

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 2020 roku kierował Zarząd w następującym składzie:

1. Wiesław Wawer - Prezes Zarządu
2. Dariusz Roman - Zastępca Prezesa Zarządu ds. Technicznych
3. Anna Grzelka – Członek Zarządu- Główny Księgowy w okresie 01.02.2020-31.12.2020.

Zarząd Spółdzielni realizując statutowy obowiązek przedstawia Członkom Spółdzielni doroczną informację o działalności i sytuacji ekonomicznej spółdzielni w 2020 roku.

Priorytetami pracy Zarządu w roku sprawozdawczym była realizacja prac remontowo-konserwacyjnych, zgodnie z przyjętym Planem Gospodarczym na 2020 rok, uchwalonym przez Radę Nadzorczą w dniu 18.12.2019 roku Uchwałą Nr 80/17-20.

Począwszy od drugiego kwartału nastąpił nietypowy okres pracy z uwagi na stan epidemii i związane z tym ograniczenia, gdzie znaczna część działań była ukierunkowana na zapewnieniu bezpieczeństwa w zasobach spółdzielni i zapobieganiu rozprzestrzenianiu się koronawirusa. W tym celu monitorowano na bieżąco przepisy oraz zalecenia Państwowego Inspektora Sanitarnego w Gdyni, na podstawie których Zarząd wydawał stosowne uchwały i zalecenia.

Wielu najemców posiadających lokale w najmie spółdzielni musiało zawiesić swoją działalność z powodu pandemii, stąd Zarząd podejmował różne formy wsparcia i pomocy dla najemców, przy jednoczesnym zabezpieczeniu źródeł przychodu dla spółdzielni.

W windykowaniu sądowym zadłużeń w roku 2020 z uwagi na stan pandemii Covid-19 wystąpiły opóźnienia wynikające z okresowego zamknięcia sądów, zawieszenia rozpraw sądowych oraz spiętrzenia liczby pozwów oczekujących na rozpatrzenie. Nastąpiły również znaczne ograniczenia oraz utrudnienia w windykacji komorniczej, co wpłynęło na mniejszą ściągalność należności już objętych prawomocnymi wyrokami sądowymi,

Koniecznym było ściśle przestrzeganie dyscypliny wydatków na wszystkich działalnościach Spółdzielni. Sytuacja ekonomiczna w czasie pandemii pokazała, że nastąpiło znaczne zmniejszenie wpływów z odsetek od ulokowanych środków na lokatach bankowych. Dodatkowo poniesiono nie zaplanowane

wydatki na zakup środków do dezynfekcji, płynów, maseczek, aby zachować bezpieczeństwo w zarządzanym zasobie. Pomimo finansowych skutków pandemii, otrzymano dodatkowe źródła na ich pokrycie w postaci dofinansowania i sprzedaży praw do świadectw energetycznych tzw. „białych certyfikatów”.

I. Stan majątkowy i sytuacja finansowa Spółdzielni za 2020 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 31.12.2020 roku stanowi kwotę 69.502 tys. zł i w odniesieniu do roku 2019 zmniejszyła się o 2.810,6 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- 2.772 to m.in. lokale będące na prawach spółdzielczego lokatorskiego i własnościowego prawa do lokalu, natomiast 5.619 lokale mieszkalne stanowiące własność odrębną, co stanowi 66,96 % lokali wyodrębnionych.

1. Aktywa obrotowe według stanu na dzień 31.12.2020r. w kwocie 25.853,2 tys. zł stanowiły w 27,11% 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 4.361,1 tys. zł uległ zmniejszeniu w odniesieniu do roku 2019 (z kwoty 4.568,2 tys. zł) o kwotę 207,1 tys. zł. Jest to efekt spłat należności, utworzenia 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 31.12.2018r.	-	17.449.091 zł
● Stan środków na dzień 31.12.2019r.	-	18.153.488 zł
● Stan środków na dzień 31.12.2020r.	-	19.618.455 zł

Posiadane środki pieniężne były lokowane na oprocentowanych rachunkach oszczędnościowych. Od początku ogłoszenia stanu epidemii w kraju stopy procentowe zmniejszyły się średnio z 1,76% na 0,03% w skali roku i w efekcie wpływ odsetek z lokat bankowych wyniósł w roku 2020 kwotę 84,8 tys. zł.

