanej sprawy do Sądu.
Szarych Szeregów 1 -	lokal wynajmowany posiada zadłużenie w wysokości **1 704,85 zł.** Wysłano wezwanie do zapłaty. Dług został spłacony 05.04.2022 r.
Dzierżawa terenu ul. Kp. Pałaca -	umowa dzierżawy terenu – zadłużenie w wysokości **1 086,61 zł.** Wysłano wypowiedzenie umowy najmu. Nakaz zapłaty z dnia 9.08.2021 r. na kwotę 1 467,19 zł. Wpłacono dwie kwoty po 258.75 zł w dniach 19.04 oraz 27.04 br.
ul. Księdza Brzóski -	garaż wynajmowany posiada zadłużenie w wysokości **904,67 zł.** Wysłano monit przedsądowy. Nakaz zapłaty z dnia 17.12.2021 r. wydany był na kwotę 1 580,42 zł. w dniu 30.12.2021 r. wpłynął wniosek od dłużnika o rozłożenie zobowiązania na raty po 150 zł.
ul. Księdza Brzóski -	garaż wynajmowany posiada zadłużenie w wysokości **662,51 zł..**
ul. Księdza Brzóski -	garaż wynajmowany posiada zadłużenie w wysokości **518,23 zł.** Wysłano monit przedsądowy.
Dzierżawa terenu Os. Wschód -	umowa dzierżawy terenu – zadłużenie w wysokości **5 479,38 zł.**

NALEŻNOŚCI NIEODZYSKANE PO ZAKOŃCZENIU UMÓW NAJMU

ul. Szarych Szeregów 1 -	najemca posiada zadłużenie w wysokości **6 076,04 zł.** Sprawa została skierowana do Komornika. Pismem z dnia 26.04.2019 roku komornik zapowiedział umorzenie egzekucji z powodu jej bezskuteczności. Skierowany do egzekucji tytuł wykonawczy obejmował zadłużenia za okres od 01.02.2011 roku do 11.09.2011 roku w kwocie 6.325,36 zł + odsetki. Egzekucja w toku.
ul. Wittenberga 3 -	najemca posiada zadłużenie w wysokości **10 972,90 zł.** Dwukrotna próba egzekucji z nieruchomości dłużnika nie przyniosła rezultatu. Na 01.10.2019 roku wyznaczono kolejny (4) termin, w który będzie licytowany dom dłużnika położony w Milanówku. Skierowany do egzekucji tytuł wykonawczy obejmował zadłużenia za okres do 30.06.2013 roku w kwocie 10.305.75 zł + odsetki. Postępowanie egzekucyjne z nieruchomości zostało zawieszone 10.10.2019 roku.

W dniu 19.08.2020 ponownie złożony wniosek o egzekucję z nieruchomości. Dnia 07.08.2020r. podjęto zawieszoną egzekucję. 01.02.2021r. zlecono biegłemu opis i oszacowanie nieruchomości dłużnika.
Dłużnicy złożyli zażalenie na opis i oszacowanie nieruchomości przez biegłego. Postanowieniem z 17.12.2021 r. Sąd Rejonowy w Grodzisku Mazowieckim odrzucił to zażalenie. Oczekujemy na termin opisu i oszacowania.

Dzierżawa terenu ul. Mostowa 22 - najemca posiada zadłużenie w wysokości **5 325,44 zł.** Sprawa została skierowana do Komornika.
Skierowany do egzekucji tytuł wykonawczy obejmował zadłużenia za okres od 31.10.2009 roku do 31.03.2012 roku w kwocie 5.682,37 zł + odsetki. Egzekucja przeciwko dłużnikowi była wcześniej już umarzana z powodu bezskuteczności i obecnie nadal jest ponawiana.
Egzekucja umorzona z powodu bezskuteczności 17.09.2020 roku.

Dzierżawa terenu ul. Sikorskiego 18 - najemca posiada zadłużenie w wysokości **8 132,11 zł.** Sprawa została skierowana do Komornika.
W dniu 25.04.2018 roku został skierowany pozew o zapłatę należności w kwocie 5.188.00 zł i obejmował należność za okres 31.01.2011 roku - 30.09.2012 roku. Postępowanie zostało zawieszone w sierpniu 2018 roku z powodu nieprawidłowego adresu. Dłużnik zamieszkuje w budynku wielolokalowym, w którym nie nadano mieszkaniom numeracji, wobec czego poczta zwraca korespondencję z sądu wskazując, że nie podano numeru mieszkania. Sąd odmówił podjęcia zawieszonego postępowania w dniu 03.06.2019 roku, pomimo wskazania zameldowania dłużnika (bez numeru lokalu). Konieczne jest nadanie numeru lokalu w tej nieruchomości przez UM Żyrardowa.
W dniu 06.03.2020 oddalono powództwo ŻSM ze względu na przedawnienie należności dochodzonej pozwem. Natomiast w dniu 20.03.2020 skierowano do egzekucji nakaz zapłaty wydany w sprawie I Nc 2386/09 z 29.10.2009 roku (należność główna 915,54 zł + odsetki od 15.10.2009 roku oraz koszty procesu).
W miesiącu wrześniu 2020r. z powodu bezskuteczności umorzono egzekucję.

Pozostałe zadłużone lokale - 7 lokali posiada zadłużenie w wysokości **3 013,68 zł.**

Zadłużenie z wyżej wymienionych lokali wynosi **283 684,26 zł** co stanowi **84,84 %** całego zadłużenia. Wszystkie lokale z zadłużeniem powyżej 3-ch miesięcy kierowane są do Sądu.

Informacja zawiera aktualne zadłużenie występujące na koncie lokali użytkowych oraz informację Radcy Prawnego ŻSM z dnia 21.07.2022 roku.

Inspektor ds. czynszów
Weronika Tober