

SPRAWOZDANIE z działalności Zarządu PSM „IGLICA” za rok 2017

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 2017 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 2017r. 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 16 848 737,88 zł z tego:

96,14 % to jest 16 198 810,58 zł stanowią budynki i obiekty inżynierii lądowej

2,09 % to jest 351 908,24 zł to grunty będące w wieczystym użytkowaniu spółdzielni – 11 177,88 m. kw

1,19 % to jest 201 331,67 zł grunty będące własnością Spółdzielni to jest 10 150,76m.kw.

0, 58% to jest 96 687,39 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	164	218
- ilość lokali użytkowych	6	2	8
- garaże i miejsca postojowe	6	24	30

Powyższe zestawienie nie obejmuje 45 mieszkań, 2 lokali użytkowych i jednego garażu, które posiadają status odrębnej własności. W 2017r doszło do ustanowienia odrębnej własności 1 lokalu mieszkalnego.

Poniższe zestawienie przedstawia strukturę tytułów prawnych do lokali mieszkalnych i lokali użytkowych w spółdzielni na 31.12.2017r.

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	51	7
7.	Rumiankowa 27/29 -35	66	0	50	16
8.	Razem	263	0	218	45

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 31.12.2017r. wynosi 351 osób.

W 2017r nastąpiła radykalna zmiana odnośnie członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej . W poprzednich latach informowaliśmy Państwa o Tym , że 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 . Od tej pory Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa pracowało nad zmianami Prawa Spółdzielczego i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w tym zakresie.

20 lipca 2017r sejm zatwierdził ustawę o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych , ustawy – kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy prawo spółdzielcze. Powyższe zmiany zaczęły obowiązywać od 9 września 2017r.

Z tym dniem , utraciły w spółdzielni członkostwo , wszystkie osoby , którym w tym dniu nie przysługiwał żaden tytuł prawny do lokalu , a więc wszyscy członkowie oczekujący , członkowie , którzy zamieszkują wspólnotę mieszkaniową Rumiankowa 57 oraz inni członkowie , którzy zbyli swoje prawa do lokali a nie złożyli rezygnacji z członkostwa. Na Zarządzie spoczął obowiązek powiadomienia tych osób o utracie członkostwa. Powstał również obowiązek ustalenia na dzień 9 września 2017 nowej bazy członkowskiej i poinformowania nowych członków o nabytym członkostwie. Z mocy ustawy członkami stali się wszyscy posiadacze spółdzielczych praw do lokali wraz z małżonkami. Posiadacze odrębnej własności również mogą zostać członkami spółdzielni ale po złożeniu stosownej deklaracji. Zarząd ustalał uprawnionych na podstawie zapisu w księgach wieczystych. Konsekwencją finansową tych zmian dla Spółdzielni była utrata przychodów w wysokości około 6 000 zł rocznie z tego tytułu , że osoby nie będące członkami spółdzielni wnosili opłaty na eksploatację wyższe niż członkowie spółdzielni. Po zmianie ustawy prawie wszyscy mieszkańcy zostali członkami spółdzielni.

Konsekwencją organizacyjną zmiany ustawy było dla nas również to , że z mocy prawa utracili członkostwo dwaj członkowie Rady nadzorczej , wobec czego musieliśmy zorganizować Walne Zgromadzenie w styczniu 2018 r w celu przeprowadzenia wyborów uzupełniających. Członkowie rady zostali wybrani i zarejestrowani w Krajowym Rejestrze Sądowym .

GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Zasoby mieszkaniowe Spółdzielni składają się z **10** budynków o łącznej powierzchni 16 634,12 m.kw. / bez lokali wyodrębnionych - zmniejszenie do poprzedniego roku o 57,10 m.kw./.

