

## SPRAWOZDANIE z działalności Zarządu PSM „IGLICA” za rok 2021

Zarząd Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej IGLICA realizując obowiązek statutowy ( art. 54 ustęp 2 punkt 10) przedstawia Członkom Spółdzielni sprawozdanie na temat działalności w 2021r.

Działalność Zarządu na przestrzeni roku 2021 koncentrowała się przede wszystkim na realizacji zadań określonych w planach zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

Rok 2021 to praca w reżimie stanu epidemicznego ogłoszonego 14 marca 2020 roku.

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 2021r. 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 2021r. wynosi 14 943 043,56 zł z tego:

- 96,93 % to jest 14 484 381,11 zł stanowią budynki – 16 183,64 m.kw.
- 2,47 % to jest 369 712,89 zł to grunty / w sumie 20 956,18 m.kw. /

w tym

- 165 516,29 zł to grunty będące w wieczystym użytkowaniu spółdzielni – 6 007,00 m.kw.
- 204 196,60 zł to grunty będące własnością spółdzielni – 14 949,18 m.kw.

Zmiana w wartości , charakterze i powierzchni gruntów w stosunku do roku poprzedniego , wynika z przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokali na ul; Sienkiewicza 54/56 i Rumiankowej 35 w odrębną własność

- 0,60 % to jest 88 949,56 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	51	161	212

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

Powyższe zestawienie nie obejmuje 51 mieszkań, 2 lokali użytkowych i jednego garażu, które posiadają status odrębnej własności. W 2021r doszło do ustanowienia odrębnej jednego lokalu mieszkalnego zlokalizowanego w budynku przy ul.Sienkiewicza 54/56 oraz dwóch przy ul.Rumiankowej 35.

Poniższe zestawienie przedstawia strukturę tytułów prawnych do lokali mieszkalnych i lokali użytkowych w spółdzielni na 31.12.2021r.

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	27	7
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	48	18
8.	Razem	263	0	212	51

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 31.12.2021r. 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 16 183,64 m.kw. / bez lokali wyodrębnionych /.

Lokale wyodrębnione, którymi zarządza Spółdzielnia jest ich 48 sztuk, stanowią 3470,77kw.

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 2021 roku 1 585 225,03 zł

Z powyższej kwoty :

• **928 131,04 zł** to koszty utrzymania i bieżącej eksploatacji nieruchomości / wzrost o 30 291,29 zł w stosunku do 2020r, / na które składają się między innymi:

o Energia elektryczna -23 480,89 zł/ poprzednio 22 125,73 zł/

o Podatek od nieruchomości gruntów - 34 036,09 zł

o Odpis na fundusz remontowy -215 124,76 zł /bez zmian /

o Wywóz nieczystości - 144 703,16 zł

o Bieżące konserwacje i naprawy 32 473,56-zł /poprzednio 34 306,81 zł/,

o Ubezpieczenia mienia -11 854,69zł /poprzednio 9203,57 zł/

o Wynagrodzenie pracowników 133 578,95zł / poprzednio 134 197,45zł /

o Obowiązkowe narzuty na wynagrodzenia - 26 043,25 zł

o Przeglądy okresowe 13 116,95 zł

o Firma sprzątająca 60 517,79zł

o Narzut kosztów ogólnych Spółdzielni 230 000 zł/bez zmian /.

• **263 884,63 zł** to koszty zużycia zimnej wody w lokalach i w częściach wspólnych nieruchomości oraz odprowadzanie ścieków ,

• **407 183,74 zł** to koszty dostawy energii cieplnej

• **7 705,16 zł** to koszty eksploatacji dwóch dźwigów /ul.Sienkiewicza /.

Inne koszty poniesione w 2021 r to :

•**60 362,08 zł** koszty działalności gospodarczej z tego 37 002,87 zł to koszty prowadzenia obsługi wspólnoty mieszkaniowej , a 23 359,21zł to koszty dzierżawy gruntu na Żernikach,

•**11 016,17 koszty uzyskania pożytków z nieruchomości**

Wynik na eksploatacji za 2021 r w skali całej spółdzielni wynosi minus 52 399,08 zł. W związku ze zmianą w roku bieżącym , sposobu prezentacji wyniku na eksploatacji i wyniku finansowego z pozostałej działalności , wynik na eksploatacji nie zawiera przychodów i kosztów pożytków z nieruchomości.

