

SPRAWOZDANIE
z działalności Zarządu PSM „IGLICA” za rok 2016

Zarząd Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej IGLICA realizując obowiązek statutowy (art. 41 ustęp 2 punkt 2) przedstawia Członkom Spółdzielni sprawozdanie na temat działalności w 2016r.

Działalność Zarządu na przestrzeni roku 2016 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 2016r. 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 2016r. wynosi 17 279 143,09 zł z tego:

96,22 % to jest 16 626 728,87 zł stanowią budynki i obiekty inżynierii lądowej

2,08 % to jest 358 908,57 zł to grunty będące w wieczystym użytkowaniu spółdzielni – 11 216,66 m. kw

1,16 % to jest 201 676,76 zł grunty będące własnością Spółdzielni to jest 10 150,76m.kw.

0,54% to jest 91 828,89 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	54	165	219
- ilość lokali użytkowych	6	2	8
- garaże i miejsca postojowe	6	24	30

Powyższe zestawienie nie obejmuje 44 mieszkań , 2 lokali użytkowych i jednego garażu , które posiadają status odrębnej własności. W 2016r doszło do ustanowienia odrębnej własności 2 lokali mieszkalnych.

Poniższe zestawienie przedstawia strukturę tytułów prawnych do lokali mieszkalnych i lokali użytkowych w spółdzielni na 31.12.2016r.

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	27	5
6.	S.Udzieli	58	0	52	6
7.	Rumiankowa 27/29 -35	66	0	50	16
8.	Razem	263	0	219	44

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 31.12.2016r.

- zamieszkałych	187
- oczekujących	61
<hr/>	
- razem:	259

Liczba członków zamieszkałych sukcesywnie ulega zmniejszeniu. Tendencja ta jest wynikiem zmian ustawowych, dopuszczających posiadanie praw do lokali bez członkostwa w spółdzielni. Liczba osób posiadających prawa do lokalu a nie posiadających członkostwa wynosi 83.

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 członkostwo 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. Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa pracuje nad projektem zmian Prawa Spółdzielczego w tym zakresie.

GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Zasoby mieszkaniowe Spółdzielni składają się z **10** budynków o łącznej powierzchni 16 691,22 m.kw. / bez lokali wyodrębnionych - zmniejszenie do poprzedniego roku o 138,72 m.kw./.

Lokale wyodrębnione, którymi zarządza Spółdzielnia jest ich 44 sztuki, stanowią 2 954,49 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 2016 roku 1 491 994,67zł

Z powyższej kwoty :

• **863 243,29 zł** to koszty utrzymania i bieżącej eksploatacji nieruchomości / spadek o 5,97 % w stosunku do 2015r, / na które składają się między innymi:

- Energia elektryczna - 22 354,39 / poprzednio 30 479,29 zł/
- Podatek od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów - 37 521,30 zł /
- Odpis na fundusz remontowy -211 620,64 zł /wzrost o 5667,95 zł S.Udzieli zwiększenie odpisu ze względu na potrzeby remontowe/
- Wywóz nieczystości - 106 028,06 zł
- Bieżące konserwacje i naprawy - 20 246,94 zł /poprzednio 23 203,41 zł/,
- Ubezpieczenia mienia -9 946,16 zł /poprzednio 11 884,96 zł/
- Wynagrodzenie pracowników - 135 835,01zł / poprzednio 143 391,46 zł /
- Obowiązkowe narzuty na wynagrodzenia - 27 699,46 zł /poprzednio 32 258,01/
- Przeglądy okresowe 20 361,17 zł /poprzednio 19 884,42 zł/
- Narzut kosztów ogólnych Spółdzielni 230 000 zł/poprzednio 264 604,51 zł/.

• **238 303,36 zł** to koszty zużycia zimnej wody w lokalach i w częściach wspólnych nieruchomości oraz odprowadzanie ścieków wzrost o 2,00%

• **385 589,47 zł** to koszty dostawy energii cieplnej /spadek w stosunku do poprzedniego roku o 6,33%/,

• **4858,55 zł** to koszty eksploatacji dwóch dźwigów /ul.Sienkiewicza /.

