

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

z działalności

ROBOTNICZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

im. Komuny Paryskiej w Gdyni

w 2018r.

GDYNIA - Marzec 2019 roku

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, roczne plany gospodarczo - finansowe oraz strukturę organizacyjną zatwierdzoną przez Radę Nadzorczą, a także przyjętej przez Walne Zgromadzenie Członków uchwały Nr 12/2016 z dnia 10 czerwca 2016 r. dotyczącej Programu Pomocowego realizowanego od 2017r.

Działalnością Spółdzielni w roku 2018 kierował i nadal kieruje Zarząd w następującym składzie osobowym:

- Wiesław Wawer – Prezes Zarządu
- Dariusz Roman – Zastępca Prezesa Zarządu ds. Technicznych
- Jolanta Kubańska - Członek Zarządu - Główny Księgowy.

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zdarzenia istotnie wpływające na działalność spółdzielni, tj. RSM nie prowadziła inwestycji w zakresie budowy budynków z lokalami mieszkalnymi, w związku z czym, działalność spółdzielni skupiała się na zarządzaniu posiadanym zasobem mieszkaniowym.

W 2018 roku Zarząd Spółdzielni realizował zadania określone w Planie Gospodarczym na 2018 rok uchwalonym przez Radę Nadzorczą w dniu 19-12-2017 roku uchwałą nr 45/17-20.

Priorytetami w pracy Zarządu na przestrzeni ubiegłego roku były:

- realizacja uchwał podjętych na Walnym Zgromadzeniu Członków w 2017 i 2018 roku,
- realizacja prac remontowo-konserwacyjnych zgodnie z przyjętym planem na 2018 rok,
- uzgodnienie wartości środków trwałych tj. budynków mieszkalnych i garaży z Funduszem wkładów budowlanych i mieszkaniowych - jako źródło ich finansowania,
- działania zmierzające do utrzymania bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
- ciągła kontrola nad sytuacją finansową Spółdzielni,
- bieżąca aktualizacja obowiązujących w Spółdzielni Regulaminów.
- utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym a w miarę możliwości podnoszenie ich standardu.

I. STAN MAJĄTKOWY I SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

W 2018 r. nie wystąpiły zjawiska negatywne wpływające na sytuację finansową spółdzielni.

Wartość księgowa majątku trwałego Spółdzielni na dzień 31.12.2018 roku wynosi 73 221,3 tys. zł. i kwota ta w stosunku do 2017 roku wzrosła o 1 968,2 tys. zł. Jest to skutek uzgodnień, zgodnie stanowiskiem Komitetu Standardów Rachunkowości, wartości środków trwałych ze sfinansowaniem a także dalszego procesu notarialnego przekształcania się mieszkań w odrębną własność.

Zmianie uległa struktura własnościowa lokali mieszkalnych, a mianowicie na 8 391 lokali - 2842 to lokale o spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu i spółdzielczym lokatorskim prawie do lokalu, a 5 549 dotyczy indywidualnych właścicieli (wyodrębnionych), czyli ponad 65% lokali mieszkalnych jest wyodrębnionych.

Aktywa obrotowe w kwocie 25 856,5 tys. zł stanowiły 26,1% całkowitej sumy aktywów, a tworzą je przede wszystkim należności i inwestycje krótkoterminowe. Stan **należności krótkoterminowych** w wartości netto na dzień 31.12.2018 roku kształtował się na poziomie 7 028,5 tys. złotych. Pozycję tą stanowią głównie należności z tytułu opłat za eksploatację lokali mieszkalnych i użytkowych pomniejszych o odpisy aktualizujące w kwocie 755,5 tys. złotych.

Stan **środków pieniężnych w kasie i na rachunkach bankowych** na dzień 31.12.2018 roku wynosił 17 449,1 tys. zł. W stosunku do roku ubiegłego stan ten uległ zwiększeniu o kwotę 1 175,5 tys. zł. Zarząd stwierdza, że roczny wpływ środków pieniężnych stanowi zabezpieczenie w postaci bieżącego finansowania działalności spółdzielni tj. bez korzystania z zasobów z lat ubiegłych.

Jednocześnie Zarząd informuje, że czasowo wolne środki pieniężne na rachunkach bankowych są deponowane na lokatach terminowych. Środki pozostawione na rachunkach bankowych do bieżącej dyspozycji są oprocentowane na lokatach overnight zakładanych automatycznie po godzinie 15.00.

W pasywach największą pozycję stanowią **fundusze własne**, które obejmują fundusz: zasobowy, wkładów budowlanych i mieszkaniowych, udziałowy - a ich wartość na koniec 2018 roku wyniosła 81 398,0 tys. zł. i w stosunku do roku ubiegłego uległ zwiększeniu o kwotę 1 463,4 tys. zł.

Zobowiązania krótkoterminowe w kwocie 14 851,4 tys. zł dotyczą głównie zobowiązań z tytułu dostaw robót i usług, a także rozliczeń budżetowych i innych rozrachunków tj. wpłaconych kaucji, wadium, zabezpieczeń. Zarząd jednocześnie informuje, że w pozycji tej nie występują zobowiązania przeterminowane. W zobowiązaniach krótkoterminowych pod pozycją zobowiązań wobec pozostałych jednostek ujęto kwotę 1 845,7 tys. zł dotyczącą zaciągniętych kredytów na budownictwo mieszkaniowe przed 31-05-1992 roku. W 2018r. kredyt ten spłaciło 61 osób, czyli na dzień 31-12-2018 pozostało 18 kredytobiorców.

