

Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa im. Komuny Paryskiej w Gdyni prowadziła działalność w oparciu o zapisy § 96 pkt. 2,3 i 5 Statutu Spółdzielni, prawo spółdzielcze, ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych, roczny plan gospodarczo-finansowy oraz strukturę organizacyjną zatwierdzoną przez Radę Nadzorczą, a także przyjętej przez Walne Zgromadzenie Członków uchwały Nr 12/2016 z dnia 10 czerwca 2016r. dotyczącej Programu Pomocowego realizowanego od 2017r.

Działalnością Spółdzielni w 2019 roku kierował Zarząd w następującym składzie:

1. Wiesław Wawer - Prezes Zarządu
2. Dariusz Roman - Zastępca Prezesa Zarządu ds. Technicznych
3. Jolanta Kubańska – Członek Zarządu- Główny Księgowy w okresie 01.01.2019-05.11.2019
4. Marian Furtak – Członek Zarządu- oddelegowany z grona Członków Rady Nadzorczej na pełnienie niniejszej funkcji w okresie 21.11.2019-20.12.2019.

Zarząd Spółdzielni realizując statutowy obowiązek przedstawia Członkom Spółdzielni doroczną informację o działalności i sytuacji ekonomicznej spółdzielni w 2019 roku.

W roku 2019 Zarząd Spółdzielni realizował zadania określone w Planie Gospodarczym na rok 2019, uchwalonym przez Radę Nadzorczą w dniu 19.12.2018 roku uchwałą Nr 45/17-20, z późniejszą korektą uchwaloną przez Radę Nadzorczą w dniu 26.06.2019r. uchwałą Nr 60/17-20.

Priorytetami w pracy Zarządu w roku sprawozdawczym 2019 były:

- realizacja uchwał podjętych na Walnym Zgromadzeniu Członków w 2018 i 2019 roku,
- realizacja prac remontowo-konserwacyjnych zgodnie z przyjętym planem na 2019 rok,
- działania zmierzające do utrzymania bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
- utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym, podnoszenie standardu,
- racjonalne gospodarowanie mieniem spółdzielni,
- windykowanie zadłużeń,
- koncentracja na wpływach i wydatkach na wszystkich działalnościach Spółdzielni.

### **I. Stan majątkowy i sytuacja finansowa Spółdzielni za 2019 rok**

Na podstawie wielkości zawartych w sprawozdaniu finansowym Spółdzielni jak i pozostałych zestawieniach zawierających analizę istotnych zdarzeń gospodarczych, które wystąpiły w roku obrotowym, należy stwierdzić, że założenia Planu Gospodarczego zostały wykonane.

Wartość księgową majątku trwałego Spółdzielni na dzień 31.12.2019 roku stanowi kwotę 72.312,6 tys. zł i w odniesieniu do roku 2018 zmniejszyła się o 908,7 tys. zł. Jest to efekt procesu przekształcania lokali na odrębną własność, w wyniku którego zmianie uległa struktura własnościowa lokali mieszkalnych. W ogólnej liczbie 8.391 lokali mieszkalnych będących w zasobach Spółdzielni- 2.807 to m.in. lokale będące na prawach spółdzielczego lokatorskiego i własnościowego prawa do lokalu, natomiast 5.584 lokale mieszkalne stanowiące własność odrębną, co stanowi 66,5 % lokali wyodrębnionych.

**1. Aktywa obrotowe** według stanu na dzień 31.12.2019r. w kwocie 24.123,0 tys. zł stanowiły w zaokr. 25% całkowitej sumy aktywów, a tworzą je przede wszystkim należności i inwestycje krótkoterminowe. Stan należności z tytułu opłat za eksploatację: lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i pozostałej działalności gospodarczej spółdzielni w wartości netto przyjętej do bilansu wynosi 4.568,2 tys. zł i uległy zmniejszeniu w odniesieniu do roku 2018 na kwotę 2.460,3 tys. zł. Jest to efekt urealnienia sald należności i odpisów aktualizujących należności, a także przeniesienia części należności z tytułu spłaty kredytów do należności długoterminowych.