Inne koszty poniesione w 2016 r to :

• **46232,60 zł** koszty działalności gospodarczej z tego 43 067,12zł to koszty prowadzenia obsługi wspólnoty mieszkaniowej , a 3165,28 zł to koszty dzierżawy gruntu na Żernikach .

• **35 870,76 zł** koszty ogólne Zarządu .

Wynik na eksploatacji w całej spółdzielni za 2016r wyniósł minus 6158,86 zł. W podziale na poszczególne nieruchomości przedstawia się następująco:

• Sienkiewicza 54/56	- 3 051,47 zł
• Sienkiewicza 52	+ 7 201,06 zł
• Rumiankowa 37-43 i Kiemliczów 5-11	- 2 764,27 zł ,
• Kiemliczów 14	- 12 972,54 zł,
• Udzieli	+ 7 128,80 zł
• Rumiankowa 27-31	-1 700,44 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 wyniku na nieruchomościach miały wpływ pozytywki z najmu części wspólnych nieruchomości i spółdzielni w wysokości 40 294,43 zł , które w podziale na nieruchomości przedstawiają się następująco :

o Sienkiewicza 54/56	5 752,90zł
o Sienkiewicza 52	5 661,13zł
o Rumiankowa 37-43 i Kiemliczów 5-11	1 035,60 zł ,
o Kiemliczów 14	2 772,00 zł,
o Udzieli	21 687,72 zł
o Rumiankowa 27-31	3 385,08 zł ,

Jeśli natomiast chodzi o pozostałe pozycje działalności eksploatacyjnej czyli tzw. media - energie cieplna i zimna wodę spółdzielnia ma obowiązek rozliczyć się z mieszkańcami do zera .

Wynik na energii cieplnej za 2016 rok wyniósł :

Sienkiewicza 54/56 minus 4 161,80zł
Sienkiewicza 52 plus 3 447,25 zł
Kiemliczów 5-11 plus 15 801,25
Kiemliczów 14-20 plus 14 410,62
S. Udzieli plus 30 902,83

Wynik na zimnej wodzie za 2016 rok wyniósł :

Sienkiewicza 54/56 plus 1484,66 zł
Sienkiewicza 52 minus 3 121,91zł
Kiemliczów 5-11 plus 3 150,35 zł
Kiemliczów 14-20 plus 619,78zł
S. Udzieli plus 2312,31zł
Rumiankowa 27/29-35 plus 947,69 zł .

Zgodnie z obowiązującym prawem nadwyżki zostaną Państwu zwrócone natomiast niedobory musicie Państwo pokryć.

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

• Przychody finansowe to jest odsetki od :

- Rachunku oszczędnościowego w wysokości 18 817,23 zł
- Zaległości w opłatach w wysokości 531,50zł dotyczą następujących nieruchomości :

o Sienkiewicza 54/56	181,19 zł
o Rumiankowa 37-43 i Kiemliczów 5-11	110,33 zł ,

oKiemliczów 14	26,30 zł,
oUdzieli	189,39 zł
oRumiankowa 27-31	24,29zł ,,

- Pozostałe koszty operacyjne w kwocie 1 276,59 zł to
 - Składka obowiązkowa do Krajowej rady Spółdzielczej 360,00zł
 - Zaokrąglenia 4,09zł
 - Koszty sądowe 912,50 w tym 837,50 dotyczące następujących nieruchomości:

oSienkiewicza 54/56	162,50 zł
oSienkiewicza 52	250,00 zł
oRumiankowa 27/29-35	425,00 zł

- Pozostałe przychody operacyjne wynoszą 5 254,92 zł
Składa się na nie zysk w wysokości 4993,80 zł ze zbycia prawa użytkowania wieczystego dwóch działek nr 119/1 o powierzchni 21 m.kw za kwotę 4113,82 zł oraz działki 105/3 o powierzchni 19 m.kw za kwotę 3780,49zł. , oraz zwrot kosztów sądowych w wysokości 261,12 zł.

