

**SPRAWOZDANIE  
z działalności Zarządu PSM „IGLICA” za rok 2015**

Zarząd Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej IGLICA realizując obowiązek statutowy ( art. 41 ustęp 2 punkt 2) przedstawia Członkom Spółdzielni sprawozdanie na temat działalności w 2015r.

Działalność Zarządu na przestrzeni roku 2015 koncentrowała się przede wszystkim na realizacji zadań określonych w planach zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą. W okresie sprawozdawczym Zarząd pracował w trzyosobowym składzie:

Prezes Zarządu	Beata Lenczkiewicz
Z-ca Prezesa Zarządu	Łukasz Cziber
Członek Zarządu	Krzysztof Królicki

Niniejsze sprawozdanie zostało opracowane na podstawie danych księgowych wykazanych w sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 31 grudnia 2015r. Dane oceniające sytuację ekonomiczną Spółdzielni w poszczególnych elementach składowych sprawozdania przedstawiają się następująco:

**MAJĄTEK TRWAŁY**

Wartość majątku trwałego netto Spółdzielni według stanu na 31 grudnia 2015r. wynosi 17 801 200,03 zł z tego:

95,97 % to jest 17 084 270,41 zł stanowią budynki i obiekty inżynierii lądowej

2,06 % to jest 367 241,18 zł to grunty będące w wiecznym użytkowaniu spółdzielni – 10 252,05 m.kw

1,15 % to jest 204 570,06 zł grunty będące własnością Spółdzielni to jest 11 256,66m.kw.

0,52% to jest 91 828,89 zł to urządzenia techniczne i maszyny

0,30 % to jest 53 289,49 zł to inne środki trwałe w budowie / ogrodzenie Rumiankowa 27/29-35/

Przewagę w strukturze majątku stanowią budynki i budowle. Ich struktura i położenie przedstawia się następująco:

	Śródmieście	Żerniki	Razem:
- ilość budynków	2	8	10
- ilość mieszkań	54	167	221
- ilość lokali użytkowych	6	2	8
- garaże i miejsca postojowe	6	24	30

Powyższe zestawienie nie obejmuje 42 mieszkań, 2 lokali użytkowych i jednego garażu, które posiadają status odrębnej własności. W 2015r doszło do ustanowienia odrębnej własności 2 lokali mieszkalnych.

Poniższe zestawienie przedstawia strukturę tytułów prawnych do lokali mieszkalnych i lokali użytkowych w spółdzielni na 31.12.2015r.

L.P.	Adres nieruchomości	Ilość mieszkań	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	Odrębna własność lokalu
1.	Sienkiewicza 54/56	34	0	30	4
2.	Sienkiewicza 52	27	0	24	3
3.	Kiemliczów 5-11/ Rumiankowa 37-43	46	0	36	10
5.	Kiemliczów 14-20	32	0	28	4
6.	S.Udzieli	58	0	53	5
7.	Rumiankowa 27/29 -35	66	0	50	16
8.	Razem	263	0	221	42

L.P.	Adres nieruchomości	Ilość lokali użytkowych	Najem	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	Odrębna własność lokalu
1.	Sienkiewicza 54/56	4	0	4	0
2.	Sienkiewicza 52	2	0	2	0
3.	Kiemliczów 5-11/ Rumiankowa 37-43	0	0	0	0
5.	Kiemliczów 14-20	0	0	0	0
6.	S.Udzieli	2	1	1	0
7.	Rumiankowa 27/29 -35	2	0	0	2
8.	Razem	10	1	7	2

Zestawienie to nie obejmuje dwóch budynków przy ul.Rumiankowej 57 którymi Spółdzielnia zarządza na zasadzie zarządu powierzonego/36 mieszkań i 36 garaży/.

W związku ze zmianą Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych z dnia 14.06.2007r i likwidacją spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na rzecz

członków zamieszkałych w tym budynku Zarząd ustanawiał odrębną własność lokali. Do końca 2014r. ustanowiono odrębną własność 35 lokali mieszkalnych oraz 35 garaży. Do wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w tej nieruchomości doszło 25 lutego 2015r.

Z dniem 1 maja 2015r powstała Wspólnota Mieszkaniowa Rumiankowa 57. Na zebraniu Właścicieli podjęto decyzję o pozostawieniu zarządzania nieruchomością w rekach spółdzielni.

## SPRAWY CZŁONKOWSKIE

Liczba członków wg stanu na dzień 31.12.2015r.