## 2. Sytuacja płatnicza

Stan środków finansowych na wszystkich rachunkach bankowych i w kasie Spółdzielni przedstawiał się następująco ( w pełnych zł.):

● Stan środków na dzień 31.12.2017r.	-	16.273.613 zł
● Stan środków na dzień 31.12.2018r.	-	17.449.091 zł
● Stan środków na dzień 31.12.2019r.	-	18.153.488 zł

Posiadane środki pieniężne były lokowane na rachunkach oszczędnościowych, dzięki czemu w całym 2019 roku uzyskano odsetki bankowe w kwocie 209,5 tys. zł (dla porównania w roku 2018 uzyskano kwotę 217,7 tys. zł, a w roku 2017- 227,6 tys. zł).

**3.** W pasywach bilansu największą pozycję stanowią **fundusze własne**, które obejmują fundusz: zasobowy, wkładów budowlanych i mieszkaniowych, udziałowy, które wg stanu na dzień 31.12.2019r. wynoszą 78.603,6 tys. zł i w odniesieniu do roku ubiegłego uległy zmniejszeniu na kwotę 2.794,4 tys. zł. Kolejną istotną pozycją pasywów w bilansie są **zobowiązania krótkoterminowe**, które stanowią kwotę 12.578,8 tys. zł i dotyczą głównie: zobowiązań z tytułu dostaw i usług, rozliczeń budżetowych i zobowiązań kredytowych. **Zobowiązania długoterminowe** na kwotę 3.171,6 tys. zł dotyczą wpłaconych kaucji z tytułu najmu lokali użytkowych, wadium i zabezpieczeń na prace remontowe, a także ujęte wg stanu na dzień 31.12.2019r. pozostające do spłaty względem banku PKO kredyty „starego portfela” w łącznej kwocie 1.614,8 tys. zł. Ilość lokali objętych saldem wynosi 16 lokali mieszkalnych. Spłata wszelkich zobowiązań względem banku przebiega terminowo.

**4. Wskaźniki oceniające efektywność działania Spółdzielni** obliczone w oparciu o pozycje składowe aktywów i pasywów potwierdzają 109,63 % pokrycie majątku trwałego funduszem własnym. Wskaźnik płynności ogólnej wynosi 1,92 (wzorcowo 2,0) którego interpretacja stanowi, że Spółdzielnia posiada pełną zdolność płatniczą i nie występują zagrożenia dla możliwości kontynuowania przez Spółdzielnię działalności w latach następnych.

## **II. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi i mieniem Spółdzielni**

Roczne koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi i pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni wyniosły ogółem 55.914,7 tys. zł. Na pokrycie tych kosztów zostały skalkulowane przychody na kwotę 57.130,1 tys. zł co daje zysk bilansowy brutto w kwocie 1.215,4 tys. zł, po potrąceniu podatku dochodowego od osób prawnych tj. 542,0 tys. zł daje czystą nadwyżkę w kwocie 673,4 tys. zł.

Działalność eksploatacyjna Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi za 2019 rok, po dofinansowaniu czystą nadwyżką (po zatwierdzeniu jej przez Walne Zgromadzenie) oraz zasileniu wynikiem z lat ubiegłych, zamknie się nadwyżką przychodów nad kosztami w kwocie 215,6 tys. zł.

Lata	Przychody	Koszty	Wynik brutto
2017	54.199,6	52.650,5	(+) 1.549,1
2018	54.709,1	52.742,8	(+) 1.966,3
2019	57.130,1	55.914,7	(+) 1.215,4

Na przedstawiony powyżej zysk brutto w kwocie 1.215,4 tys. zł składają się pozycje w obszarach działalności Spółdzielni, tj.:

- wynik na wynajmie lokali, dzierżawie terenów pod handel i reklamy, administrowaniu wspólnotami mieszkaniowymi : (+) 1.051,3 tys. zł.
- wynik na działalności finansowej (uzyskane odsetki z lokat bankowych, odsetki za opóźnienie w opłatach eksploatacyjnych) : (+) 402,4 tys. zł.
- wynik na działalności operacyjnej (odszkodowania, zwrot kosztów sądowych, korekty rozrachunków) : (-) 238,3 tys. zł.