Lokale wyodrębnione, którymi zarządza Spółdzielnia jest ich 45 sztuki , stanowią 3011,59 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 2017 roku 1 492 149,12 zł

Z powyższej kwoty :

• **847 291,70 zł** to koszty utrzymania i bieżącej eksploatacji nieruchomości / spadek o 1,85 % w stosunku do 2016r, to jest 15 951,59zł / na które składają się między innymi:

- Energia elektryczna -25 608,99 zł/ poprzednio 22 354,39 zł/
- Podatek od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów - 67 058,70 zł /
- Odpis na fundusz remontowy -211 620,64 zł /bez zmian /
- Wywóz nieczystości - 106 531,53 zł
- Bieżące konserwacje i naprawy 32 018,12 -zł /poprzednio 20 246,94zł/,
- Ubezpieczenia mienia 9 415,48 -zł /poprzednio 9 946,16 zł/
- Wynagrodzenie pracowników -142 008,29 zł / poprzednio 135 835,01zł /
- Obowiązkowe narzuty na wynagrodzenia - 26 063,63 zł
- Przeglądy okresowe 10 232,14 zł /poprzednio 20 361,17 zł/
- Narzut kosztów ogólnych Spółdzielni 200 000 zł/poprzednio 230 000 zł/.

• **251 474,36 zł** to koszty zużycia zimnej wody w lokalach i w częściach wspólnych nieruchomości oraz odprowadzanie ścieków wzrost o 5,52%

• **386 577,18 zł** to koszty dostawy energii cieplnej /

• **6 805,88 zł** to koszty eksploatacji dwóch dźwigów /ul.Sienkiewicza /.

Inne koszty poniesione w 2017 r to :

• **51 840,78 zł** koszty działalności gospodarczej z tego 42 430,29zł to koszty prowadzenia obsługi wspólnoty mieszkaniowej , a 9 410,49 zł to koszty dzierżawy gruntu na Żernikach .

• **53 245,64 zł** koszty ogólne Zarządu .

Wynik na eksploatacji w całej spółdzielni za 2017r wyniósł plus 19 995,73 zł. W podziale na poszczególne nieruchomości przedstawia się następująco:

• Sienkiewicza 54/56

3 347,92 zł

•Sienkiewicza 52	6 452,36 zł
•Rumiankowa 37-43 i Kiemliczów 5-11	2 426,72 zł
•Kiemliczów 14	- 772,88 zł
•Udzieli	8 202,07 zł
•Rumiankowa 27-31	339,54 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 pożytki z najmu części wspólnych nieruchomości i spółdzielni w wysokości 38 421,36 zł , które w podziale na nieruchomości przedstawiają się następująco :

oSienkiewicza 54/56	6 094,56 zł
oSienkiewicza 52	4 639,68 zł
oRumiankowa 37-43 i Kiemliczów 5-11	645,60 zł
oKiemliczów 14-20	1 709,12 zł
oUdzieli	21 877,32 zł
oRumiankowa 27-31	3 455,08 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 2017 rok wyniósł :

Sienkiewicza 54/56 minus 9 840,24 zł
 Sienkiewicza 52 plus 2 028,92 zł
 Kiemliczów 5-11 minus 6 783,68 zł
 Kiemliczów 14-20 minus 1 671,52 zł
 S. Udzieli minus 9 019,54zł

Wynik na zimnej wodzie za 2017 rok wyniósł :

Sienkiewicza 54/56 plus 2 989,41 zł
 Sienkiewicza 52 minus 1 122,16zł
 Kiemliczów 5-11 minus 2 766,61 zł
 Kiemliczów 14-20 minus 864,11 zł
 S. Udzieli minus 1 257,37 zł
 Rumiankowa 27/29-35 plus 1789,58 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 12 755,59 zł
- Zaległości w opłatach w wysokości 874,66 zł i dotyczą następujących nieruchomości :
 - Sienkiewicza 52 861,66 zł
 - Rumiankowa 37-43 i Kiemliczów 5-11 13,00 zł

• Pozostałe koszty operacyjne w kwocie 4 839,51 zł to

- Składka obowiązkowa do Krajowej rady Spółdzielczej 550,00 zł
- Zaokrąglenia 27,91 zł
- Koszty upomnienia 11,60 zł
- Koszty uporządkowania działek nr 77 , 3500,00 zł
- Koszty sądowe 750,00 zł dotyczące następujących nieruchomości:
 - Sienkiewicza 54/56 250,00 zł
 - Sienkiewicza 52 250,00 zł
 - Rumiankowa 27/29-35 250,00 zł