- zamieszkałych	198
- oczekujących	61
<hr/>	
- razem:	259

Liczba członków zamieszkałych sukcesywnie ulega zmniejszeniu. Tendencja ta jest wynikiem zmian ustawowych, dopuszczających posiadanie praw do lokali bez członkowstwa w spółdzielni. Liczba osób posiadających prawa do lokalu a nie posiadających członkostwa wynosi 80.

Oprócz członków mieszkających Spółdzielnia posiada również bazę członków oczekujących, którzy stanowią pozostałość po sytuacji prawnej z lat 80 –tych ubiegłego stulecia. W chwili obecnej ustawodawca nie przewiduje żadnych preferencji w uzyskaniu mieszkania dla tej grupy osób.

Ponadto 5 lutego 2015r Trybunał Konstytucyjny wydał wyrok w zakresie orzeczenia niekonstytucyjności art. 3 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych z art. 64 ust.1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. W jego kontekście członkami spółdzielni mogą być tylko podmioty, które legitymują się interesem, jaki może być zaspokojony przez daną spółdzielnię w zakresie jej podstawowego celu funkcjonowania (zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych). Osoby, którym nie przysługuje prawo do lokalu, nie mogą być członkami spółdzielni. Według wywodów pisemnego uzasadnienia wyroku TK nieprawidłowe jest przyjmowanie w poczet członków spółdzielni tzw. członków oczekujących, niedopuszczalne jest również, z konstytucyjnego punktu widzenia, by podmioty niemające interesu w realizacji ustawowych celów danej spółdzielni mogły korzystać z praw korporacyjnych przynależnych członkom spółdzielni.

Wyrok TK nie określa wprost skutków wydanego orzeczenia. Zatem osoby, które nabyły członkowstwo w spółdzielni przed ogłoszeniem wyroku TK i nie dysponują jednym z praw do lokalu w spółdzielni, nadal pozostają w stosunku członkostwa do czasu zmian ustawy Prawo Spółdzielcze i Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

## GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Zasoby mieszkaniowe Spółdzielni składają się z **10** budynków o łącznej powierzchni 16 829,94 m.kw. / bez lokali wyodrębnionych - zmniejszenie do poprzedniego roku o 175,34 m.kw./.

Lokale wyodrębnione, którymi zarządza Spółdzielnia jest ich 42 sztuki , stanowią 2 815,77 m.kw.

Uchwałami Zarządu w sprawie określenia odrębnej własności lokali zasoby zostały pogrupowane w siedem nieruchomości.: Sienkiewicza 54/56, Sienkiewicza 52, Rumiankowa 37-43 i Kiemliczów 5-11 , Kiemliczów 14-20 , Udzieli 1- 7a , Rumiankowa 27/29 , 31 , 33 , 35 .

Koszty i przychody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi ewidencjonowane są w podziale na nieruchomości.

Roczne koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w skali całej Spółdzielni wyniosły w 2015 roku 1 636 046,90 zł / w 2014r 1 626 021,75 zł wzrost o 0,89 %/. Wskazana kwota zawiera koszty eksploatacji budynków przy ul.Rumiankowej 57 , które do maja 2015r znajdowały się w zasobach spółdzielni .

Z powyższej kwoty :

• **918 138,51 zł** to koszty utrzymania i bieżącej eksploatacji nieruchomości / spadek o 3,26 % w stosunku do 2014r, / na które składają się między innymi:

- Energia elektryczna – 30 479,29 / poprzednio 31 485,31 zł/
- Podatek od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów – 37 225,74 zł /
- Odpis na fundusz remontowy -205 952,69 zł
- Wywóz nieczystości – 114 911,02 zł
- Bieżące konserwacje i naprawy – 23 203,41 zł /poprzednio 35 473,87 zł/,
- Ubezpieczenia mienia -11 884,96 zł /poprzednio 12 846,00 zł/
- Wynagrodzenie pracowników – 143 391,46zł / poprzednio 162 524,77 zł /
- Obowiązkowe narzuty na wynagrodzenia – 32 258,94 zł /poprzednio 31 823,13/
- Przeglądy okresowe 19 884,52 zł /poprzednio 19 849,14 zł/
- Narzut kosztów ogólnych Spółdzielni 264 604,51 zł/poprzednio 245000 zł/.