Całościowy wynik finansowy spółdzielni za 2016r , uwzględniający przedstawione powyżej wielkości , podlegający podziałowi lub pokryciu Uchwałą Walnego Zgromadzenia wyniósł brutto minus 3 943,89zł.

Po obciążeniu go podatkiem dochodowym w wysokości 10 998,00 zł , wynik finansowy netto wyniósł minus 14 941,89zł.

Na kwotę powyższą składa się :

- Wynik na działalności finansowej i pozostałej operacyjnej dotyczący eksploatacji w kwocie -306,00 pomniejszony o podatek dochodowy 4937,00 zł daje wynik netto w kwocie – 5243,00 zł,
- Wynik na działalności finansowej i operacyjnej pozostałej działalności w wysokości - 3637,89 pomniejszony o podatek dochodowy w wysokości 6061,00zł daje wynik - 9698,89zł.

Uzyskany wynik finansowy Zarząd proponuje podzielić następująco :

- Stratę na kosztach ogólnych w wysokości 9698,89zł pokryć z funduszu zasobowego,
- Wynik na eksploatacji w wysokości -5243,00 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	-770,31 zł
•Sienkiewicza 52	-1035,00zł
•Kiemliczów 5-11 , Rumiankowa 37-43	15,33zł
•Kiemliczów 14-20	-13,70zł
•S.Udzieli	-2604,61zł
•Rumiankowa 27/29-35	-834,71zł

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

Nadwyżka przychodów wystąpi na trzech nieruchomościach to jest :

Rumiankowa 27/29-35	13 442,93 zł
Sienkiewicza 52	1 382,56 zł
S.Udzieli	5 367,60zł

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

Kiemliczów 14-20	- 7 317,84zł
Sienkiewicza 54/56	- 8 915,01 zł
Kiemliczów 5-11 , Rumiankowa 37-43	- 1 119,20 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 **277 214,47 zł.**

Na Sienkiewicza 54/56 wydatkowano 30 845,69 zł

Wykonano min :

- monitoring budynku
- wymianę okien na klatkach schodowych
- wymianę drzwi na galeriach ,
- malowanie ścian po wymianie stolarki
- wymianę stycznika zasilania głównego budynku
- pokrycie dachowe na części dachu

Na Sienkiewicza 52 wydatkowano 119 181,65 zł

Wykonano min:

- monitoring budynku
- remont kompletny dźwigu
- remont przystanków windy
- wymianę stycznika zasilania głównego budynku

Na Kiemliczów 5-11 wydatkowano 3905,45 zł

Wykonano min :

- wymianę rur spustowych ,
- wymianę zaworu mieszającego w kotłowni ,
- remont ściany po usunięciu bluszczu

Na Kiemliczów 14-20 wydatkowano 66 199,88zł

Wykonano min :

- remont elewacji

Na Rumiankowej 37-43 wydatkowano 1371,60 zł

Wykonano min :

- Wymianę wkładek w szafkach elektrycznych

Na ul. S. Udzieli 1-7a wydatkowano 40 149,77 zł

Wykonano

- Odcinkowa naprawa tynków lukarn
- Naprawa obróbek blacharskich i rynien
- remont klatek schodowych 3A i 5
- modernizację oświetlenia ,
- zamówienie i wymiana drzwi wejściowych

Na Rumiankowej 33 wydatkowano 4409,86 zł

Wykonano min :

- mycie elewacji ,
- remont opaski budynku

Na Rumiankowej 35 wydatkowano 7 007,23zł

Wykonano min :

- remont pokrycia papowego części dachu
- remont opaski budynków
- remont elewacji

Na Rumiankowej 27/29 wydatkowano 1 083,47 zł

Wykonano min:

- remont opaski budynku
- naprawa wentylacji stropodachu

Na Rumiankowej 31 wydatkowano 3 059,87 zł.

Wykonano min :

- remont opaski budynku
- remont balkonów

Fundusz remontowy wszystkich budynków Rumiankowa 27/29-35 był solidarnie obciążony kosztami remontu zapory wjazdowej na parking. Jej naprawa kosztowała 715,88zł

Na 2017 zaplanowano wykonanie prac remontowych na kwotę 180 700 zł.