• Pozostałe przychody operacyjne wynoszą 44 856,34 zł. Składają się na nie:

- zwrot kosztów sądowych w wysokości 684,00 zł. Dotyczący następujących nieruchomości :
 - Sienkiewicza 54/56 75,00 zł
 - Sienkiewicza 52 534,00 zł
 - Rumiankowa 27/29-35 75,00 zł
- 40 172,34 zł kwota otrzymana od sp. z o.o. Domilar , realizującej budynki przy ul. Rumiankowej 57 z tytułu zawartej ugody / uzyskana kwota całkowita wynosiła 53 000 zł , jednak 12 827,66 zł Zarząd przekazał na częściową refundację wydatków poniesionych na budynkach przy Rumiankowej 57 z funduszu remontowego , na usuwanie usterek wykonawstwa/
- 4 000 zł za udostępnienie działki przy ul. Rumiankowej 27-29-35 do wykonania przyłącza do stacji trafo.

Całościowy wynik finansowy spółdzielni za 2017r , uwzględniający przedstawione powyżej wielkości , podlegający podziałowi lub pokryciu Uchwałą Walnego Zgromadzenia wyniósł brutto plus 22 071,11 zł.

Po obciążeniu go podatkiem dochodowym w wysokości 7 855,00 zł , wynik finansowy netto wyniósł plus 14 216,11 zł.

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

- eksploatacji w wysokości 4 808,66 minus 2 746 zł podatku dochodowego to jest netto 2 062,66 zł
- pozostałej działalności w wysokości 17 262,45 zł minus podatek dochodowy 5 109 zł to jest netto 12 153,45 zł

Uzyskany wynik finansowy Zarząd proponuje podzielić wynik zgodnie ze źródłem przychodów, na pokrycie niedoborów lub nadwyżek na eksploatacji poszczególnych nieruchomości to jest :

• Sienkiewicza 54/56	- 676,00 zł
• Sienkiewicza 52	+ 701,66 zł
• Kiemliczów 5-11 , Rumiankowa 37	-62,00 zł
• Kiemliczów 14-20	-87,00 zł
• S.Udzieli	-1 417,00 zł
• Rumiankowa 27/29-35	3 603,00 zł

A zysk pozostały w wysokości 12 153,45 pozostawić do rozliczenia w latach następnych.

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

Nadwyżka przychodów wystąpi na trzech nieruchomościach to jest :

Rumiankowa 27/29-35	17 385,27 zł
Sienkiewicza 52	8 536,58 zł
S.Udzieli	12 152,67 zł
Kiemliczów 5-11 , Rumiankowa 37-43	1 245,52 zł

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

Kiemliczów 14-20	- 8 003,72 zł
Sienkiewicza 54/56	- 6 243,09 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 **156 381,62 zł.**

Na Sienkiewicza 54/56 wydatkowano 4 676,44 zł

Wykonano min :

- Wymianę instalacji ciepłej wody w piwnicy budynku,
- Naprawę tynków na elewacji w 15 miejscach,

- Wymiana mocowań przewodnic poziomych w bramie garażowej.

Na Sienkiewicza 52 wydatkowano 8 518,24 zł

Wykonano min:

- Wymianę odcinka rury zasilającej,
- Naprawę sufitu w lokalu nr 21,
- Wymiana przewodu domofonowego lokal nr 1,
- Instalacja odpowietrzników pionów cw w mieszkaniach 24 i 27,

Na Kiemliczów 5-11 wydatkowano 88 240,92 zł

Wykonano min :

- wymianę połamanych dachówek ,
- wymianę podgrzewacza w kotłowni ,
- remont kotłowni ,
- remont chodnika ,

Na Kiemliczów 14-20 wydatkowano 2 894,40zł

Wykonano min :

- remont obróbek blacharskich ,
- remont chodnika,
- usunięcie mostka termicznego ,

Na Rumiankowej 37-43 wydatkowano 1 472,00 zł

Wykonano min :

- naprawa obróbek blacharskich,
- kontrole szczelności balkonu 37/3,
- wymiana zaworu odcinającego zw.