• **233 609,99 zł** to koszty zużycia zimnej wody w lokalach i w częściach wspólnych nieruchomości oraz odprowadzanie ścieków spadek o 11,28%

• **411 671,00 zł** to koszty dostawy energii cieplnej /wzrost w stosunku do poprzedniego roku o 4,00%/,

• **6174,09 zł** to koszty eksploatacji dwóch dźwigów /ul.Sienkiewicza /.

• **36 164,82 zł** koszty działalności gospodarczej z tego 23 028,86zł to koszty prowadzenia obsługi wspólnoty mieszkaniowej.

• **30 288,49 zł** koszty ogólne Zarządu .

Wynik na eksploatacji w całej spółdzielni za 2015r wyniósł minus 41 063,41 zł. W podziale na poszczególne nieruchomości przedstawia się następująco:

•Sienkiewicza 54/56	- 12 221,75 zł
•Sienkiewicza 52	+ 1 771,26 zł
•Rumiankowa 37-43 i Kiemliczów 5-11	- 6505,89 zł ,
•Kiemliczów 14	- 13 092,39 zł,
•Udzieli	- 509,16 zł
•Rumiankowa 27-31	-10 354,52 zł ,
•Rumiankowa 57	- 150,96 zł

Wynik ten skorygowany został / zmniejszony / o kwotę 3856,47 zł , stanowiąca nadwyżkę przychodów nad kosztami z lat poprzednich , wobec powyższego niedobór na gospodarce zasobami mieszkaniowymi wyniósł ostatecznie 37 206,95 zł , i w podziale na poszczególne nieruchomości przedstawia się następująco :

•Sienkiewicza 54/56	- 11 607,50 zł
•Sienkiewicza 52	+ 2 177,59 zł
•Rumiankowa 37-43 i Kiemliczów 5-11	- 5 769,78 zł ,
•Kiemliczów 14	- 12 551,16 zł,
•Udzieli	+ 253,36 zł
•Rumiankowa 27-31	- 9558,50 zł ,
•Rumiankowa 57	- 150,96 zł

Wynik ten , zwany różnicą między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości , zgodnie z art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych , zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

Na wielkość tego wyniku na nieruchomościach miały wpływ pożytki z najmu części wspólnych nieruchomości i spółdzielni w wysokości 38 722,42 zł , które w podziale na nieruchomości przedstawiają się następująco :

○Sienkiewicza 54/56	3762,17zł
○Sienkiewicza 52	5 216,30zł
○Rumiankowa 37-43 i Kiemliczów 5-11	794,85 zł ,
○Kiemliczów 14	2739,42 zł,
○Udzieli	22 259,32 zł
○Rumiankowa 27-31	3785,56 zł ,
○Rumiankowa 57	164,80 zł

Na kształtowanie tego wyniku mają również przychody i koszty finansowe i operacyjne.

•Przychody finansowe to jest odsetki od zaległości w opłatach w wysokości 3 068,76zł w podziale na poszczególne nieruchomości przedstawiają się następująco:

○Sienkiewicza 54/56	501,94 zł
○Sienkiewicza 52	1506,87 zł
○Rumiankowa 37-43 i Kiemliczów 5-11	106,60 zł ,
○Kiemliczów 14	310,73 zł,
○Udzieli	411,39 zł
○Rumiankowa 27-31	37,73 zł ,
○Rumiankowa 57	193,50 zł

•Pozostałe przychody i koszty operacyjne dotyczące poszczególnych nieruchomości przedstawiają się następująco:

o Sienkiewicza 54/56

17,00 zł

Całościowy wynik finansowy spółdzielni za 2015r, uwzględniający przedstawione powyżej wielkości, podlegający podziałowi lub pokryciu Uchwałą Walnego Zgromadzenia wyniósł brutto + 5668,96.

Po obciążeniu go podatkiem dochodowym w wysokości 8424,00 zł, wynik finansowy netto wyniósł - 2 755,04zł.

