

SPRAWOZDANIE
z działalności Zarządu PSM „IGLICA” za rok 2023

Zarząd Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej IGLICA realizując obowiązek statutowy (art. 54 ustęp 2 punkt 10) przedstawia Członkom Spółdzielni sprawozdanie na temat działalności w 2023r.

Działalność Zarządu na przestrzeni roku 2023 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 2023r. 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 2023r. wynosi 14 163 666,95 zł z tego:

- 78 614,19zł to maszyny i urządzenia
- 13 723 863,72 zł stanowią budynki – 16 047,69 m.kw.
- 361 189,04 zł to grunty / w sumie 20 720,98 m.kw. /

w tym

- 158 427,81zł grunty będące w wieczystym użytkowaniu spółdzielni –6 007,00 m.kw.
- 202 761,23 zł to grunty będące własnością spółdzielni – 14 713,98 m.kw.

Zmiana w wartości , charakterze i powierzchni gruntów w stosunku do roku poprzedniego , wynika z przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokali na ul; Kiemliczów 5-11 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	160	211
- ilość lokali użytkowych	6	2	8
- garaże i miejsca postojowe	6	24	30

Powyższe zestawienie nie obejmuje 52 mieszkań, 2 lokali użytkowych i jednego garażu, które posiadają status odrębnej własności. W 2023r doszło do ustanowienia odrębnej jednego lokalu mieszkalnego zlokalizowanego w budynku przy Kiemliczów 5-11. Poniższe zestawienie przedstawia strukturę tytułów prawnych do lokali mieszkalnych i lokali użytkowych w spółdzielni na 31.12.2023r.

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	34	12
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	211	52

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 31.12.2023r. **wynosi 332 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 16 047,69 m.kw. / bez lokali wyodrębnionych /.

Lokale wyodrębnione, którymi zarządza Spółdzielnia jest ich 50 sztuk, stanowią 3606,72m.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 2023 roku 2 135 664,24zł

Z powyższej kwoty :

• **1 134 433,41 zł** to koszty utrzymania i bieżącej eksploatacji nieruchomości / wzrost o 147 598,22 zł w stosunku do 2022r, / na które składają się między innymi:

- Energia elektryczna –30 776,59 zł/ poprzednio 19 220,81zł/
- Podatek od nieruchomości gruntów – 39 574,49zł / poprzednio 36 993,04 zł/
- Odpis na fundusz remontowy -259 056,90 zł /wzrost Rumiankowa 37-43, 27-29-35 i S.Udzieli/ /
- Wywóz nieczystości – 228 111,44zł /poprzednio 142 912,44 zł/-ogromny wzrost kosztów wynikający ze zmiany zasad wnoszenia opłat za wywóz odpadów komunalnych
- Bieżące konserwacje i naprawy 26 358,02zł–zł /poprzednio 29 279,08zł/,
- Ubezpieczenia mienia -16 025,330zł /poprzednio 13 530zł/ -wzrost kosztów związany z dużą szkodowością
- Wynagrodzenie pracowników 125 665,82zł / poprzednio 112 384,04/
- Obowiązkowe narzuty na wynagrodzenia – 24 292,41 zł
- Przeglądy okresowe 14 689,50zł /poprzednio 11 889,21 zł/
- Firma sprzątająca 95 646,83zł /poprzednio 97 848,15zł

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

• **268 496,59 zł** to koszty zużycia zimnej wody w lokalach i w częściach wspólnych nieruchomości oraz odprowadzanie ścieków ,

• **596 625,78zł / poprzednio 459 501,63 zł/** to koszty dostawy energii cieplnej

• **80 103,11 zł to koszty ogólnego zarządu**

• **46 474,30zł** to koszty prowadzenia działalności gospodarczej

• **89 531,05 zł** to koszty eksploatacji dwóch dźwigów /ul.Sienkiewicza /.

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi za 2023 r w skali całej spółdzielni wynosi minus 59 253,04 zł.

