

SPRAWOZDANIE z działalności Zarządu PSM „IGLICA” za rok 2020

Zarząd Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej IGLICA realizując obowiązek statutowy (art. 54 ustęp 2 punkt 10) przedstawia Członkom Spółdzielni sprawozdanie na temat działalności w 2020r.

Działalność Zarządu na przestrzeni roku 2020 koncentrowała się przede wszystkim na realizacji zadań określonych w planach zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

Ze względu na obowiązujący od 14 marca 2020 roku w Polsce stan zagrożenia epidemicznego , a później wprowadzonym na terenie kraju, do odwołania, stan epidemii w związku z zakażeniami wirusem SARS-CoV-2 wiele zaplanowanych działań nie zostało wykonanych.

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 2020r. 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 2020r. wynosi 15 456 931,33 zł z tego:

- 96,99 % to jest 15 456 931,33 zł stanowią budynki – 16 403,16 m.kw.
- 2,43 % to jest 375 137,39 zł to grunty / w sumie 21 175,20 m.kw. /

w tym

- 169 060,53zł to grunty będące w wieczystym użytkowaniu spółdzielni – 6 007,00 m.kw.
- 206 076,86 zł to grunty będące własnością spółdzielni – 15 168,20 m.kw.

Zmiana w wartości , charakterze i powierzchni gruntów w stosunku do roku poprzedniego , wynika z przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej , przy ul.Rumiankowej 27-29, 31, 33, 35 oznaczonej jako działka nr 66/5, AM-29, obręb Żerniki o powierzchni 0,6937 ha/ udział spółdzielni – 0,5209 ha/

- 0, 59% to jest 92 613,94 zł to urządzenia techniczne i maszyny

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	52	163	219
- ilość lokali użytkowych	6	2	8
- garaże i miejsca postojowe	6	24	30

Powyższe zestawienie nie obejmuje 48 mieszkań, 2 lokali użytkowych i jednego garażu, które posiadają status odrębnej własności. W 2020r doszło do ustanowienia odrębnej jednego lokalu mieszkalnego zlokalizowanego w budynku przy ul.Rumiankowej 43.

Poniższe zestawienie przedstawia strukturę tytułów prawnych do lokali mieszkalnych i lokali użytkowych w spółdzielni na 31.12.2020r.

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	28	6
2.	Sienkiewicza 52	27	0	24	3
3.	Kiemliczów 5-11/ Rumiankowa 37-43	46	0	35	11
5.	Kiemliczów 14-20	32	0	27	5
6.	S.Udzieli	58	0	51	7
7.	Rumiankowa 27/29 -35	66	0	50	16
8.	Razem	263	0	217	46

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

SPRAWY CZŁONKOWSKIE

Liczba członków wg stanu na dzień 31.12.2020r. wynosi 348 osób.

W 2017r nastąpiła radykalna zmiana odnośnie członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej .

Nabywcy spółdzielczych własnościowych praw do lokalu stają się z mocy prawa członkami spółdzielni , bez konieczności składania deklaracji i wpłaty wpisowego i udziału , jak w latach wcześniejszych. Jak również z mocy prawa członkostwo tracą osoby zbywające prawa do lokali.

GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Zasoby mieszkaniowe Spółdzielni składają się z 10 budynków o łącznej powierzchni 16 355,30 m.kw. / bez lokali wyodrębnionych /.

Lokale wyodrębnione, którymi zarządza Spółdzielnia jest ich 48 sztuk, stanowią 3251,25m.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 2020 roku 1 635 928,88 zł

Z powyższej kwoty :

• **928 131,04 zł** to koszty utrzymania i bieżącej eksploatacji nieruchomości / wzrost o 43912,02zł w stosunku do 2019r, / na które składają się między innymi:

- Energia elektryczna -22 125,73 zł/ poprzednio 18 899,69 zł/
- Podatek od nieruchomości gruntów - 32 903,65 zł
- Odpis na fundusz remontowy -215 124,76 zł /bez zmian /
- Wywóz nieczystości - 118 397,04 zł
- Bieżące konserwacje i naprawy 34 306,81-zł /poprzednio 31 003,01 zł/,
- Ubezpieczenia mienia -9 203,57zł /poprzednio 7374,00 zł/
- Wynagrodzenie pracowników 134 197,45zł / poprzednio 115 487,81zł /
- Obowiązkowe narzuty na wynagrodzenia - 25 834,44 zł
- Przeglądy okresowe 13 881,72 zł
- Firma sprzątająca 47 582,80zł/ poprzednio 44 600,03zł/
- Narzut kosztów ogólnych Spółdzielni 230 000 zł/bez zmian /.