Na kwotę powyższą składa się :

- Wynik na działalności finansowej i pozostałej operacyjnej dotyczący eksploatacji w kwocie 3085,76 pomniejszony o podatek dochodowy 3123 zł co daje wynik netto w kwocie - 37,24zł,
- Wynik na działalności finansowej i operacyjnej pozostałej działalności w wysokości + 2583,20 pomniejszony o podatek dochodowy w wysokości 5301,00zł co daje wynik - 2717,80 zł

Uzyskany wynik finansowy Zarząd proponuje podzielić następująco :

- Stratę na kosztach ogólnych w wysokości 2717,80 pokryć z funduszu zasobowego
- Wynik na eksploatacji w wysokości - 37,24 zł podzielić zgodnie ze źródłem przychodów i przeznaczyć go na pokrycie niedoborów na eksploatacji poszczególnych nieruchomości lub pozostawić do pokrycia w latach następnych to jest:

• Sienkiewicza 54/56	200,94 zł
• Sienkiewicza 52	1038,87zł
• Kiemliczów 5-11, Rumiankowa 37-43	35,60zł
• Kiemliczów 14-20	74,63zł
• S. Udzieli	-1 041,61zł
• Rumiankowa 27/29-35	-539,27zł
• Rumiankowa 57	193,50zł

Po podziale wyniku finansowego wynik na nieruchomościach przedstawi się następująco:

**Nadwyżka przychodów** wystąpi na trzech nieruchomościach to jest :

Rumiankowa 27/29-35	70043,91 zł / należy pomniejszyć o nakłady na ogrodzenie w wysokości 53 286,49zł - zostanie na eksploatacji 16 757,42zł/ 4339,14
Kiemliczów 14-20	

Natomiast na pozostałych nieruchomościach wystąpi **nadwyżka kosztów nad przychodami** :

Sienkiewicza 54/56	7566,29zł
Sienkiewicza 52	1 788,47zł

Kiemliczów 5-11 , Rumiankowa 37-43	5380,41 zł
S.Udzieli	1 806,79 zł

Zgodnie z art.6 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art.1 ust.3, a przychodami z opłat, o których mowa w art.4 ust. 1-2 i 4 zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

### GOSPODARKA REMONTOWA

Prace remontowe prowadzone były na podstawie planu zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą .

Łącznie w skali Spółdzielni na remonty wydano **205 949,58 zł.**

Na Sienkiewicza 54/56 wydatkowano 21 222,03 zł

Wykonano :

- Remont dachu maszynowni ,
- Remont domofonu ,
- Remont wejścia do budynku ,
- Remont galerii ,
- Montaż kratki wentylacyjnych na elewacji .

Na Sienkiewicza 52 wydatkowano 5 823,79 zł

Wykonano min:

- remont zejścia do piwnicy ,
- Malowanie ścian zewnętrznych ,
- Naprawę drzwi wejściowych od podwórka
- Naprawę dźwigu.

Na Kiemliczów 5-11 wydatkowano 2 822,00 zł

Wykonano min :

- Naprawę rynien i rur spustowych ,
- Naprawę kotła gazowego ,

Na Kiemliczów 14-20 wydatkowano 83 239,98zł

Wykonano min :

- remont komina ,
- remont częściowy elewacji 78 873,58 zł

Na Rumiankowej 37-43 wydatkowano 6328,20,00 zł

Wykonano min :

- drabinę włazowa na dach ,
- uzupełniono dachówki

- regulację rynien ,
- remont ław kominiarskich
- naprawę komina i czap kominowych.

Na ul.Udzieli 1-7a wydatkowano 43 737,80 zł

Wykonano

- docieplenie elewacji , balkonów ,
- remont garażu i klatek schodowych
- modernizację oświetlenia ,
- remont garażu

Na Rumiankowej 33 wydatkowano 13 980,32 zł

Wykonano min :

- remont balkonów ,
- mycie elewacji ,
- remont policzków schodów zewnętrznych ,
- remont pokrycia papowego , odpływu , czap kominowych i daszku.

Na Rumiankowej 35 wydatkowano 11 005,28 zł

Wykonano min :

- remont czap kominowych i daszku ,
- mycie elewacji ,
- remont płyt osłonowych ,

Na Rumiankowej 27/29 wydatkowano 743,11 zł

Wykonano min:

- remont czap kominowych i daszku ,
- naprawa płytek przy wejściu..

Na Rumiankowej 31 wydatkowano 9 418,31 zł.

Wykonano min :

- remont czap kominowych i daszku ,
- mycie elewacji
- remont balkonu.

Fundusz remontowy wszystkich budynków Rumiankowa 27/29-35 był solidarnie obciążony kosztami remontu zapory wjazdowej na parking. Jej naprawa kosztowała 1 330,86zł

Na Rumiankowej 57 wydatkowano 7 628,76zł

Wykonano min :

- remont prowadnicy bramy garażowej
- naprawę podbitki ,
- naprawę osłony balkonowej 57/4.