Plan remontów obejmuje min:

Sienkiewicza 52

- wymianę rynien
- wymianę części instalacji co i cwu w piwnicy

Sienkiewicza 54/56

- wymianę części instalacji co i cwu w piwnicy,
- naprawę tynków zewnętrznych

Rumiankowa 27/29 -35

- remont okładzin schodów zewnętrznych

Kiemliczów 14-20

- wymiana zaworów podpionowych w piwnicy

Kiemliczów 5-11

- remont kotłowni

Rumiankowa 37-43

- naprawa tynków zewnętrznych

Udzieli1-7

- remont 2 klatek schodowych
- naprawa schodów zewnętrznych
- demontaż daszków na patio , montaż nowych
- naprawa kotłów w kotłowni , wymiana diod jonizacyjnych i elektrozaworów

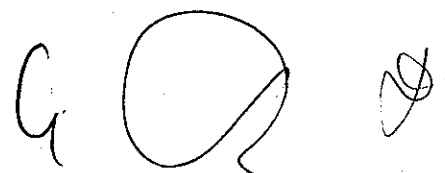
Z funduszu rozwoju osiedla sfinansowaliśmy w 2016r.:

- | | |
|---------------------------------------|-------------|
| • Koszenie terenów zielonych | 10 497,60zł |
| • Wycinkę drzew i pielęgnację krzewów | 8 969,40zł |
| • Plac zabaw | 4354,20 zł |
| • Dojazd do śmietnika | 3262,00zł |

Łącznie wydatkowaliśmy 27 083,20zł

Na rok 2017 zaplanowano następujące wydatki z Funduszu Rozwoju Osiedla

- | | |
|-------------------------------|-------------|
| • Koszenie terenów zielonych | 10 497,00zł |
| • Pielęgnacja drzew i krzewów | 5 500,00 zł |



W 2016r 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, a następnie od 01.06.2016 na firmę Fiten. Przeprowadzona analiza potwierdza oszczędność w 2016 r na zakupie gazu w stosunku do cennika PGNiG 7971,60 pln.

W 2016r Zarząd zlecił wykonanie robót mających na celu realizację dojazdu do budynku przy ul. Rumiankowej 37-43. zapewniającego dostęp mieszkańców do drogi publicznej. Jednocześnie uporządkowano miejsca postojowe i udało się zwiększyć ich liczbę o 2 szt. Zlecono również przygotowanie dokumentacji projektowej i uzgodnienie lokalizacji zjazdu w ZDiUM.

W 2016r Zarząd koncentrował się nadal na możliwości zbycia prawa wieczystego użytkowania działek nr 77 o pow. 4604 m.kw. przy ul. Żernickiej we Wrocławiu.

Zainteresowanie tą działką jest minimalne. Fatalny plan zagospodarowania przestrzennego zniechęca potencjalnych nabywców. Wniosek Zarządu 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.

Wobec powyższego 1.08.2016r. Zarząd podjął decyzję o wydzierżawieniu 1000 m.kw. z przeznaczeniem na myjnię bezobsługową. Do czasu uruchomienia działalności spółdzielnia uzyskuje dochód w wysokości 1000zł netto miesięcznie, po uruchomieniu działalności opłata wyniesienie 2500 zł netto miesięcznie

Zarząd spółdzielni, mając umocowanie WZ rozpoczął w 2016r po raz kolejny procedurę zbycia małych działek zagospodarowanych i użytkowanych przez właścicieli szeregowek przy ul. S. Udzieli i Kiemliczów. Jednak nadal nie było dobrej woli ze strony użytkowników i ostatecznie udało się zbyć tylko dwie działki.

Wobec powyższego, w tym roku Zarząd przystąpił do nieodpłatnego przekazania na rzecz Gminy Wrocław, Skarbu Państwa lub jednostek organizacyjnych wskazanych przez Gminę Wrocław, Skarb Państwa lub do zrzeczenia prawa użytkowania wieczystego tych nieruchomości.

Łącznie powierzchnia tych działek wynosi 448 m.kw.