• **267 459,28 zł** to koszty zużycia zimnej wody w lokalach i w częściach wspólnych nieruchomości oraz odprowadzanie ścieków ,

- **433 988,78 zł** to koszty dostawy energii ciepłej
- **6 349,78 zł** to koszty eksploatacji dwóch dźwigów /ul.Sienkiewicza /.

Inne koszty poniesione w 2020 r to :

- **39 911,08 zł** koszty bezpośrednie działalności gospodarczej z tego 27 876,97 zł to koszty prowadzenia obsługi wspólnoty mieszkaniowej , a 11 779,11zł to koszty dzierżawy gruntu na Żernikach, a 255,00zł to koszt sprzedaży używanego komputera.
- **31 059,31 zł** koszty ogólne Zarządu nie rozliczone na eksploatację /w poprzednim roku 68 359,68 zł/.

Wynik na eksploatacji za 2020 r w skali całej spółdzielni wynosi minus 5 519,10zł.
Z tego :

Nadwyżka na gospodarce zasobami mieszkaniowymi za 2020r wynosi w sumie 6 335,86 zł i składają się na nią następujące wyniki na nieruchomościach

- Sienkiewicza 54/56 plus 3 636,52 zł
- Kiemliczów 5-11 Rumiankowa 37-43 plus 2 699,34 zł

Niedobór na gospodarce zasobami mieszkaniowymi za 2020 wynosi **11 854,96 zł** i dotyczy następujących nieruchomości:

- Kiemliczów 14-20 minus 257,26 zł
- S. Udzieli minus 6 981,73zł
- Rumiankowa 27/29-35 minus 2 382,97zł
- H.Sienkiewicza 52 minus 2 233,00zł

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 wyniku na nieruchomościach miały wpływ przychody z najmu części wspólnych nieruchomości w wysokości 47 259,00 zł , które w podziale na nieruchomości przedstawiają się następująco :

○Sienkiewicza 54/56	8 474,00 zł
○Sienkiewicza 52	4 737,65 zł
○Rumiankowa 37-43 i Kiemliczów 5-11	1 038,24 zł
○Kiemliczów 14-20	2 098,80 zł
○Udzieli	19 227,55 zł
○Rumiankowa 27-31	11 682,76 zł /wynajem gruntu
developerowi prowadzącemu budowę na działce sąsiadującej z nieruchomością/.	

Pozostałe pozycje działalności eksploatacyjnej czyli media - energię ciepłą i zimną wodę spółdzielnia ma obowiązek rozliczyć do zera co czyni corocznie.

Na kształtowanie wyniku finansowego mają również wpływ przychody i koszty finansowe i operacyjne.

•Przychody finansowe to jest odsetki od :

- Rachunku oszczędnościowego w wysokości 3 878,71 zł
- Zaległości w opłatach w wysokości 522,57 zł i dotyczą następujących nieruchomości :

○Rumiankowa 27/29-35	269,93 zł
○S.Udzieli	252,64 zł

Pozostałe przychody operacyjne w kwocie 200 zł stanowi zwrot kosztów sądowych Rumiankowa 35

Koszty operacyjne w wysokości 2 680,00 zł stanowią

- składka do Krajowej Rady Spółdzielczej 550,00 zł
- nakłady poniesione na projekt parkingu przy ul.Rumiankowej 1930,00 zł, który nie powstał ze względu na niskie zainteresowanie członków spółdzielni,
- koszty sądowe 200 zł

Całościowy wynik finansowy netto spółdzielni za 2020r , uwzględniający przedstawione powyżej wielkości , podlegający podziałowi lub pokryciu Uchwałą Walnego Zgromadzenia wyniósł brutto plus 28 955,39 zł.

Po obciążeniu go podatkiem dochodowym w 7596,00 zł , wynik finansowy netto wyniósł plus 21 359,39 zł.

