

## SPRAWOZDANIE z działalności Zarządu PSM „IGLICA” za rok 2022

Zarząd Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej IGLICA realizując obowiązek statutowy ( art. 54 ustęp 2 punkt 10) przedstawia Członkom Spółdzielni sprawozdanie na temat działalności w 2022r.

Działalność Zarządu na przestrzeni roku 2022 koncentrowała się przede wszystkim na realizacji zadań określonych w planach zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

Rok 2022 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 2022r. 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 2022r. wynosi 14 533 829,19 zł z tego:

- 80 446,38zł to maszyny i urządzenia
- 14 087 824,19 zł stanowią budynki – 16 128,07 m.kw.
- 365 558,62 zł to grunty / w sumie 20 856,22 m.kw. /

w tym

- 161 972,05 grunty będące w wieczystym użytkowaniu spółdzielni –6 007,00 m.kw.
- 203 586,57 zł to grunty będące własnością spółdzielni – 14 849,22 m.kw.

Zmiana w wartości , charakterze i powierzchni gruntów w stosunku do roku poprzedniego , wynika z przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokali na ul; Rumiankowej 43 w odrębną własność

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 2022r doszło do ustanowienia odrębnej jednego lokalu mieszkalnego zlokalizowanego w budynku przy Rumiankowej 43. Poniższe zestawienie przedstawia strukturę tytułów prawnych do lokali mieszkalnych i lokali użytkowych w spółdzielni na 31.12.2022r.

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	47	19
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 31.12.2022r. wynosi 362 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.

Wobec powyższego liczba członków jest płynna i często się zmienia.

## GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Zasoby mieszkaniowe Spółdzielni składają się z 10 budynków o łącznej powierzchni 16 128,07 m.kw. / bez lokali wyodrębnionych /.

Lokale wyodrębnione, którymi zarządza Spółdzielnia jest ich 49 sztuk, stanowią 3526,34kw. 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 2022 roku 1 821 346,56 zł

Z powyższej kwoty :

• **986 835,16 zł** to koszty utrzymania i bieżącej eksploatacji nieruchomości / wzrost o 28 412,83 zł w stosunku do 2021r, / na które składają się między innymi:

- o Energia elektryczna –19220,81 zł/ poprzednio 23480,89zł/
- o Podatek od nieruchomości gruntów – 36993,04 zł
- o Odpis na fundusz remontowy -222 679,78 zł /wzrost Rumiankowa 37-43 /
- o Wywóz nieczystości – 142912,44 zł
- o Bieżące konserwacje i naprawy 29 279,08–zł /poprzednio 32473,56 zł/,
- o Ubezpieczenia mienia -13 530zł /poprzednio 11854,69 zł/
- o Wynagrodzenie pracowników 112 384,04zł / poprzednio 133 579,95 /
- o Obowiązkowe narzuty na wynagrodzenia – 21809,55 zł
- o Przeglądy okresowe 11 889,21 zł
- o Firma sprzątająca 97 848,15zł /poprzednio 60 517,79zł
- o Narzut kosztów ogólnych Spółdzielni 230 000 zł/bez zmian /.

- 270 034,79 zł to koszty zużycia zimnej wody w lokalach i w częściach wspólnych nieruchomości oraz odprowadzanie ścieków ,
- 459 501,63 zł to koszty dostawy energii ciepłej
- 54 781,53 zł to koszty ogólnego zarządu
- 41 553,42zł to koszty prowadzenia działalności gospodarczej
- 8 640 zł to koszty eksploatacji dwóch dźwigów /ul.Sienkiewicza /.

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi za 2022 r w skali całej spółdzielni wynosi minus 63 888,30 zł.

Wynik ten po podjęciu uchwał przez Walne Zgromadzenie Członków zostanie skorygowany kwota przychodów z pożytków w wysokości 46 610,79zł i faktyczna strata na gospodarce zasobami mieszkaniowymi wyniesie minus 17 277,51zł.

Kwoty pożytków uzyskanych na poszczególnych nieruchomościach przedstawia się następująco:

o Sienkiewicza 54/56	7 998,81 zł
o Sienkiewicza 52	6 258,79 zł
o Rumiankowa 37-43 i Kiemliczów 5-11	1 110,24 zł
o Kiemliczów 14-20	2 143,20 zł
o Udzieli	25 147,08 zł
o Rumiankowa 27-31	3 952,67 zł

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

Spółdzielnia za 2022r osiągnęła wynik finansowy brutto w kwocie 89 613,48zł .Po odjęciu pożytków z nieruchomości , podatku dochodowego oraz pozostałych przychodów i kosztów finansowych i operacyjnych dotyczących eksploatacji wynik netto wynosi plus 34 868,48zł. Zarząd proponuje przeznaczyć 20 000zł na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków spółdzielni a pozostały dochód w kwocie 14 868,48zł przeznaczyć na fundusz zasobowy.

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. W bieżącym roku Zarząd planuje zwiększenie opłat na eksploatację na budynki Kiemliczów 5-11 i S.Udzieli oraz odpis na fundusz remontowy na ul.Rumiankowej 37-43 , 27-29 , 31,33,35. Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu w 2022r zatwierdziła wzrost stawki eksploatacyjnej na nieruchomościach w których występuje największy niedobór czyli na ul.Kiemliczów 14-20. Natomiast na Sienkiewicza 54/56 stawki zostały obniżone. 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 216 000 zł.

Łącznie w skali Spółdzielni na remonty wydano **166 758,86 zł**.

Szczegółowy wykaz prac z wydanymi 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 2022 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 najwięcej 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. a w 2022r został dodany kolejny moduł paczkomatu.