Spółdzielnia poza zarządzaniem zasobami mieszkaniowymi prowadzi w oparciu o majątek własny wynajem powierzchni lokali usługowych i terenów pod działalność gospodarczą, tj. handlowo-biurowo-

usługową ukierunkowaną na potrzeby naszych mieszkańców. W odniesieniu do roku ubiegłego wynik na tej działalności (pomimo wyższych kosztów) wykazał zwiększenie dochodu z tej działalności o ok. 20 tys. zł. Efektem tego były działania ukierunkowane na pozyskiwanie najemców na wolne lokale, wynegocjowanie stawek czynszu najmu zapewniających zysk, a także optymalizacja i analiza kosztów prowadzonych działalności.

### **III. Windykacja zadłużeń z tytułu opłat eksploatacyjnych lokali**

Terminowe regulowanie opłat eksploatacyjnych przez mieszkańców jest bardzo istotną kwestią w utrzymaniu płynności finansowej, która jest niezbędna do regulowania zobowiązań Spółdzielni. Stanowi cel polityki gospodarczej i finansowej. W tym zakresie przede wszystkim skuteczne ściąganie zaległości od mieszkańców i najemców lokali użytkowych osiedli jest ważnym zadaniem, gdyż każdy wzrost zadłużeń stanowi ograniczenie możliwości realizowania rzeczowych zadań zawartych w Planie Gospodarczym.

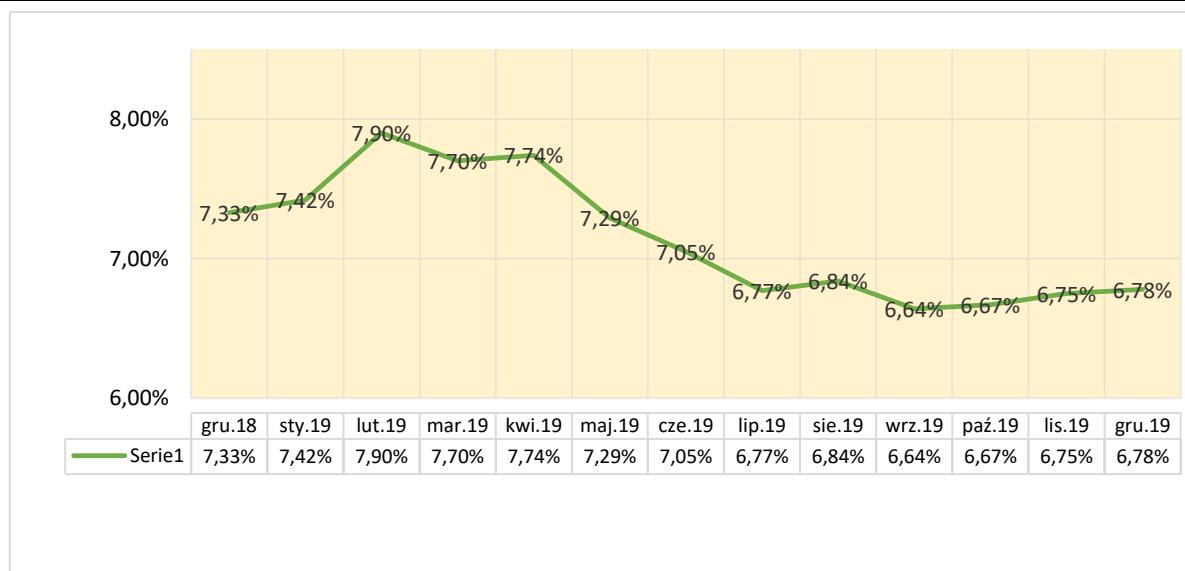
1. Według stanu na dzień 31.12.2019r. zadłużenie z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych i garaży łącznie ze sprawami sądowym (bez kosztów sądowych, które nie są zasądzone) i po wyrokach wyniosło na 3.347.6 tys. zł. W roku ubiegłym przedstawiając zadłużenie bez kosztów sądowych kwota ta stanowiła 3.562,3 tys. zł. Nastąpił spadek zadłużenia w odniesieniu do roku 2018 na kwotę 214,7 tys. zł.