Na kwotę powyższą składa się wynik na działalności finansowej i pozostałej operacyjnej dotyczącej :

- eksploatacji w wysokości plus 522,57 zł minus 2 803,00 zł podatku dochodowego to jest netto minus 2280,43 zł
- pozostałej działalności w wysokości plus 28 432,82 zł minus podatek dochodowy 4 793,00 zł to jest netto plus 23 639,82zł

Uzyskany wynik finansowy dotyczący eksploatacji , Zarząd winien być podzielony zgodnie ze źródłem przychodów, na pokrycie niedoborów lub nadwyżek na eksploatacji poszczególnych nieruchomości to jest:

- Sienkiewicza 54/56 minus 553,00zł
- Sienkiewicza 52 minus 396,00zł
- Kiemliczów 14-20 minus 97,00 zł
- S.Udzieli minus 659,36 zł

- Rumiankowa 27/29-35 minus 575,07 zł

Po podziale wyniku finansowego wynik na nieruchomościach będzie przedstawiał się następująco:

Nadwyżka przychodów nad kosztami wystąpi na trzech nieruchomościach to jest :

Rumiankowa 27/29-35	8 729,95 zł
Sienkiewicza 52	11 072,00 zł
Sienkiewicza 54/56	4 749,98 zł
S.Udzieli	1 529,58 zł

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

Kiemliczów 14-20	- 9 334,71 zł
Kiemliczów 5-11 , Rumiankowa 37-43	- 2 252,81 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 . Plan remontów opiewał na kwotę 227 000zł.

Łącznie w skali Spółdzielni na remonty wydano **187 678,46 zł**.

W 2020r przeprowadzono remont kotłowni na ul.Udzieli. Było to duże przedsięwzięcie logistyczno – finansowe.

Ponadto

Na Sienkiewicza 54/56 wydatkowano 13 154,94 zł. Na kwotę powyższą składa się min: Demontaż uszkodzonego gzymsu, malowanie garażu, resurs dźwigu i pomiary elektryczne dźwigu, wymiana obróbek blacharskich i rynien.

Na Sienkiewicza 52 wydatkowano 16 232,44 zł . Na kwotę składa się: demontaż uszkodzonego gzymsu, naprawa połączeń dachowej , remont dachu zerwanego przez wicher, naprawa pękniętej rury w pionie, resurs dźwigu i pomiary elektryczne.

Na Kiemliczów 5-11 wydatkowano 5 296,60 zł. Na kwotę składa się:

Wymiana zaworów w kotłowni i na klatkach schodowych, uszczelnienie dachu, naprawa obróbki kominowej, wymiana uszkodzonych dachówek, założenie daszków na kominy, wymiana oświetlenia terenów zielonych.

Na Kiemliczów 14-20 wydatkowano 2 586, zł. Na kwotę składa się:
Wymiana zaworów na klatkach schodowych, wymiana oświetlenia terenów zielonych.

Na Rumiankowej 37-43 wydatkowano 1 279,40 zł. Na kwotę składa się:
wymiana oświetlenia terenów zielonych, zamalowanie graffiti, naprawa izolacji komina kotła gazowego

Na ul. S. Udzieli 1-7a wydatkowano 149 895,88 zł Na kwotę składa się:
Remont kotłowni 135 580,88zł, remont klatki schodowej 7a.

Na Rumiankowej 33 wydatkowano 3 097,75 zł. Na kwotę składa się:
Naprawa chodnika, uzupełnienie dachówek, naprawa odpływów, doszczelnienie dachu, wymiana kolumny szlabanu.

Na Rumiankowej 35 wydatkowano 4 553,75 zł. Na kwotę składa się naprawa mocowania odgromu, naprawa odpływów z balkonu, wymiana kolumny szlabanu, remont płyty osłonowej balkonu, wymiana odcinka rur PP w piwnicy, doszczelnienie dachu.

Na Rumiankowej 27/29 wydatkowano 3 269,75 zł. Na kwotę składa naprawa chodnika, naprawa ścian korytarza, uszczelnienie odpowietrzeń kanałów wentylacyjnych, wymiana kolumny szlabanu.