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

W 2022r odbyło się Walne Zgromadzenie zatwierdzające sprawozdania za 2019,2020i 2021r oraz odbyły się wybory do Rady Nadzorczej.

W 2022r miała miejsce również lustracja kompleksowa za lata 2019-2021.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia :

- Ciągłość lustracyjna i realizacja wniosków z lustracji,
- Stan organizacyjno-prawny,
- Organizacji i funkcjonowania organów statutowych,
- Struktura organizacyjna służb pracowniczych,
- Stan prawny gruntów,
- Sprawy członkowsko- lokalowe,
- Gospodarka zasobami mieszkaniowymi,
- Gospodarka remontowa i konserwacyjna,
- Gospodarka finansowa.

Główne ustalenia lustracji to :

„Podjęte uchwały zapewniają prawidłowość dalszego działania Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni w badanym okresie pracował kolegalnie dwuosobowo: Prezes Spółdzielni - dyrektor spółdzielni i Główna księgowa w jednej osobie oraz Zastępca Prezes- zastępca Dyrektora ds. technicznych.

Podejmowane decyzje nie przekraczały przypadku przekroczenia kompetencji zastrzeżonych ustawą bądź Statutem Spółdzielni dla innych organów Spółdzielni.

Aktualne zatrudnienie w spółdzielni, poza Zarządem, pracownicy fizyczni jest zgodne z zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą strukturą organizacyjną.

Sprawdzone uchwały Rady Nadzorczej nie wykazały przekroczenia jej kompetencji.

Brak stanowiska Rady w sprawie realizacji artykułu 88 a § 1 Ustawy Prawo Spółdzielcze w przedmiocie badania sprawozdania finansowego Spółdzielni pod względem rzetelności i prawidłowości.

Majątek Spółdzielni jest ubezpieczony.

Spółdzielnia posiada zdolność do bieżącego regulowania zobowiązań publicznoprawnych oraz z tytułu dostaw i usług.

Przeglądy stanu technicznego zasobów mieszkaniowych, stosownie do artykułu 62 ustawy Prawo Budowlane, przeprowadzone zostały zgodnie z wymogami stanowiąc również podstawę do określenia potrzeb remontowych. Bieżące utrzymanie sprawności technicznej zasobów mieszkaniowych oraz ich konserwacja wykonywana przez firmy zewnętrzne.

Roboty remontowe w zasobach Spółdzielni, realizowane były przez wykonawców na podstawie zawartych umów. Formy wyłaniania wykonawców według Regulaminu w sprawie zasad i wyboru wykonawców robot i usług zleconych przez Spółdzielnię.

Zarząd zgodnie z zatwierdzonymi przez Radę Nadzorczą planami i remontów w ujęciu rzeczowo-finansowym, planował remonty w ramach posiadanych środków finansowych prze poszczególne nieruchomości.”

Wnioski (zalecenia) polustracyjne:

1. Uzupełnić brakujące, dostosować do aktualnych przepisów, wykazane w protokole regulaminy.
2. Dalsze intensyfikowanie działań przewidywanych prawem przy dochodzeniu zaległych opłat czynszowych.

## GOSPODARKA FINANSOWA

Bilans Spółdzielni za rok 2022 zamknął się po stronie aktywów i pasywów kwotą 16 354 835,26 zł.

Struktura aktywów i pasywów przedstawia się następująco:

- Główną grupę aktywów stanowią aktywa trwałe 88,86 %, natomiast aktywa obrotowe tylko 11,14%. Środki finansowe zgromadzone na kontach spółdzielni wynoszą 1430 118,39zł. Należności krótkoterminowe 314 763,07. Spółdzielnia posiada zdolność do regulowania zobowiązań i płynność finansową.
- Główną grupę pasywów stanowią kapitały własne 94,36 %, natomiast 5,64% stanowią zobowiązania i rezerwy na zobowiązania . Zobowiązania wynoszą 322 857,87zł .

Wszystkie dane finansowe i ich zmiany w stosunku do roku poprzedniego przedstawione są w informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego za 2022r.

Znacznym problemem jest egzekucja zaległości w opłatach.

Zaległość na lokalach mieszkalnych na koniec 2022r wynosi 91813,53zł/poprzeidnio 79 834,29 zł/. Liczba zadłużonych wynosi 104 osoby.

Zaległość dla lokali użytkowych wynosi 4164,65 /poprzeidnio 9382,19 zł/.

Statystycznie najwięcej osób zalega z opłatami poniżej dwóch miesięcy –70 osób , a ich zadłużenie wynosi 16 956,79zł.

Posiadamy 4 dłużników , którzy zalegają z opłatami powyżej 12 miesięcy na kwotę łączną 44 850,71 zł . 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.

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 latach przerzuca na powoda obowiązek skutecznego dostarczenia nakazu zapłaty. Jeśli nakaz zapłaty nie zostanie dostarczony przepadają wpłacone przez spółdzielnię koszty procesu. Jest to olbrzymie utrudnienie ponieważ w większości przypadków nie udaje się komornikowi skutecznie dostarczyć nakazu zapłaty.

### Sprawy sądowe

Spółdzielnia nie jest uczestnikiem sporów sądowych.

### Sprawy pracownicze

Spółdzielnia na koniec roku 2022 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 2022r. w okresowym szkoleniu w zakresie BHP i PPOŻ oraz posiadają aktualne badania lekarskie.

PREZES ZARZĄDU  
DYREKTOR SPÓŁDZIELNI

*Beata Lenckiewicz*

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

*Łukasz Cziber*

CZŁONEK ZARZĄDU

*Krzysztof Królicki*

17.03.2023