Zadłużenia lokali mieszkalnych i garaży przedstawia poniższe zestawienie:

<b>Wyszczególnienie/lata</b>	<b>2018r.</b>	<b>2019r.</b>
Ilość lokali mieszkalnych	8391	8391
Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych 4 administracje	431 702,85	431 702,85
Zadłużenie ogółem na dn.31.XII w zł.	3 526 303,79	3 347 642,93
Średnie roczne zadłużenie na 1 lokal w zł.	420,25	398,96
Średnie roczne zadłużenie na 1 m <sup>2</sup> p.uż. w zł.	8,17	7,75
Wskaźnik % zaległości do miesięcznych naliczeń	7,33	6,78

Z powyższego zestawienia wynika, że wskaźnik udziału zaległości w naliczaniu opłat eksploatacyjnych w roku sprawozdawczym obniżył się o 0,55 pkt.%. w odniesieniu do roku ubiegłego.

Poniższy wykres przedstawia procentowy wskaźnik udziału naliczeń w danym miesiącu do zadłużeń w okresie : XII 2018 r. - XII 2019 r.



Zmienna wartość wskaźnika zadłużenia nie zależy wyłącznie od skuteczności podejmowanych działań windykacyjnych. Na poziom zadłużenia ma wpływ zamożność mieszkańców, ich zdyscyplinowanie, poziom bezrobocia, a także struktura wiekowa mieszkańców, gdzie można zauważyć, że osoby starsze mają duże poczucie obowiązkowości w terminowym regulowaniu należności.

Wpływ na to ma także: wysokość naliczeń, zmienna opłat w zależności od sezonu grzewczego, wysokości indywidualnie ustalanych stawek na fundusz remontowy, zaliczek na media, obciążenia podatkowe i inne opłaty niezależne od spółdzielni.

Prowadzona windykacja wierzytelności była zgodna z obowiązującymi przepisami prawa tj. prowadzona w oparciu o Statut Spółdzielni oraz o Regulamin postępowania Spółdzielni wobec osób względem niej zadłużonych, a także w oparciu o przepisy kodeksu Cywilnego, a Sekcja windykacji na bieżąco monitorowała stan zadłużenia, prowadziła w tej sprawie korespondencje z dłużnikami i współpracowała z Radcą Prawnym, a także z innymi Kancelariami Prawnymi oraz Komorniczymi.

W ramach prowadzonych czynności windykacyjnych wykonano:

- upomnień – 3.059 sztuk,
- wezwań ostatecznych - 775 sztuk,
- wezwań na drukach KRD – 75 sztuk,
- zawarto 121 ugód osób zadłużonych z Zarządem Spółdzielni,
- skierowano do kancelarii prawnej 116 spraw celem sporządzenia pozwu o zapłatę na łączną kwotę 519.994,56 zł.
- tytułem odszkodowania za niedostarczenie lokali socjalnych wystosowano do Urzędu Miasta ponaglenia wzywające do zapłaty. W chwili obecnej 7 osób oczekuje na lokal

socjalny. Łączne wpłaty od urzędu przekazane na konto bankowe RSM w roku 2019 wyniosły 46.916,99 zł i stanowiły odszkodowanie za lata 2018 i 2019.

2. Zadłużenie z tytułu najmu lokali użytkowych, dzierżawy terenów oraz reklam na dzień 31.12.2019 r. wyniosło 542,0 tys. zł., w tym 290,7 tys. zł to zaległości z tytułu najmu lokali, 89,4 tys. zł z tytułu dzierżawy terenu, 19 tys. zł z tytułu reklam, zaś 142,9 tys. zł to zaległości objęte postępowaniem sądowym (wyroki i pozwy wniesione).