Na Rumiankowej 31 wydatkowano 2 243,75 zł. Na kwotę składa się naprawa chodnika, wymiana kolumny szlabanu, uszczelnienie obróbek opierzenia dachu, uszczelnienie ściany przy daszkach z poliwęglanu.

Na 2021 zaplanowano wykonanie prac remontowych na kwotę 143 000zł

Plan remontów obejmuje min:

Sienkiewicza 52

- wymiana drzwi wejściowych, wymiana domofonów, wymiana połączenia mansardy dachu (zmiana gontów na blachę trapezową).

Sienkiewicza 54/56

Wymiana okna wyłazowego, wymiana szachtów i skorytowanie instalacji, wymiana rury spustowej.

Rumiankowa 27/29 -35

- Remont tynków ścian bocznych lukarni, wymiana stolarki okien wyłazowych, opapowanie czap kominowych.

Rumiankowa 37-43

- zamalowanie graffiti

Udzieli1-7

Odcinkowa naprawa orynnowania , naprawa okładzin klinkierowych podwaliny budynku, remont lukarn dachowych.

Z funduszu rozwoju osiedla sfinansowaliśmy w 2020r.:

- | | |
|---------------------------------------|-------------|
| • Koszenie terenów zielonych | 10 000,00zł |
| • Wycinkę drzew i pielęgnację krzewów | 1 950,00 zł |
| • Wymianę piasku w piaskownicy | 615,00 zł |
| • Naprawa urządzeń na placu zabaw | 178,20zł |

Łącznie wydatkowaliśmy 12 743,20zł zł

Na rok 2021 zaplanowano następujące wydatki z Funduszu Rozwoju Osiedla

- | | |
|--------------------------------|--------------|
| • Koszenie terenów zielonych | 10 000 ,00zł |
| • Pielęgnacja drzew i krzewów | 4 000,00 zł |
| • Wymiana piasku w piaskownicy | 500,00zł |

W 2020 na wszystkich nieruchomościach odbyła się obligatoryjna 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 i instalacji elektrycznej.

INNE

Podobnie jak w latach poprzednich Zarząd koncentrował się na możliwości zagospodarowania działek nr 77 o pow. 4604 m.kw. przy ul.Żernickiej we Wrocławiu. Działki są w wieczystym użytkowaniu spółdzielni i mają niekorzystne zapisy w planie zagospodarowania przestrzennego . Zarząd wiele lat temu złożył wnioski do Biura Prezydenta Wrocławia o zmianę planu , która pozwoliłaby na zbycie tych działek pod budowę np. wielkopowierzchniowego sklepu . Niestety nigdy urząd nawet nie przystąpił do zmiany planu i Zarząd postanowił wydzierżawić jak najwięcej gruntu w celu uzyskania dochodów , które zasiliłyby koszty stałe spółdzielni a tym samym zmniejszyłyby obciążenie eksploatacji kosztami ogólnymi a tym samym wpłynęłyby na zmniejszenie opłat eksploatacyjnych.

Pierwszą umowę na dzierżawę gruntu pod myjnię samochodową zarząd podpisał w 2016r.

W 2019. Zarząd podpisał umowę z firmą Inpost na dzierżawę miejsca pod paczkomat co generuje przychód na poziomie 750 zł miesięcznie. W 2020r Zarząd podpisał 2 kolejne umowy z których spółdzielnia osiąga przychód miesięczny w wysokości 902,40zł oraz 340zł .

W związku ze wzrostem minimalnego wynagrodzenia za pracę od stycznia 2020 r i w latach następnych Zarząd wystąpił do Rady nadzorczej o zatwierdzenie wzrostu stawek

eksploatacyjnych od 1 marca 2020 r o 0,15 zł za metr kw. Uchwała została podjęta 21 listopada 2019r co pozwoliło wprowadzić zmiany stawki od 1 marca 2020r.

Ogłoszony w Polsce stan zagrożenia epidemicznego spowodował działania Zarządu. Zarząd zwołał Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni na dzień 24 września 2020r. Jednak ze względu na trwający stan i zmieniającą się ciągle sytuację odnośnie wprowadzanych obostrzeń, Zarząd otrzymał z Zespołu Szkolno-Przedszkolnego nr 10 we Wrocławiu przy ul.Rumiankowej 34-38, gdzie zwyczajowo organizowane były zebrania, odmowę wynajęcia sali.