Na ul. S. Udzieli 1-7a wydatkowano 44 991,77 zł

Wykonano

- wymiana drzwi wejściowych ,
- naprawa obróbek blacharskich i rynien,
- remont klatek schodowych 3 i 1a,
- modernizację oświetlenia ,
- naprawy pojedynczych dachówek,
- wymiana rynien ,
- naprawa schodów , podjazdu , chodnika i ścian,

Na Rumiankowej 33 wydatkowano 2 692,20 zł

Wykonano min :

- wymianę płytek na podłodze w budynku,

Na Rumiankowej 35 wydatkowano 571,95zł

Wykonano min :

- naprawę opaski i ściany piwnicznej,

Na Rumiankowej 27/29 wydatkowano 1 752,60 zł

Wykonano min:

- remont płyty balkonowej m. 3,
- naprawa dachówek i wymiana połamanych na nowe,

Na Rumiankowej 31 wydatkowano 572,10 zł.

Wykonano min :

- naprawę wzmacniacza TV,
- wymianę opierzenia ogniomuru,
- wymianę połamanych dachówek,

Na 2018 zaplanowano wykonanie prac remontowych na kwotę 200 700zł

Plan remontów obejmuje min:

Sienkiewicza 52

- malowanie pasa ścian zewnętrznych i zabezpieczenie ich przed grafitti
- wymianę części instalacji co i cwu w piwnicy

Sienkiewicza 54/56

- wymianę części instalacji co i cwu w piwnicy,
- remont całościowy dźwigu

Rumiankowa 27/29 -35

- remont okładzin schodów zewnętrznych

Kiemliczów 14-20

- wymiana zaworów podpionowych w piwnicy

Kiemliczów 5-11

- wymiana zaworów podpionowych w piwnicy

Rumiankowa 37-43

- naprawa tynków zewnętrznych

Udzieli1-7

- remont 2 klatek schodowych
- wymiana elementów eksploatacyjnych w kotłowni
- remont lukarn dachowych

Z funduszu rozwoju osiedla sfinansowaliśmy w 2017r.:

- | | |
|---------------------------------------|-------------|
| • Koszenie terenów zielonych | 10 497,60zł |
| • Wycinkę drzew i pielęgnację krzewów | 3 294,00 zł |
| • Wymianę piasku w piaskownicy | 270,00 zł |

- Dokumentację projektową wyjazdu z parkingu przy Rumiankowej 37-43 za kwotę 5500zł
- Łącznie wydatkowaliśmy 19 561,60 zł

Na rok 2017 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 400,00zł

W 2017 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.

Odnotowano w roku 2017- 48 awarii, podjęto 67 czynności z zakresu obsługi instalacji elektrycznej i 31 czynności z zakresu usług ślusarskich.

INNE

W 2017r 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 wzrosło .Zarząd prowadził rozmowy z kilkoma potencjalnymi nabywcami . Jednak ograniczenia wynikające z planu zagospodarowania przestrzennego zniechęcają potencjalnych nabywców.

W 2011r złożyliśmy wniosek do Biura Rozwoju Wrocławia o zmianę planu zagospodarowania . Ostatnio otrzymaliśmy informację , że będą podejmowane prace nad interesującym spółdzielnię planem zagospodarowania.

Wobec powyższego Zarząd podjął decyzję o wstrzymaniu czynności mających na celu zbycie tych działek.

Ponadto od 1.08.2016r. wdzierżawione jest 1000 m.kw. z przeznaczeniem na myjnię bezobsługową . Do czasu uruchomienia działalności spółdzielnia uzyskiwała dochód w wysokości 1 000zł netto miesięcznie , po uruchomieniu działalności opłata wynosi 2 500zł netto miesięcznie.

W 2017r miała miejsce kontrola PKO BP SA Centrum Wierzytelności , Zespołu Wierzytelności Mieszkaniowych , prawidłowości prowadzenia ewidencji analitycznej zadłużeń z tytułu kredytów mieszkaniowych , prawidłowości sporządzanych przez spółdzielnię informacji dotyczących łącznej wysokości wszystkich kwot z tytułu spłaty zadłużenia przez członków spółdzielni. W wyniku przeprowadzonej kontroli nie stwierdzono nieprawidłowości .