Wynik ten po podjęciu uchwał przez Walne Zgromadzenie Członków zostanie skorygowany kwota przychodów z pożytków w wysokości 50 081,03zł i faktyczna strata na gospodarce zasobami mieszkaniowymi wyniesie minus 10 090,96zł.

Kwoty pożytków uzyskanych na poszczególnych nieruchomościach przedstawia się następująco:

o Sienkiewicza 54/56	8 792,39 zł
o Sienkiewicza 52	8 805,38 zł
o Rumiankowa 37-43 i Kiemliczów 5-11	1 628,24 zł
o Kiemliczów 14-20	2 292,98 zł
o Udzieli	24 238,93 zł
o Rumiankowa 27-31	4 323,11 zł

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

Wynik na energii cieplnej wyniósł za 2023r:

- Sienkiewicza 54/56 niedopłata 8 714,35zł
- Sienkiewicza 52 niedopłata 5 911,60 zł

Są to dwa budynki nie posiadające opomiarowania i energia ciepła rozliczana jest na metr kw.

Na budynkach ogrzewanych gazem przez własną kotłownię wynik na centralnym ogrzewaniu wyniósł:

- Kiemliczów 5-11 do zwrotu 7 787,53zł
- Kiemliczów 14-20 do zwrotu 6 767,72zł
- S.udzieli do zwrotu 7 308,16 zł

Wynik na zimnej wodzie rozliczonej za 2023r na nieruchomości wyniósł :

- Sienkiewicza 54/56 nadpłata 684,76 zł
- Sienkiewicza 52 nadpłata 890,32zł
- Kiemliczów 5-11 dopłata 1613,13zł
- Rumiankowa 37-43 dopłata 4 624,01zł
- Kiemliczów 14-20 dopłata 4 610,94 zł
- S.udzieli dopłata 4 699,78zł
- Rumiankowa 27-29-35 dopłata 1 556,56zł.

Trzy budynki na osiedlu Żerniki wykazują znaczne odstępstwo od zużycia wody wskazanego na licznikach głównych, a sumą liczników indywidualnych. Zarząd wystąpił do MPWiK o sprawdzenie liczników głównych.

Spółdzielnia za 2023r osiągnęła wynik finansowy brutto w kwocie 43 397,78zł.

Na zysk brutto w kwocie 43 397,78zł składa się wynik na działalności podstawowej:

1. w wysokości 53 722,80 zł. Wynik ten składa się z:
 - pożytków uzyskanych na nieruchomościach w wysokości 50 081,03zł
 - działalność gospodarcza po pokryciu kosztów ogólnych Zarządu 3 641,77zł
2. Działalności finansowej w wysokości 66 998,72zł
3. Pozostała działalność operacyjna minus 77 323,74zł

Zysk brutto pomniejsza podatek dochodowy w wysokości 13 073,00zł z tego 1 768zł dotyczy eksploatacji a 11 305zł pozostałej działalności.

Spółdzielnia uzyskała w 2023 przychody finansowe z tytułu lokat bankowych w wysokości 60 797,04zł .

Ponadto zostały rozliczone sprawy sądowe i komornicze po sprzedaży jednego lokalu mieszkalnego i z tytułu odsetek od zaległości spółdzielnia uzyskała kwotę 6 271,26zł.

Dla spółdzielni są to niebagatelne kwoty i pozwalają pokryć koszty ogólne.

Koszty ogólne pokrywamy również z przychodów z działalności gospodarczej – dzierżawimy grunty na Żernikach oraz obsługujemy Wspólnotę Mieszkaniową.

Ponadto uzyskujemy przychody z pożytków na nieruchomościach – dzierżawimy ściany na tablice reklamowe, grunt pod paczkomaty itp. Pożytki zasilają poszczególne nieruchomości i wpływają na zmniejszenie opłat, które Państwo wnosicie na utrzymanie nieruchomości wspólnej.