Po konsultacji z prawnikiem Zarząd podjął decyzję, na podstawie art. 90 Ustawy z dnia 31 marca 2020r o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem Covid-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw, że Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni zostanie zwołane do 6 tygodni od odwołania stanu zagrożenia epidemicznego.

Również na podstawie wskazanej powyżej ustawy – art.90a została przedłużona kadencja Rady Nadzorczej do pierwszego Walnego Zgromadzenia zwołanego po zakończeniu pandemii.

Spółdzielnia poniosła też konsekwencje finansowe ogłoszenia stanu epidemicznego w Polsce. Pierwszą firmą, która zgłosiła się w sprawie obniżenia czynszu najmu była firma Clear Channel, która dzierżawi powierzchnie pod tablice reklamowe na Ul.Sienkiewicza. Podpisane aneksy zmniejszyły przychód nieruchomości o 572,49zł. W związku z zamknięciem zakładów fryzjerskich najemczynie lokalu przy ul.S.udzieli zwróciła się do zarządu o podpisanie aneksu do umowy z obniżeniem czynszu najmu za lokal przy S.Udzieli o 99% procent od 1 kwietnia. Zarząd wyraził zgodę na powyższe. Obniżony czynsz obowiązywał do 31 maja – co pozbawiło nieruchomość przy S. Udzieli pożytków w wysokości 2832zł.

Ponadto spółdzielnia poniosła nakłady na odkażanie osłon śmietnikowych w wysokości 1845zł na zakup maseczek i środków dezynfekujących dla pań sprzątających.

W związku z chorobą pracownicy (covid) konieczne było również zatrudnienie na zastępstwo firmy zewnętrznej.

Największą stratę ponosi spółdzielnia w związku z drastycznym obniżeniem stóp procentowych. Praktycznie zastała pozbawiona przychodów z oprocentowania środków pieniężnych zdeponowanych w PKO BP.

GOSPODARKA FINANSOWA

Bilans Spółdzielni za rok 2020 zamknął się po stronie aktywów i pasywów kwotą 17 179 563,25 zł. Suma bilansowa jest mniejsza od sumy z roku poprzedniego o około 1,03 % to jest 472 466,72 zł.

Struktura aktywów i pasywów przedstawia się następująco:

- Główną grupę aktywów stanowią aktywa trwałe 89,98 %, natomiast aktywa obrotowe tylko 10,02 %. W stosunku do roku poprzedniego aktywa trwałe uległy zmniejszeniu o 554 476,99 zł i wynoszą 15 459 266,28 zł a aktywa obrotowe /to głównie należności i środki pieniężne /, uległy zwiększeniu o 83 484,27 i

wynoszą 1 721 770,97 zł. Zmiana w aktywach trwałych wynika przede wszystkim z umorzeń rocznych środków trwałych, ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz przekształcenia prawa użytkownika działki nr 66/5 przy ul. Rumiankowej 27/29-35 w prawo własności.

- Zmiana w aktywach obrotowych to przede wszystkim zwiększenie środków pieniężnych o 86 083,20 zł , wzrost należności o 2 623,71 zł oraz zmniejszenie o 6 696,64 zł krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych. To świadczy min o zmniejszeniu niedoboru na eksploatacji , w tym przypadku o 2 442,08zł .
- Wśród aktywów obrotowych 12,17 % stanowią należności krótkoterminowe , 86,09 % środki pieniężne , 1,74 % krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe.
- Główną grupę pasywów stanowią kapitały własne 94,87 % , natomiast 5,13% stanowią zobowiązania i rezerwy na zobowiązania . Zobowiązania są w całości krótkoterminowe . Wzrosły w stosunku do roku poprzedniego o 4 097,71zł. Inna grupa pasywów to fundusze specjalne . Wzrosły o 442 53,93 zł w stosunku do roku poprzedniego – jest to fundusz remontowy i fundusz rozwoju osiedla.

Przychody Spółdzielni za 2020r. wynoszą łącznie 1 733 015,56 zł z tego:

- 1 706 251,21 zł przychody z działalności podstawowej/ skorygowane o zmianę stanu produktów + 27 682,17 i z - 5519,10 zł wynik na eksploatacji /,
- 200,00 zł to pozostałe przychody operacyjne / zwrot kosztów sądowych,
- 4401,28 zł to przychody finansowe / odsetki od rachunku oszczędnościowego i od zaległości w opłatach za użytkowanie mieszkań/.