Kwota 34 551,75zł stanowiąca część nadwyżki bilansowej po Walnym Zgromadzeniu Członków zasili powyższą stratę na eksploatacji i zostanie przeniesiona na poszczególne nieruchomości. To jest :

oSienkiewicza 54/56	10 339,22 zł
oSienkiewicza 52	4 928,63 zł
oRumiankowa 37-43 i Kiemliczów 5-11	1 079,24 zł
oKiemliczów 14-20	2 098,80 zł
oUdzieli	12 259,95 zł
oRumiankowa 27-31	3 845,91 zł

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 3 337,88 zł

**Koszty operacyjne** w wysokości 550,00 zł to składka do Krajowej Rady Spółdzielczej

Całościowy wynik finansowy netto spółdzielni za 2021r , uwzględniający przedstawione powyżej wielkości wyniósł brutto 53 887,18 , a netto 47 678,18zł / pomniejszony o podatek dochodowy w wysokości 6 209zł/

Na zysk netto składa się wynik na działalności finansowej i pozostałej operacyjnej dotyczącej :

- eksploatacji w wysokości plus 33 148,75 zł / to jest 34 551,75 minus podatek dochodowy 1 403zł /
- pozostałej działalności w wysokości plus 14 529,43zł / to jest 19 335,43 minus podatek dochodowy 4 806 zł /

Uzyskany wynik finansowy dotyczący eksploatacji , automatycznie po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego przechodzi na pokrycie niedoborów lub nadwyżek na eksploatacji poszczególnych nieruchomości

Po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za 2020 i 2021 rok wynik na nieruchomościach będzie przedstawiał się następująco:

**Nadwyżka przychodów nad kosztami** wystąpi na dwóch nieruchomościach to jest :  
Sienkiewicza 54/56 16 411,52zł  
Sienkiewicza 52 4 070,56zł

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

Kiemliczów 14-20	- 5 698,79 zł
Kiemliczów 5-11 , Rumiankowa 37-43	- 2 127,74 zł
S.Udzieli	- 21 902,59zł
Rumiankowa 27/29-35	- 7 532,69zł

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.

Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu w 2021r zatwierdziła wzrost stawki eksploatacyjnej na nieruchomościach w których występuje największy niedobór czyli na ul.S.Udzieli i Rumiankowej 27/29-35.

Ponadto od marca 2022r Zarząd zwiększył stawkę za najem lokalu na S. Udzieli – jest to pożytek z nieruchomości , który w całości zasila konto budynku.

Zarząd również pracuje nad wydzierżawieniem gruntu , który spółdzielnia posiada w wieczystym użytkowaniu. Dochody z tego tytułu pokrywają część kosztów ogólnych spółdzielni, a nadwyżka już po raz kolejny zostaje przekazana na eksploatację i utrzymanie nieruchomości stanowiących majątek spółdzielni.

## GOSPODARKA REMONTOWA

Prace remontowe prowadzone były na podstawie planu zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą . Plan remontów opiewał na kwotę 151 000 zł.

Łącznie w skali Spółdzielni na remonty wydano **184 754,81 zł**.

Szczegółowy wykaz prac z wydanym kwotami jest opisany w informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego.

Spółdzielnia dysponuje również funduszem rozwoju osiedla .

Z funduszu rozwoju osiedla finansujemy koszenie terenów zielonych , pielęgnację roślin oraz prace na placu zabaw.

Szczegółowe dane finansowe są dostępne w sprawozdaniu finansowym.

W 2021 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 i instalacji elektrycznej.

## INNE

Podobnie jak w latach poprzednich Zarząd koncentrował się na możliwości zagospodarowania działek nr 77 o łącznej powierzchni 4604 m.kw. przy ul.Żernickiej we Wrocławiu.

Działki są w wieczystym użytkowaniu spółdzielni i mają niekorzystne zapisy w planie zagospodarowania przestrzennego. Zarząd postanowił wydzierżawić jak największą część gruntu w celu uzyskania dochodów, które pokryłyby koszty stałe spółdzielni a tym samym wpłynęłyby na zmniejszenie opłat eksploatacyjnych.

Pierwszą umowę na dzierżawę gruntu pod myjnię samochodową zarząd podpisał w 2016r. W 2021r podpisał 2 kolejne umowy na dzierżawę części gruntu. Łącznie dzierżawimy 1904 m.kw.

Ogłoszony w Polsce stan zagrożenia epidemicznego spowodował działania Zarządu. Ze względu na wprowadzone obostrzenia nie odbyły się Walne Zgromadzenia Członków PSM IGLICA w roku 2020 i 2021.

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.

Zarząd jednak planuje zwołanie Walnego Zgromadzenia w roku bieżącym.

## GOSPODARKA FINANSOWA

Bilans Spółdzielni za rok 2021 zamknął się po stronie aktywów i pasywów kwotą 16 787 092,29 zł. Suma bilansowa jest mniejsza od sumy z roku poprzedniego o około 2,29 % to jest 392 470,96 zł.

Struktura aktywów i pasywów przedstawia się następująco:

- Główną grupę aktywów stanowią aktywa trwałe 89,02 %, natomiast aktywa obrotowe tylko 10,98 %. W stosunku do roku poprzedniego aktywa trwałe uległy zmniejszeniu o 516 222,72 zł i wynoszą 14 943 043,56 zł a aktywa obrotowe /to głównie należności i środki pieniężne / , uległy zwiększeniu o 123 751,76zł i wynoszą 1 844 048,73 zł. Zmiana w aktywach trwałych wynika przede wszystkim z umorzeń rocznych środków trwałych, ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych.
- Zmiana w aktywach obrotowych to przede wszystkim zwiększenie środków pieniężnych o 69 289,53 zł , wzrost należności o 28 965,83 zł oraz zwiększenie o

25 496,40 zł krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych. To świadczy min o zwiększeniu niedoboru na eksploatacji, w tym przypadku o 30 397,96zł.