Dla porównania w roku 2019 roku uzyskano odsetki bankowe w kwocie 209,5 tys. zł, a w roku 2018 uzyskano kwotę 217,7 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 31.12.2020r. wynoszą 76.469,2 tys. zł i w odniesieniu do roku ubiegłego uległy zmniejszeniu na kwotę 2.134,4 tys. zł. Kolejną istotną pozycją pasywów w bilansie są **zobowiązania krótkoterminowe**, które stanowią kwotę 13.010,5 tys. zł i dotyczą głównie: zobowiązań z tytułu dostaw i usług, rozliczeń budżetowych i zobowiązań kredytowych. **Zobowiązania długoterminowe** na kwotę 2.889,2 tys. zł dotyczą wpłaconych kaucji z tytułu najmu lokali użytkowych, wadium i zabezpieczeń na prace remontowe, a także ujęte wg stanu na dzień 31.12.2020r. pozostające do spłaty względem banku PKO kredyty „starego portfela” w łącznej kwocie 1.587,6 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, że: wskaźnik stabilizacji obliczony jako fundusz własny/majątek trwały wynosi 113,06 %, co świadczy o stabilności Spółdzielni. Wskaźnik płynności finansowej, tj. aktywa obrotowe/ zobowiązania krótkoterminowe wynosi 2,00 (wzorcowo), 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 61.854,1 tys. zł. Na pokrycie tych kosztów zostały skalkulowane przychody na kwotę 63.926,3 tys. zł, co daje zysk bilansowy brutto w kwocie 2.072,2 tys. zł, po potrąceniu podatku dochodowego od osób prawnych tj. 632,7 tys. zł daje czystą nadwyżkę w kwocie 1.439,5 tys. zł.

Działalność eksploatacyjna Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi za 2020 rok zamyka się narastająco nadwyżką kosztów nad przychodami w kwocie 737,9 tys. zł. Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni zostanie przedstawiona propozycja przekazania całego wyniku finansowego netto za rok 2020 w kwocie 1.439,5 tys. zł na pokrycie kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych i lokali użytkowych, których użytkownicy są członkami Spółdzielni. Z uwagi na pandemię nie odbyło się Walne Zgromadzenie Spółdzielni w roku 2020 za rok 2019 i nadal pozostaje do podziału czysta nadwyżka za rok 2019, która została zaproponowana WZ do zatwierdzenia i przekazania na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokali dla osób będących członkami Spółdzielni w kwocie 256,9 tys. zł.

Lata	Przychody	Koszty	Wynik brutto
2018	54.709,1	52.742,8	(+) 1.966,3
2019	57.130,1	55.914,7	(+) 1.215,4
2020	63.926,3	61.854,1	(+) 2.072,2

Na przedstawiony powyżej zysk brutto w kwocie 2.072,2 tys. zł składają się pozycje w obszarach działalności Spółdzielni, tj.:

- wynik na wynajmie lokali, dzierżawie terenów pod handel i reklamy, administrowaniu wspólnotami mieszkaniowymi : (+) 1.374,7 tys. zł.
- wynik na działalności finansowej (uzyskane odsetki z lokat bankowych, odsetki za opóźnienie w opłatach eksploatacyjnych) : (+) 244,4 tys. zł.
- wynik na działalności operacyjnej (odszkodowania, zwrot kosztów sądowych, korekty rozrachunków) : (+) 453,1 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 wykazał zwiększenie dochodu z tej działalności w odniesieniu do planu o ok. 105 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.

II. 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. Czas pandemii Covid-19 spowodował pewne przestoje w płatnościach mieszkańców, ale w efekcie nie zachwiało to kondycji Spółdzielni i wszystkie swoje zobowiązania regulowała terminowo.

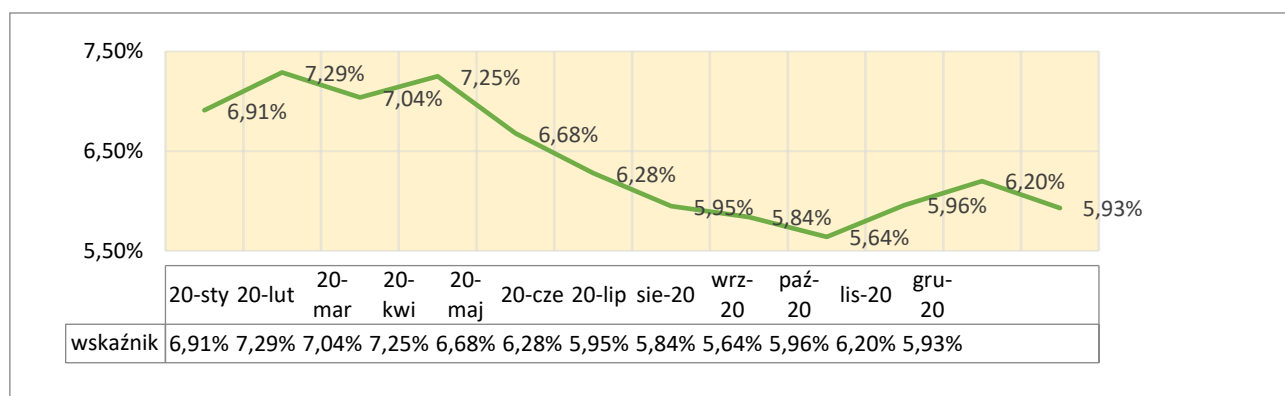
1. Według stanu na dzień 31.12.2020r. zadłużenie z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych i garaży łącznie ze sprawami sądowym (bez kosztów sądowych, które nie są zasądzone) i po wyrokach wyniosło na 3.326,1 tys. zł. W roku ubiegłym przedstawiając zadłużenie bez kosztów sądowych kwota ta stanowiła 3.347,6 tys. zł. Nastąpił spadek zadłużenia w odniesieniu do roku 2019 na kwotę 21,5 tys. zł.