Ponadto w grudniu 2017r minęło 20 lat od systematycznej spłaty kredytu zaciągniętego na realizację budynku przy ul.Sienkiewicza 54/56. Wobec powyższego , zgodnie z przepisami , Zarząd sporządził wniosek o umorzenie zadłużenia z tytułu przejściowego wykupienia odsetek od kredytów mieszkaniowych , oraz zaprzestał pobierania od członków spłaty kredytu w postaci normatywu.

Wniosek jednak nie został jeszcze złożony w Biurze Wierzytelności Mieszkaniowych Banku PKO BP , ponieważ wyniknął problem z ewentualnym

obowiązkiem opodatkowania, podatkiem dochodowym od osób fizycznych, umorzonych kwot.

Według informacji przekazanych przez Biuro, w Ministerstwie Finansów trwają prace (projekt rozporządzenia wpisany do Wykazu prac legislacyjnych MF w poz. 625) nad regulacjami, które pozwolą na zaniechanie poboru podatku dochodowego od kredytobiorców, którzy skorzystają z umorzenia zobowiązań odsetkowych, powstałych w następstwie przejściowego wykupu odsetek od kredytów mieszkaniowych przez budżet państwa na podstawie przepisów ustawy z dnia 30.11.1995 r.

W PSM Iglica kwota do umorzenia wynosi 1 376 794,44 zł i dotyczy 20 mieszkań.

Wobec powyższego Zarząd dokonał spłaty raty kapitałowej za I kwartał 2018r, która zgodnie z przepisami, zostanie spółdzielni zwrócona po złożeniu wniosku o umorzenie i czeka na rozwiązania legislacyjne pozwalające uniknąć opodatkowania./ podatek do zapłacenia wyniósł by 247 822 zł/.

GOSPODARKA FINANSOWA

Bilans Spółdzielni za rok 2017 zamknął się po stronie aktywów i pasywów kwotą 19 679 174,46 zł. Suma bilansowa jest mniejsza od sumy z roku poprzedniego o około 2,14% to jest 430 716,73 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 92,82 %, natomiast aktywa obrotowe tylko 7,18 %. W stosunku do roku poprzedniego aktywa trwałe uległy zmniejszeniu o 430 286,66 zł i wynoszą 18 265 882,51 zł a aktywa obrotowe /to głównie należności i środki pieniężne /, uległy zmniejszeniu o 430,07zł i wynoszą 1 413 291,95 zł. Zmiana w aktywach trwałych wynika przede wszystkim z ustanowienia odrębnej własności 1 lokalu mieszkalnego. Zmiana w aktywach obrotowych to przede wszystkim zmniejszenie środków pieniężnych o 105 890,80 zł, wzrost należności o 111 378,30 zł oraz zmniejszenie o 5 917,67 zł krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych/min, zmniejszenie niedoboru na eksploatacji./
Wśród aktywów obrotowych 20,08 % stanowią należności krótkoterminowe, 77,84 % środki pieniężne, 2,08 % krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe.
- Główną grupę pasywów stanowią kapitały własne 89,80 %, natomiast 10,20% stanowią zobowiązania i rezerwy na zobowiązania.
Wśród zobowiązań 68,58 % stanowi kredyt długoterminowy zaciągnięty na realizację budynku przy ul.Sienkiewicza 54/56, 29,40 % zobowiązania krótkoterminowe, 1,82 % rozliczenia międzyokresowe, 0,20% rezerwy krótkoterminowe.

Przychody Spółdzielni za 2017r. wynoszą łącznie 1 623 982,61 zł z tego:

- 1 585 655,30 zł przychody z działalności podstawowej/ skorygowane o zmianę stanu produktów + 163,55 i z 19 995,73 zł wynik na eksploatacji /,

- 44 856,34 zł to pozostałe przychody operacyjne / zwrot kosztów sądowych , udostępnienie działki , środki z zawartej ugody z Domilar Sp. z o.o. /,
- 13 630,25 zł to przychody finansowe / odsetki od lokat i od zaległości w opłatach za użytkowanie mieszkań/.