Następstwem stosowania się do zapisów Regulaminu postępowania RSM wobec osób zadłużonych jest 37% wzrost wartości spraw sądowych dotyczących najmu oraz dzierżawy terenu w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego.

Wartość roszczeń spornych na koniec 2019 roku to 25,6 tys. zł. Wysokość zadłużeń objętych nakazami zapłaty dotyczy 19 dłużników i na dzień 31.12.2019 roku stanowi kwotę 117,3 tys. zł.

W toku bieżących kontroli, poza działaniami windykacyjnymi, regularnie przekazywano do Działu Mienia wykazy dłużników, którzy nie reagowali na podjęte działania windykacyjne w celu wypowiedzenia umowy najmu, dzierżawy.

W ramach prowadzonych czynności windykacyjnych wykonano:

- wystawiono 256 sztuk upomnień i upomnień KRD na kwotę 539 093,34 zł.,
- wystawiono 55 sztuk ostatecznych przedsądowych wezwań do zapłaty na kwotę 278 443,15 zł.,
- zawarto 8 ugód na ratalną spłatę zadłużenia,
- skierowano do kancelarii prawnej 10 spraw celem sporządzenia pozwu o zapłatę (dodatkowo 2 sprawy przygotowane do przekazania),
- wielokrotnie kontaktowano się z dłużnikami telefonicznie i mailowo,
- wystawiono noty odsetkowe dla wszystkich zalegających w opłatach za najem i dzierżawę, również w przypadku odsetek za zwłokę dotyczących zakończonych już umów najmu i dzierżawy.

Należy wspomnieć, że w ramach zawartych umów widnieją kaucje finansowe pobierane od najemców i dzierżawców, które służą zabezpieczeniu interesów Spółdzielni, a ich saldo na dzień 31.12.2019r. wynosiło 472,0 tys. zł.

#### **IV. Szanse i zagrożenia działalności Spółdzielni w roku 2019 i w latach następnych.**

Kontynuowanie działań: zarządzania mieniem Spółdzielni, tj. lokalami użytkowymi i gruntem pod dzierżawę, a także administrowanie na zlecenie Wspólnotami Mieszkaniowymi których efektem jest wzrost wpływów w roku sprawozdawczym, jest niewątpliwie celem w roku 2019 i w latach następnym. Ponadto przedstawiając szanse i zagrożenia dotyczące działalności Spółdzielni, należy stwierdzić, że w

okresie sprawozdawczym została utrzymana płynność finansowa, pozwalająca na bieżące regulowanie zobowiązań. Zaistnienie sytuacji, w której stwierdzono nieprawidłowości sald należności, nie spowodowało zachwiania płynności finansowej. Dokonano niezbędnych korekt księgowych, a sam fakt uszczuplenia środków finansowych zgłoszono do odpowiednich organów ścigania.

Zarząd Spółdzielni ukierunkowuje swoje działania między innymi na prowadzeniu: stałego nadzoru i kontroli realizacji nałożonych zadań wynikających z planów gospodarczo-finansowych, racjonalnego wykorzystania gruntów będący w mieniu spółdzielni, pozyskiwania nowych źródeł przychodów, współpraca z Samorządami Nieruchomości w celu podejmowania decyzji i działań, które będą spełniały oczekiwania mieszkańców.

Na moment sporządzania niniejszego sprawozdania nie można ominąć sytuacji gospodarczej spowodowanej epidemią Covid-19, która wydaje się być jedynym realnym zagrożeniem, że może wystąpić wyższy poziom zaległości w opłatach eksploatacyjnych i czynszu najmu lokali użytkowych wobec Spółdzielni. Więc w roku następnym większość działań będzie ukierunkowana, aby minimalizować skutki tej epidemii w zarządzaniu zasobach Spółdzielni.

Gdynia, dnia 05-05-2020r.