Zadłużenia lokali mieszkalnych i garaży przedstawia poniższe zestawienie:

Wyszczególnienie/lata	2019r.	2020r.
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.	3 347 642,93	3 326 132,54
Średnie roczne zadłużenie na 1 lokal w zł.	398,96	396,39
Średnie roczne zadłużenie na 1 m ² p.uż. w zł.	7,75	7,70
Wskaźnik % zaległości do miesięcznych naliczeń	6,78	5,93

Z powyższego zestawienia wynika, że wskaźnik udziału zaległości w naliczaniu opłat eksploatacyjnych w roku sprawozdawczym obniżył się o 0,85 pkt.%. w odniesieniu do roku ubiegłego.

Poniższy wykres przedstawia procentowy wskaźnik udziału naliczeń w danym miesiącu do zadłużeń w okresie : I 2020 r. - XII 2020 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 – 2.532 sztuki,
- wezwań ostatecznych - 936 sztuk,
- wezwań na drukach KR D –121 sztuk,
- zawarto 97 ugód osób zadłużonych z Zarządem Spółdzielni,
- skierowano do kancelarii prawnej 105 spraw celem sporządzenia pozwu o zapłatę na łączną kwotę 523.152,66 zł.
- tytułem odszkodowania za niedostarczenie lokali socjalnych wystosowano do Urzędu Miasta ponaglenia wzywające do zapłaty na łączną kwotę 38.657,01 zł. W chwili obecnej 7 osób oczekuje na lokal socjalny.

2.Zadłużenie z tytułu najmu lokali użytkowych, dzierżawy terenów oraz reklam na dzień 31.12.2020 r. wyniosło 546,0 tys. zł., w tym 264,8 tys. zł to zaległości z tytułu najmu lokali, 86,8 tys. zł z tytułu dzierżawy terenu, 15,6 tys. zł z tytułu reklam, zaś 178,8 tys. zł to zaległości objęte postępowaniem sądowym (wyroki i pozwy wniesione).

Następstwem stosowania się do zapisów Regulaminu postępowania RSM wobec osób zadłużonych jest 25 % wzrost wartości spraw sądowych dotyczących najmu oraz dzierżawy terenu w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego.

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 wystawiono 231 sztuk upomnień i upomnień KR D, a także wystawiono 127 sztuk ostatecznych przedsądowych wezwań do zapłaty na łączną kwotę 728.743,98 zł. Ponadto zawierano ugody na ratalną spłatę zadłużenia, kierowano sprawy do kancelarii prawnej celem sporządzenia pozwu o zapłatę, wielokrotnie kontaktowano się z dłużnikami telefonicznie i

mailowo, wystawiano 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 31.12.2020r. wynosiło 458,0 tys. zł.

IV. Szanse i zagrożenia działalności Spółdzielni w roku 2020 i w latach następnych.

Trudna sytuacja gospodarcza i społeczna spowodowana pandemią Covid-19 na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania trwa i nie stanowi istotnego wpływu dla działalności Spółdzielni. Niemniej niezbędne jest kontynuowanie dotychczasowych działań, które były podejmowane w roku sprawozdawczym, czyli zapewnieniu bezpieczeństwa zarządzanymi zasobami Spółdzielni i utrzymania dobrej sytuacji majątkowo-finansowej.

Pomimo pandemii zaległości mieszkańców i użytkowników lokali w opłatach nie uległy zwiększeniu w odniesieniu do roku 2019.

Zarząd Spółdzielni bardzo elastycznie i niezależnie od sytuacji ekonomiczno-społecznej kraju 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.

Wymieniając szanse w działalności Spółdzielni w roku 2021 i latach następnych należy upatrywać przede wszystkim w zagospodarowaniu wolnych gruntów stanowiących mienie Spółdzielni.

W roku sprawozdawczym 2020 należy stwierdzić, że sytuacja finansowa Spółdzielni pomimo stanu epidemiologicznego w kraju jest bardzo stabilna i najprawdopodobniej nie istnieje bezpośrednie zagrożenie wpływu pandemii na zaprzestanie i kontynuowania działalności Spółdzielni w roku 2021.

Gdynia, dnia 12-05-2021r.