GOSPODARKA REMONTOWA

Prace remontowe prowadzone były na podstawie planu zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą .Plan remontów wynika z przeglądów budowlanych wykonywanych corocznie.

Plan remontów na 2023r opiewał na kwotę 198 000 zł.

Łącznie w skali Spółdzielni na remonty wydano **202 909,68 zł**.

Fundusz remontowy został zasilony kwotą 12 869,37zł za szkody spowodowane spalonymi śmietnikami.

Szczegółowy wykaz prac i ich koszt 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 2023 we 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, jednak jedna z nich została rozwiązana w 2023r.

Na dzień dzisiejszy dzierżawimy 1564 m.kw. oraz powierzchnię pod paczkomat.

GOSPODARKA FINANSOWA

Bilans Spółdzielni za rok 2023 zamknął się po stronie aktywów i pasywów kwotą 16 354 835,16 065 853,59zł

Struktura aktywów i pasywów przedstawia się następująco:

- Główną grupę aktywów stanowią aktywa trwałe 88,16 % , natomiast aktywa obrotowe tylko 11,84%. Środki finansowe zgromadzone na kontach spółdzielni wynoszą 1 551 134,46zł. Należności krótkoterminowe 285 572,59zł.
- Główną grupę pasywów stanowią kapitały własne 93,52 % , natomiast 6,48% stanowią zobowiązania i rezerwy na zobowiązania . Zobowiązania wynoszą 282 139,40zł .
- Spółdzielnia posiada zdolność do regulowania zobowiązań i płynność finansową.

W roku 2023 został naliczony odpis aktualizujący należności z tytułu opłat za mieszkanie w wysokości 81 926,52 zł . Należności dotyczą następujących budynków:

Sienkiewicza Henryka 54/56	42 724,78
Rumiankowa 35	14 089,62
Rumiankowa 27/29	25 112,12
	81 926,52

Kwoty powyższe pozostały po sprzedaży mieszkań w drodze licytacji na wniosek spółdzielni. Jednak dłużnicy byli zadłużeni nie tylko w spółdzielni i środki uzyskane ze sprzedaży mieszkań nie zaspokoili w całości należności wobec spółdzielni.

Posiadamy na te kwoty prawomocne nakazy i co jakiś czas wznawiamy postępowanie kierując wnioskiem do komornika o egzekucję. Niestety jeśli dłużnik nadal jest niewypłacalny, ponosimy koszty egzekucji.

Więcej informacji znajdziecie Państwo w sprawozdaniu i załączonej do niego szczegółowej informacji dodatkowej.

Znacznym i odwiecznym problemem jest egzekucja zaległości w opłatach.

Zaległość na lokalach mieszkalnych na koniec 2023r wynosi 100 787,30zł /poprzednio 91 813,53zł zł/. Liczba zadłużonych wynosi 114 osób..

Zaległość dla lokali użytkowych wynosi 13 187,29 /poprzednio 4 164,65 zł/.

Statystycznie najwięcej osób zalega z opłatami poniżej dwóch miesięcy –78 osób, a ich zadłużenie wynosi 24 888,40zł.

Posiadamy 3 dłużników, którzy zalegają z opłatami powyżej 12 miesięcy na kwotę łączną 31 124,79 zł. W przypadku tych dłużników prowadzona jest egzekucja w jednej sprawie i postępowanie sądowe w dwóch sprawach.

Komornik prowadzi jeszcze dwa postępowania z prawomocnych nakazów lokatorki, której mieszkanie zostało sprzedane i również uzyskane środki z tego tytułu nie wystarczyły na pokrycie należności spółdzielni.

Jednak co miesiąc z tego tytułu komornik przekazuje środki spółdzielni uzyskane od dłużniczki.

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 i jest trudny, 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 2023 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 2023r. w okresowym szkoleniu w zakresie BHP i PPOŻ oraz posiadają aktualne badania lekarskie.