Koszty łącznie za 2017r wynoszą 1 601 911,50 zł, z tego:

- Koszty działalności operacyjnej 1 597 071,99
- Pozostałe koszty operacyjne wynoszą 4 839,51 zł

Wynik finansowy brutto w wysokości 22 071,11 zł został skorygowany o podatek dochodowy od osób prawnych w wysokości 7855 zł i wynik finansowy netto wynosi 14 216,11zł. Wynik finansowy w kwocie 2 062,66 zł dotyczy eksploatacji a 12 153,45zł 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 2017r wynosi 121 768,36 /na koniec 2016r wynosiła 74 051,44 zł / wzrost o 47 716,92zł / . Kwota ta stanowi 98,91%/ średnich naliczeń miesięcznych . Liczba zadłużonych wynosi 88 osób.

Zaległość dla lokali użytkowych wynosi 5 255,04 zł i uległa zmniejszeniu o 5 897,39 zł , ale stanowi 28,70 % średnich miesięcznych naliczeń.

Statystycznie najwięcej osób zalega z opłatami za jeden i dwa miesiące – 133 osób , a ich zadłużenie wynosi 36 256,61zł.

Posiadamy dwóch dłużników , którzy zalegają z opłatami powyżej 12 miesięcy na kwotę łączną 34 206,19zł .

Wysokość tych zaległości jest zniekształcona przez zaksięgowane w grudnia 2017 / ze względów bilansowych i inaczej niż w latach poprzednich / rozliczenie mediów na trzech budynkach posiadających kotłownie . Zobowiązania których termin płatności przypadał na miesiąc marzec 2018r na poszczególne budynki wynosiły:

Kiemliczów 5-11	2 779,78 zł
Kiemliczów 14-20	20 780,52 zł
S.Udzieli	26 587,73 zł

Zaległości w podziale na budynki przedstawiają się następująco:

Zaległość na 31.12.2017.	Lokale mieszkalne	Lokale użytkowe	Razem
Sienkiewicza 54/56	16 827,73	1 452,41	18 280,14
Sienkiewicza 52	9 353,80	760,77	10 114,57
Kiemliczów 5-11	19 876,87		19 876,87
Kiemliczów 14-20	10 310,65		10 310,65
Rumiankowa 37-43	5 193,82		5 193,82
S.Udzieli	29 187,76	257,01	29 395,57
Rumiankowa 33	1 337,10		1 337,10
Rumiankowa 35	1 427,45		1 427,45
Rumiankowa 27/29	27 398,92		27 398,92
Rumiankowa 31	854,26	79,85	934,11
Razem	121 768,36	2 550,04	124 318,40

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. Mieszkanie zostało sprzedane przez komornika w maju 2017r, zaległość podstawowa wynosi 26042,40 zł. Z informacji uzyskanych od komornika w tej sprawie nie został jeszcze sporządzony plan podziału środków ze sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

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. Zarząd podjął decyzję o sfinansowaniu z tej kwoty, części wydatków z funduszu remontowego mieszkańców ul. Rumiankowej 57, poniesionych na usuwanie usterek. W latach 2011-2015 na usuwanie usterek wydana została kwota 25 655,31. Zarząd podjął decyzję, że połowę z tej kwoty sfinansuje środkami uzyskanymi od Domilaru Sp. z o.o., czyli zwróci na konto Wspólnoty kwotę 12 827,55zł. Przekazanie tej kwoty będzie możliwe po zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni sprawozdania finansowego za 2017r.

Sprawy pracownicze

Spółdzielnia na koniec roku 2017 zatrudniała 6 osób z tego 5 na cały etat i jedna na 1/3 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 2017r. w okresowym szkoleniu w zakresie BHP i PPOŻ oraz posiadają aktualne badania lekarskie.

CZŁONEK ZARZĄDU

Krzysztof Królowski

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

Łukasz Czibor

PREZES ZARZĄDU
DYREKTOR SPÓŁDZIELNI

Beata Lenczkiewicz