GOSPODARKA FINANSOWA

Bilans Spółdzielni za rok 2016 zamknął się po stronie aktywów i pasywów kwotą 20 109 891,19 zł. Suma bilansowa jest mniejsza od sumy z roku poprzedniego o około 2,65% to jest 547 598,81 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 92,97 %, natomiast aktywa obrotowe tylko 7,03 %. W stosunku do roku poprzedniego aktywa trwałe uległy zmniejszeniu o 521 046,77zł i wynoszą 18 698 169,17 zł a aktywa obrotowe /to głównie należności i środki pieniężne / , uległy zmniejszeniu o 26 552,04zł i wynoszą 1 413 722,02 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 45 313,12 zł oraz wzrost należności o 10 452,12 zł. Wśród aktywów obrotowych 12,19 % stanowią należności krótkoterminowe , 85,30 % środki pieniężne , 2,51 % krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe.
- Główną grupę pasywów stanowią kapitały własne 89,88 %, natomiast 10,12% stanowią zobowiązania i rezerwy na zobowiązania . Wśród zobowiązań 69,42 % stanowi kredyt długoterminowy zaciągnięty na realizację budynku przy ul.Sienkiewicza 54/56, 29,03 % zobowiązania krótkoterminowe,1,21 % rozliczenia międzyokresowe ,0,34% rezerwy krótkoterminowe.

Przychody Spółdzielni za 2016r. wynoszą łącznie 1 617 966,73 zł z tego:

- 1 540 667,59 zł przychody z działalności podstawowej/ skorygowane o zmianę stanu produktów + 38 595,18 z i 6 158,86 zł wynik na eksploatacji /,
- 5254,92 zł to pozostałe przychody operacyjne /sprzedaż prawa użytkowania wieczystego i zwrot kosztów sądowych/,
- 19 348,73 zł to przychody finansowe / odsetki od lokat i od zaległości w opłatach za użytkowanie mieszkań/.

Koszty łącznie za 2016r wynoszą 1 613 969,17 zł, z tego:

- Koszty działalności operacyjnej 1 612 692,58 zł,
- Pozostałe koszty operacyjne wynoszą 1276,59 zł

Wynik finansowy brutto w wysokości – 3943,89 zł został skorygowany o podatek dochodowy od osób prawnych w wysokości 10 998,00 zł i wynik finansowy netto wynosi – 14 941,89zł. Wynik finansowy w kwocie - 5243 zł dotyczy eksploatacji a – 9698,89zł 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 2016r wynosi 74051,44 zł / wzrost o 5319,01zł / . Kwota ta stanowi 60,60%/poprzednio 58,01 % / średnich naliczeń miesięcznych . Liczba zadłużonych wynosi 88 osób. Zaległość dla lokali użytkowych wynosi 8447,43 zł i uległa zmniejszeniu o 5372,82 zł , ale stanowi 117,41 % średnich miesięcznych naliczeń.

Statystycznie najwięcej osób zalega z opłatami za jeden i dwa miesiące – 48 osób , a ich zadłużenie wynosi 10 243,36zł.

Posiadamy 3 – ch dłużników , którzy zalegają z opłatami powyżej 12 miesięcy na kwotę łączną 37296,97zł . Największy dłużnik posiada zaległość ponad 60 m-cy w łącznej kwocie 23 048,25 zł. Od maja tego roku jest już na tym mieszkaniu nowy właściciel . Nie znamy jeszcze planu podziału środków ze sprzedaży tego mieszkania więc nie wiemy ile pieniędzy spółdzielnia odzyska.

Pozostali dwaj dłużnicy posiadają już po dwa wyroki i sprawa egzekucji została skierowana do komornika.

Zaległości w podziale na budynki przedstawiają się następująco:

Zaległość na 31.12.2016.	Lokale mieszkalne	Lokale użytkowe	Razem
Sienkiewicza 54/56	12 505,53	3 011,99	15 517,52
Sienkiewicza 52	13 404,65	4 670,18	18 074,83
Kiemliczów 5-11	5 945,59		5945,59
Kiemliczów 14-20	3 020,19		3 020,19
Rumiankowa 37-43	1487,16		1487,16
S.Udzieli	8 894,85	624,52	9 519,37
Rumiankowa 33	1 462,59		1 462,59
Rumiankowa 35	2 204,21		2 204,21
Rumiankowa 27/29	24 268,67		24 268,67
Rumiankowa 31	858,00	140,74	998,74
Razem	74 051,44	8 447,43	82 498,87

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.