Na 2016 zaplanowano wykonanie prac remontowych na kwotę 216 100 zł.

Plan remontów obejmuje min:

Sienkiewicza 52

- remont dźwigu osobowego wraz zabudowa na przystankach,
- naprawa podjazdu dla niepełnosprawnych
- malowanie orynnowania loggi
- rozbudowa systemu zabezpieczeń budynku ( monitoring)

Sienkiewicza 54/56

- wymiana stolarki drzwiowej galerii i okiennej klatki schodowej,
- rozbudowa systemu zabezpieczeń budynku ( monitoring)

Rumiankowa 27/29 -35

- naprawa tynków strukturalnych
- remont okładzin schodów zewnętrznych
- dokończenie czyszczenia chemicznego elewacji

Kiemliczów 14-20

- dokończenie remontu elewacji

Kiemliczów 5-11

- wymiana siłownika w kotłowni

Rumiankowa 37-43

- zabezpieczenie skrzynek elektrycznych

Udzieli1-7

- remont 2 klatek schodowych
- naprawa schodów zewnętrznych

Z funduszu rozwoju osiedla sfinansowaliśmy w 2015r.:

- |  |             |
|--|-------------|
| • Koszenie terenów zielonych                               | 5832,00zł   |
| • Wykonanie nawierzchni parkingu przy ul.Rumiankowej 37-43 | 14 500,00zł |
| • Wycinkę drzew  | 4428,00zł   |
| • Pielęgnację krzewów                                      | 1134,00 zł. |

Na rok 2016 zaplanowano następujące wydatki z Funduszu Rozwoju Osiedla

- Koszenie terenów zielonych 10 497,00zł
- Nasadzenia kompensacyjne 6 000,00 zł
- Pielęgnacja drzew i krzewów 4 000,00 zł

W 2015r na wszystkich nieruchomościach odbyła się obowiązkowa kontrola stanu technicznego obiektów zgodnie z art. 62 Prawa Budowlanego i dotyczyła elementów budynków narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu oraz instalacji gazowych i przewodów kominowych.

### INNE

W związku z uwolnieniem rynku sprzedawców energii elektrycznej i gazu Zarząd analizował różne oferty spółek , które zgłaszały się do spółdzielni z ofertą sprzedaży energii elektrycznej i gazu.

Szczegółowo koncentrowaliśmy się na zapisach umowy , warunkach promocji i cennikach . W wyniku przeprowadzonych kalkulacji Zarząd podjął decyzję o zmianie dostawcy gazu z PGNiG na Energię dla Firm SA .Przeprowadzona analiza zaproponowanych warunków finansowych wskazywała na oszczędności w skali 9 miesięcy w wysokości 11283zł.

W 2015r Zarząd przystąpił do wykonania robót mających na celu realizację dojazdu do budynku przy ul. Rumiankowej 37-43. zapewniającej dostęp mieszkańców do drogi publicznej. Jednocześnie uporządkowano miejsca postojowe i udało się zwiększyć ich liczbę o 2 szt.

Zakończono prace wdrożeniowe z nowym oprogramowaniem do obsługi zasobów Spółdzielni oraz umożliwiające obsługę wspólnot mieszkaniowych. Od stycznia pracujemy na nowym oprogramowaniu , które pozwala nam ewidencjonować 10 podmiotów. Wobec powyższego Zarząd zamierza opracować ofertę obsługi księgowej małych spółdzielni lub wspólnot mieszkaniowych.

W 2015r Zarząd koncentrował się na możliwości zbycia prawa wieczystego użytkowania działek nr 77 o pow. 4604 m.kw. przy ul.Żernickiej we Wrocławiu. Zainteresowanie tą działką jest , natomiast fatalny plan zagospodarowania przestrzennego zniechęca potencjalnych nabywców. Wniosek Zarządu z do Biura Rozwoju Wrocławia o zmianę planu zagospodarowania z 2011r , do dnia dzisiejszego pozostaje bez rozpatrzenia. Posiadanie takiego gruntu w wieczystym użytkowaniu generuje po stronie Spółdzielni , a przede wszystkim członków , koszty . W 2015r zapłaciliśmy 8640 zł za uprzątnięcie tych działek. Płacimy też podatek od nieruchomości i opłatę za wieczyste użytkowanie . W skali roku 2015 była to kwota łączna 5963,00 zł. Ponadto otrzymaliśmy w 2015r wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego

nieruchomości gruntowych niezabudowanych czyli wskazanych powyżej działek nr 77 oraz pozostałych działek, które w większości użytkowane są przez byłych członków spółdzielni, którzy mieszkają w szeregówkach na Udzieli, Objazdowej i Kiemliczów. Gmina Wrocław zaproponowała wzrost wysokości opłaty rocznej o 58%. Złożyliśmy odwołanie od tej decyzji do Samorządowego Kolegium Odwoławczego. Nasze argumenty zostały w części uznane i ostatecznie opłaty wzrosły o 37%. Zarząd spółdzielni, już 10 lat temu rozpoczął procedurę zbycia tych działek właścicielom szeregówek. Jednak nie było dobrej woli z ich strony i ostatecznie udało się zbyć tylko trzy działki na ul. Kiemliczów. W tym roku Zarząd założył doprowadzenie tej sprawy do końca i dlatego umieścił w porządku obrad na Walne Zgromadzenie punkty odnośnie wyrażenia zgody na zbycie prawa użytkowania wieczystego tych działek, nieodpłatnego przekazania na rzecz Gminy Wrocław, Skarbu Państwa lub jednostek organizacyjnych wskazanych przez Gminę Wrocław, Skarb Państwa lub zrzeczenia prawa użytkowania wieczystego tych nieruchomości. W przypadku dalszego braku zainteresowania osób użytkujących te działki Zarząd przekaże je nieodpłatnie na rzecz gminy lub się ich zrzeknie. Łącznie powierzchnia tych działek wynosi 488 m.kw. Opłata za wieczyste użytkowanie i podatek od nieruchomości może nie stanowić wielkich kwot, ale ciąży na nas - jako na użytkownikach wieczystych obowiązków utrzymania tych działek i tak np. w tamtym roku musieliśmy usunąć z jednej z nich suche drzewo, a to już są duże koszty, które obciążają członków spółdzielni. W 2015r Zarząd podjął również działania w celu nabycia działki na realizację zabudowy szeregowej. Uznaliśmy, że taka mała inwestycja nie będzie obciążona wielkim ryzykiem finansowym a przysporzy Spółdzielni środków na pokrycie kosztów ogólnych. Przeprowadziliśmy analizę kilku lokalizacji jednak nie znaleźliśmy działki, która odpowiadała by naszym oczekiwaniom i możliwościom finansowym.

Również w 2015r miało miejsce powstanie z mocy prawa wspólnoty mieszkaniowej Rumiankowa 57. Zgodnie z art. 26 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, po wyodrębnieniu ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994r o własności lokali. Spółdzielnia, na podstawie art. 18 ust.1 ustawy o własności lokali, z którego wynika zapis w aktach notarialnych ustanawiających odrębną własność, pozostaje zarządcą budynków do czasu podjęcia przez właścicieli lokali uchwały o zmianie zarządcy lub przejścia do formuły zarządu jako organu określonego w art.20 ustawy o własności lokali.

Zarząd wystąpił do właścicieli z taką informacją, a następnie zwołał zebranie właścicieli na którym została podjęta uchwała o powierzeniu zarządzania wspólnotą PSM Iglica.

W 2015r pojawił się nowy element kosztów eksploatacji, a mianowicie opłata za odbiór wód opadowych. Opłatą tą obciąża spółdzielnię MPWiK. Stawka za odbiór m. sześć. opadów wynosi 1,47 zł, stawka ta jest korygowana współczynnikiem spływu, w zależności od tego czy powierzchnia trwała jest szczelna czy nieszczelna. W skali całej spółdzielni jest to koszt roczny w wysokości 6286,59 zł.

## GOSPODARKA FINANSOWA

Bilans Spółdzielni za rok 2015 zamknął się po stronie aktywów i pasywów kwotą 20 657 490,00 zł. Suma bilansowa jest mniejsza od sumy z roku poprzedniego o około 4,31% to jest 931 922,47 zł. Na zmniejszenie sumy bilansowej miała największy wpływ zmiany w aktywach trwałych .