Koszty łącznie za 2020r wynoszą 1 709 579,27 zł, z tego:

- Koszty działalności operacyjnej 1 706 899,27 zł
- Pozostałe koszty operacyjne wynoszą 2680,00 zł

Wynik finansowy brutto w wysokości 28 955,39 zł został skorygowany o podatek dochodowy od osób prawnych w wysokości 7 596,00 zł i wynik finansowy netto wynosi 21 359,39zł . Wynik finansowy w kwocie minus 2280,43 zł dotyczy eksploatacji a plus 23 639,82 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 2020r wynosi 94 464,16 zł – wzrost w stosunku do roku 2019 o 9,12 % . Kwota ta stanowi 72,18 % średnich naliczeń miesięcznych / w poprzednim roku wynosił 68,50%/ . Liczba zadłużonych wynosi 146 osób.

Zaległość dla lokali użytkowych wynosi 9205,02 zł i jest wyższa o 62,52 % od zaległości z poprzedniego roku / jedno lokal generuje w większości ta zaległość/.

Statystycznie najwięcej osób zalega z opłatami poniżej dwóch miesięcy – 85 osób , a ich zadłużenie wynosi 26 644,48zł.

Posiadamy trzech dłużników , którzy zalegają z opłatami powyżej 12 miesięcy na kwotę łączną 22 987,10zł .

W kwocie tych zaległości jest również kwota 25 323,49 zł dłużnika który nie jest już mieszkańcem spółdzielni natomiast trwa postępowanie windykacyjne . Ostatnio jednak

komornik umorzył postępowanie ze względu na brak środków dłużnika. Zarząd będzie jednak poszukiwał możliwości odzyskania tych środków.

Zaległości w podziale na budynki przedstawiają się następująco:

Zaległość na 31.12.2020.	Lokale mieszkalne	Lokale użytkowe	Razem
Sienkiewicza 54/56	25 174,18	2 013,23	27 187,41
Sienkiewicza 52	5 614,12	6 938,54	12 552,66
Kiemliczów 5-11	4308,95		4 308,95
Kiemliczów 14-20	11 444,29		11 444,29
Rumiankowa 37-43	4 314,23		4 314,23
S.Udzieli	12 474,34	179,75	12 654,09
Rumiankowa 33	2 057,47		2 057,47
Rumiankowa 35	1 177,26		1 177,26
Rumiankowa 27/29	25 505,37		25 505,37
Rumiankowa 31	2 393,95	73,50	2 467,45
Razem	94 464,16	9205,02	103 669,18

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 kwotami , które są nieproporcjonalnie wyższe niż zadłużenie z tytułu opłat . Ponadto sam proces windykacji trwa bardzo 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 wierzycieli jest kilku a czasami kilkunastu i uzyskane kwoty ze sprzedaży mieszkania dzieli się / w najlepszej sytuacji / proporcjonalnie do wysokości długu.

Wiele postępowań komorniczych również zostaje umorzona ze względu najczęściej na brak majątku i dochodów dłużnika/. Zarząd staje wtedy przed problemem jak odzyskać dla spółdzielni środki zasądzone prawomocnymi wyrokami.

Zarząd w takiej sytuacji poszukuje innych komorników , którzy podejmą się windykacji . Spotykał się też również z firmami windykacyjnymi w celu rozpoznania możliwości odzyskania długów. Jednak proponowane rozwiązania nie są satysfakcjonujące i współpraca nie została rozpoczęta.

Aktualnie prowadzona jest przez komornika sprzedaż spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w budynku przy ul.Sienkiewicza 54/56 . Również z tego samego budynku uzyskany został nakaz zapłaty .Złożony został do sądu pozew dotyczący mieszkania z tego budynku .

Sprawy sądowe

Spółdzielnia nie jest uczestnikiem sporów sądowych.

Sprawy pracownicze

Spółdzielnia na koniec roku 2020 zatrudniała 5osób z tego 5 na cały etat
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 2020r. w okresowym szkoleniu w zakresie BHP i
PPOŻ oraz posiadają aktualne badania lekarskie.