Opisywaliśmy państwu w poprzednim roku sytuację ze sprzedażą mieszkania przy ul.Rumiankowej 35. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało zlicytowane w czerwcu 2015r. Należność główna spółdzielni w tej sprawie wynosi 14 612,56 zł/ bez odsetek , kosztów sądowych , komorniczych i kosztów zastępstwa prawnego/.

Na dzień dzisiejszy posiadamy informację , że plan podziału środków ze sprzedaży własnościowego prawa do tego lokalu jeszcze nie jest prawomocny, ale wiemy , że nie ma w nim przewidzianych środków dla spółdzielni . Zostaną wypłacone koszty zastępstwa procesowego – dla kancelarii prowadzącej sprawę i ewentualnie zwrócone nam zostaną koszty wpisów wierzytelności w księdze wieczystej.

W sprawie tej występuje 90 wierzycieli.

Podobną sytuację mamy z mieszkaniem przy ul. Rumiankowej 27/29 .

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 mogliśmy wystąpić do komornika o wznowienie postępowania egzekucyjnego.

Na wezwanie do zapłaty skierowane bezpośrednio do Lucjana Górskiego prawnik odpowiedział , że brak jest jakichkolwiek podstaw do uwzględnienia żądania spółdzielni. Sprawę skierowaliśmy do egzekucji komorniczej , jednak 4 listopada 2016r komornik umorzył postępowanie wobec stwierdzenia bezskuteczności egzekucji .

Wobec powyższego spółdzielnia musiałaby wystąpić do sądu z pozwem przeciwko Lucjanowi Górskiemu , który był prezesem Domilar Sp. z o.o. i sądzić go z z art. 299 k.s.h. I taką decyzję podjął zarząd wcześniej . Natomiast teraz przeanalizowaliśmy sprawę od strony finansowej . Koszty procesu , w pierwszej instancji , od kwoty około 90.000zł / należność zasądzona ostatnim wyrokiem – 50 000zł plus odsetki/ wyniosłyby 5400zł . Do tego wynagrodzenie prawnika 3600 zł Proces nie skończyłby się na I instancji co generowałaby dalsze koszty , których odzyskanie jest wątpliwe .

Biorąc pod uwagę powyższe koszty , czas , brak środków finansowych Domilaru sp. z o.o. oraz ponawiane propozycje podpisania ugody przez Pana Górskiego , Zarząd upoważnił Pana mecenasa do prowadzenia rozmów w sprawie podpisania ugody na warunkach finansowych jak najbardziej korzystnych dla spółdzielni.

Sprawa zakończyła się ostatecznie podpisaniem ugody dnia 25.04.2017r. W ugodzie tej obie strony , zrzekają się jakichkolwiek roszczeń wobec siebie , za co spółdzielnia uzyskuje kwotę 53 000 zł. Pozostaje teraz kwestia rozliczenia tej kwoty . Wobec tego , że członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej Rumiankowa 57 uzurpują sobie prawo do tych pieniędzy , czego dają wyraz na każdym zebraniu wspólnoty , Zarząd przed podjęciem decyzji w tej sprawie będzie posiłkował się opinią Krajowej Rady Spółdzielczej.



Sprawy pracownicze

Spółdzielnia na koniec roku 2016 zatrudniała 7 osób na 6,45 etatu. 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 2016r. w okresowym szkoleniu w zakresie BHP i PPOŻ oraz posiadają aktualne badania lekarskie.

**PREZES ZARZĄDU
DYREKTOR SPÓŁDZIELNI**

Beata Lenczkiewicz

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

Lukasz Ciber

CZŁONEK ZARZĄDU

Krzysztof Królicki
Krzysztof Królicki