Struktura aktywów i pasywów przedstawia się następująco:

- Główną grupę aktywów stanowią aktywa trwałe 93,03 %, natomiast aktywa obrotowe tylko 6,97 %. W stosunku do roku poprzedniego aktywa trwałe uległy zmniejszeniu o 823641,87 i wynoszą 19 217 215,94 zł a aktywa obrotowe /to głównie należności i środki pieniężne / , które uległy zmniejszeniu o 108180,60zł i wynoszą 1 440 274,06 zł. Zmiana w aktywach trwałych wynika przede wszystkim z ustanowienia odrębnej własności 2 lokali mieszkalnych . Zmiana w aktywach obrotowych to przede wszystkim zmniejszenie środków pieniężnych o 92 907,68zł oraz spadek należności o 8 938,00zł. Wśród aktywów obrotowych 11,24 % stanowią należności krótkoterminowe , 86,87 % środki pieniężne , 1,89% krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe.
- Główną grupę pasywów stanowią kapitały własne 89,60 %, natomiast 10,40% stanowią zobowiązania i rezerwy na zobowiązania . Wśród zobowiązań 66,30 % stanowi kredyt długoterminowy zaciągnięty na realizację budynku przy ul.Sienkiewicza 54/56, 28,31 % zobowiązania krótkoterminowe,3,55 % rozliczenia międzyokresowe ,1,84% rezerwy krótkoterminowe.

**Przychody** Spółdzielni za 2015r. wynoszą łącznie 1 617 966,73 zł z tego:

- 1 590 141,33 zł przychody z działalności podstawowej/ skorygowane o zmianę stanu produktów – 12 513,57zł/,
- 651,00 zł to pozostałe przychody operacyjne /zwrot kosztów sądowych/,
- 27 174,40 zł to przychody finansowe / odsetki od lokat i od zaległości w opłatach za użytkowanie mieszkań/.

**Koszty** łącznie za 2015r wynoszą 1 612 297,77 zł, z tego:

- Koszty działalności operacyjnej 1 611 353,52 zł,
- Pozostałe koszty operacyjne wynoszą 936,68 zł
- Koszty finansowe 7,57 zł

Wynik finansowy brutto w wysokości 5668,96 zł został skorygowany o podatek dochodowy od osób prawnych w wysokości 8424,00 zł i wynosi – 2755,04zł. Wynik finansowy w kwocie -37,24 zł dotyczy eksploatacji a – 2717,80zł dotyczy pozostałej działalności.

Znacznym problemem jest utrzymujące się zjawisko zadłużeń finansowych mieszkańców wynikające min z niezachowywania statutowego terminu wnoszenia opłat za mieszkanie. Zaległość na lokalach mieszkalnych na koniec 2015r wynosi 68732,43 zł . Kwota ta stanowi 58,01%/poprzednio 59,12 % / średnich naliczeń miesięcznych .

Liczba zadłużonych wynosi 76 osób.

Zaległość dla lokali użytkowych wynosi 13 820,25zł

Statystycznie najwięcej osób zalega z opłatami za jeden i dwa miesiące – 66 osób, a ich zadłużenie wynosi 26 026,81zł.

Największy dłużnik posiada zaległość ponad 12 m-cy w łącznej kwocie 18 830,79 zł. W jego przypadku rozpoczęliśmy egzekucję z nieruchomości. Sprawa utknęła w sądzie z przyczyn proceduralnych. Dwie osoby zalegają ponad 8 miesięcy – kwota ich zadłużenia wynosi 6536,50 zł.

Zaległości w podziale na budynki przedstawiają się następująco:

Zaległość na 31.12.2015.	Lokale mieszkalne	Lokale użytkowe	Razem
Sienkiewicza 54/56	6225,65	5281,24	11506,89
Sienkiewicza 52	5457,25	4734,20	10191,45
Kiemliczów 5-11	8665,03		
Kiemliczów 14-20	12274,90		
Rumiankowa 37-43	1336,37		
S.Udzieli	13381,50	3804,81	17186,31
Rumiankowa 33	1722,85		
Rumiankowa 35	281,79		
Rumiankowa 27/29	19093,71		
Rumiankowa 31	293,38		
Razem	68732,43	13820,25	82552,68

Zarząd prowadzi windykację zaległości na bieżąco. Windykacja w ostatnich czasach stała się czynnością bardzo trudną. Wiele mieszkań w naszych zasobach została nabyta przy udziale kredytu więc posiada obciążone hipoteki. Ponadto sam proces windykacji trwa strasznie długo. co naraża spółdzielnię na straty ponieważ nie możemy się pozbyć uciążliwego dłużnika, który najczęściej mieszka do eksmisji i nie płaci do spółdzielni ani grosza. A jak już dojdzie do licytacji to koszty komornicze i koszty obsługi prawnej pochłaniają większość uzyskanych kwot. Ponadto najczęściej wierzycielu jest kilku i uzyskane kwoty dzieli się / w najlepszej sytuacji / proporcjonalnie.