- Główną grupę pasywów stanowią kapitały własne 94,31 %, natomiast 5,69% stanowią zobowiązania i rezerwy na zobowiązania. Zobowiązania są w całości krótkoterminowe. Wzrosły w stosunku do roku poprzedniego o 127 053,71zł. Inna grupa pasywów to fundusze specjalne. Wzrosły o 36 562,05 zł w stosunku do roku poprzedniego – jest to fundusz remontowy i fundusz rozwoju osiedla.

Struktura przychodów i kosztów szczegółowo przedstawiona jest w informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego za 2021r.

Przedstawiona jest również szczegółowa informacja na temat wyniku finansowego i zmiany w sposobie jego prezentacji w rachunku zysków i strat.

Zysk netto za 2021r. wynosi 47 678,18 zł i wynika z pomniejszenia wyniku finansowego brutto w wysokości 53 887,18 o podatek dochodowy w wysokości 6 209,00 zł.

Na zysk netto składa się wynik na działalności finansowej i pozostałej operacyjnej dotyczącej

- eksploatacji w wysokości plus 33 148,75zł / to jest 34 551,75 zł wynik na pożytkach z nieruchomości minus 1403 zł z tytułu podatku dochodowego /
- pozostałej działalności w wysokości plus 14 529,43zł minus podatek dochodowy 4806,00zł to jest netto plus 23 639,82zł

Ważną informacją może być dla członków spółdzielni informacja na temat wzrostu przychodów z działalności gospodarczej – dzierżawa gruntu. W roku 2021 przychody z tego tytułu wyniosły 63 263,44zł. a w roku poprzednim 48 663,82zł.

Zarząd w 2021r podpisał kolejne umowy na dzierżawę gruntu i szuka kolejnych najemców, żeby uzyskać środki finansowe na pokrycie kosztów ogólnych spółdzielni, które wyniosły w 2021r 281 706,49zł.

Znacznym problemem i to już pogłębiającym się jest zwiększające się zjawisko zadłużeń finansowych mieszkańców wynikające min z niezachowywania statutowego terminu wnoszenia opłat za mieszkanie.

Zaległość na lokalach mieszkalnych na koniec 2021r wynosi 79 834,29 zł. Liczba zadłużonych wynosi 90 osób.

Zaległość dla lokali użytkowych wynosi 9382,19 zł

Statystycznie najwięcej osób zalega z opłatami poniżej dwóch miesięcy – 56 osób, a ich zadłużenie wynosi 16 894,92zł.

Posiadamy trzech dłużników, którzy zalegają z opłatami powyżej 12 miesięcy na kwotę łączną 31 070,32zł. Z tych dłużników w przypadku jednego prowadzona jest egzekucja ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a w przypadku dwóch pozostałych dłużników prowadzone jest postępowanie sądowe i wobec jednego komornicze.

Spółdzielnia posiada również nie wyegzekwowane od byłych mieszkańców prawomocne wyroki na kwotę główną łącznie 81 926,62 zł. W tych przypadkach została zakończona egzekucja ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokali jednak

uzyskane środki nie starczyły na pokrycie naszych należności. Co jakiś czas występujemy ponownie do różnych komorników w celu wyegzekwowania naszych należności jednak dotychczas wszystkie postępowania były umarzone. Najczęściej dłużnicy nie posiadają dochodów lub nie można ich znaleźć.

Zaległości w podziale na budynki przedstawiają się następująco:

Zaległość na 31.12.2021.	Lokale mieszkalne	Lokale użytkowe	Razem
Sienkiewicza 54/56	30 329,34	2 869,74	33 199,08
Sienkiewicza 52	2 676,51	5 332,89	8 009,40
Kiemliczów 5-11	836,49		836,49
Kiemliczów 14-20	11 374,86		11 374,86
Rumiankowa 37-43	5 616,87		5 616,87
S.Udzieli	10 963,96	1 179,56	12 143,52
Rumiankowa 33	2 258,66		2 258,66
Rumiankowa 35	931,34		931,34
Rumiankowa 27/29	2 881,98		2 881,98
Rumiankowa 31	2 582,09		2 582,09
Razem	70 452,10	9 382,19	79 834,29

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.

Zmiana przepisów KPA przeprowadzona w ostatnich lata przerzuca na powoda obowiązek skutecznego dostarczenia nakazu zapłaty. Jeśli nakaz zapłaty nie zostanie dostarczony przepadają wpłacone przez spółdzielnię koszty procesu.

## **Sprawy sądowe**

Spółdzielnia nie jest uczestnikiem sporów sądowych.

## **Sprawy pracownicze**

Spółdzielnia na koniec roku 2021 zatrudniała 4 osoby z tego 4 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 2021r. w okresowym szkoleniu w zakresie BHP i PPOŻ oraz posiadają aktualne badania lekarskie.