Dla przykładu, postanowieniem sądu z 24.07.2013r w sprawie planu podziału sumy 269 384,67, uzyskanej ze sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, spółdzielnia otrzymała fizycznie 35492,33zł z czego 12000 to były koszty zastępstwa procesowego. Po tym dłużniku zostało 42724,18 zł długu / bez odsetek / i brak możliwości egzekucji tego długu/przynajmniej na dzień dzisiejszy.

Podobna sytuacja ma miejsce w przypadku jednego mieszkania przy ul.Rumiankowej 35. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało zlicytowane w czerwcu 2015r. Do dnia dzisiejszego nie ma planu podziału środków z licytacji. Dokumenty utknęły w Sądzie i nie mamy wiedzy kiedy sprawa zostanie zakończona ani czy odzyskamy jakieś należności, ponieważ wierzycieli w tej sprawie jest wielu / w KW dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z grudnia 2015r wpisanych było 81 ostrzeżeń o wszczęciu egzekucji. Należność główna spółdzielni w tej sprawie wynosi 14 612,56 zł/ bez odsetek, kosztów sądowych, komorniczych i kosztów zastępstwa prawnego/.

## Sprawy sądowe

W 2014r zakończył się w II instancji ważny dla Spółdzielni proces z Domilarem Sp. Z o.o., która realizowała budynki na Rumiankowej 57

Toczył się od marca 2010r, z powództwa Spółdzielni, w sprawie kar umownych w wysokości 100 000zł naliczonych z tytułu odstąpienia częściowego od umowy na realizację budynków przy ul. Rumiankowej 57- wykonana niezgodnie z projektem sieć kanalizacyjna.

22 października 2014r zapadł wyrok w tej sprawie. Sąd rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu IV Wydział Gospodarczy zasądził od Domilaru Sp. Z o.o. na naszą rzecz kwotę 50 000 zł z odsetkami oraz zwrot kosztów sądowych. Domilar jednak złożył apelację w tej sprawie. Wyrokiem Sądu Okręgowego we Wrocławiu X Wydział Gospodarczy, 30 czerwca 2015r apelacja została oddalona. Wobec powyższego wystąpiliśmy z wnioskiem do komornika o egzekucję z majątku Domilaru Sp. z o.o. Pismem z 4 sierpnia 2015r Komornik zawiadomił dłużnika o wszczęciu egzekucji a 12 sierpnia Domilar sp. z o.o. w likwidacji złożył wniosek do Sądu Rejonowego dla Wrocławia Fabrycznej, Wydział VIII Gospodarczy do spraw Upadłościowych i Naprawczych, o wydanie postanowienia o uchyleniu zajęcia majątku i o wydanie postanowienia o zawieszeniu egzekucji komorniczej, informując Sąd, że 14.07.2015r złożył wniosek o upadłość. Wnioskowane postanowienia zostały przez Sąd wydane i egzekucja została wstrzymana. Natomiast Sąd oddalił wniosek Domilaru Sp. z o.o. w likwidacji o upadłość, oddalił również zażalenie i możemy wystąpić do komornika o wznowienie postępowania egzekucyjnego.

## Sprawy pracownicze

Spółdzielnia na koniec roku 2015 zatrudniała 7 osób na 6,45 etatu. Zatrudnienie zostało zmniejszone o 3/4 etatu w grupie Pań dozorczyń. Dwie osoby posiadają wyższe wykształcenie / w tym jedna osoba posiada licencję zawodową w zakresie zarządzania nieruchomościami /, pozostali pracownicy posiadają średnie wykształcenie.

Wszyscy pracownicy uczestniczyli w 2015r. w okresowym szkoleniu w zakresie BHP i PPOŻ oraz posiadają aktualne badania lekarskie.

CZŁONEK ZARZĄDU

*Krzysztof Królicki*  
Krzysztof Królicki

PREZES ZARZĄDU  
DYREKTOR SPÓŁDZIELNI

*Beata Lenczkiewicz*  
Beata Lenczkiewicz

Z-ca PREZESA ZARZĄDU  
Z-ca DYREKTORA SPÓŁDZIELNI  
ds. TECHNICZNYCH

*Lukasz Oksier*  
Lukasz Oksier