Wskaźniki oceniające efektywność działania Spółdzielni obliczone w oparciu o pozycje składowe aktywów i pasywów potwierdzają 113,1% pokrycie majątku trwałego funduszem własnym. Wskaźnik płynności ogólnej, który ukształtował się na poziomie 1,74 potwierdza to, że Spółdzielnia posiada pełną zdolność płatniczą, czyli nie występują zagrożenia dla możliwości kontynuowania przez Spółdzielnię działalności w latach następnych.

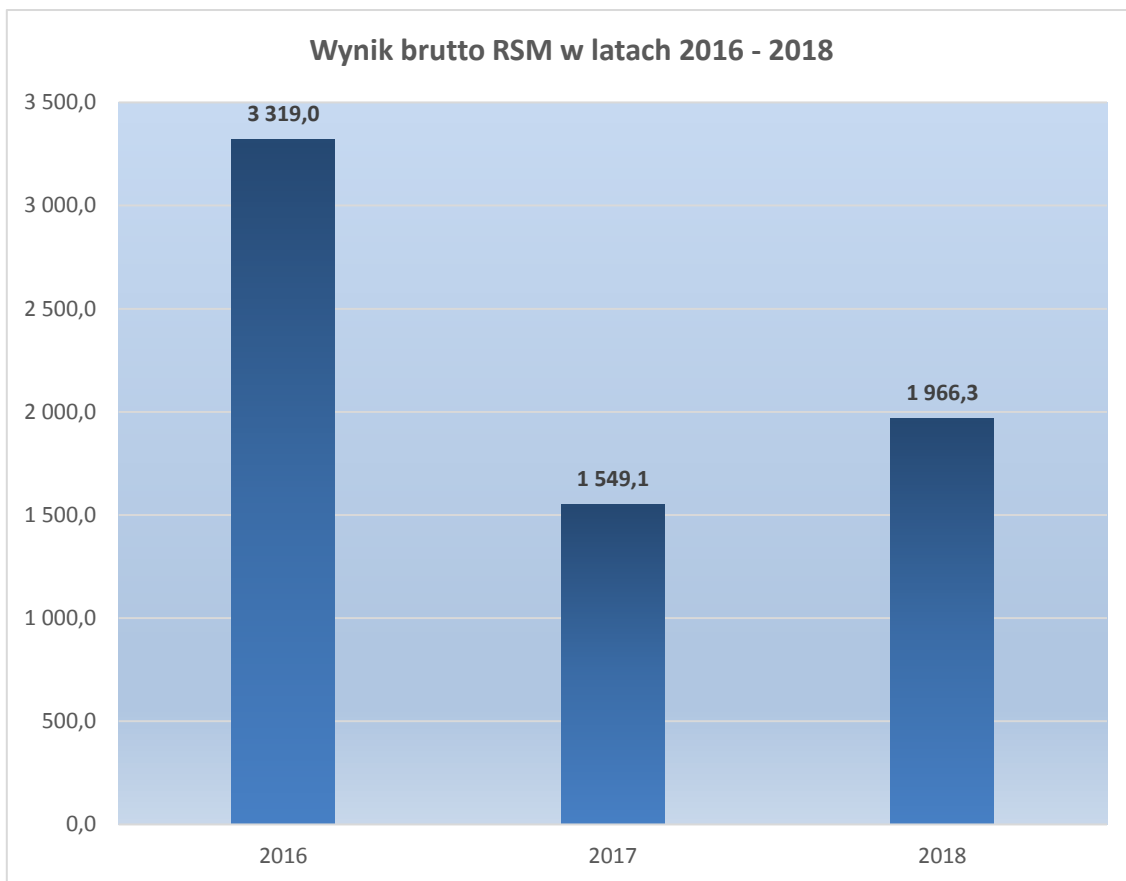
II. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI I MIENIEM SPÓŁDZIELNI

Roczne koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi i pozostałej działalności Spółdzielni, wyniosły ogółem 52 742,8 tys. zł. Na pokrycie tych kosztów zostały skalkulowane przychody na kwotę 54 709,1 tys. zł. co daje zysk bilansowy brutto w wysokości 1 966,3 tys. zł., a po potrąceniu podatku dochodowego od osób prawnych tj. 545,5 tys. zł. daje czystą nadwyżkę w kwocie 1 420,8 tys. zł.

Działalność eksploatacyjna Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi za 2018 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 978,0 tys. zł. i jest wyższa w stosunku do roku ubiegłego o 73,0 tys. zł.

Wyniki uzyskane na całokształcie działalności RSM prezentuje poniższa tabela oraz wykres:

Lata	Przychody	Koszty	Wynik brutto
2016	55 358,0	52 039,0	+ 3 319,0
2017	54 199,6	52 650,5	+ 1 549,1
2018	54 709,1	52 742,8	+1 966,3

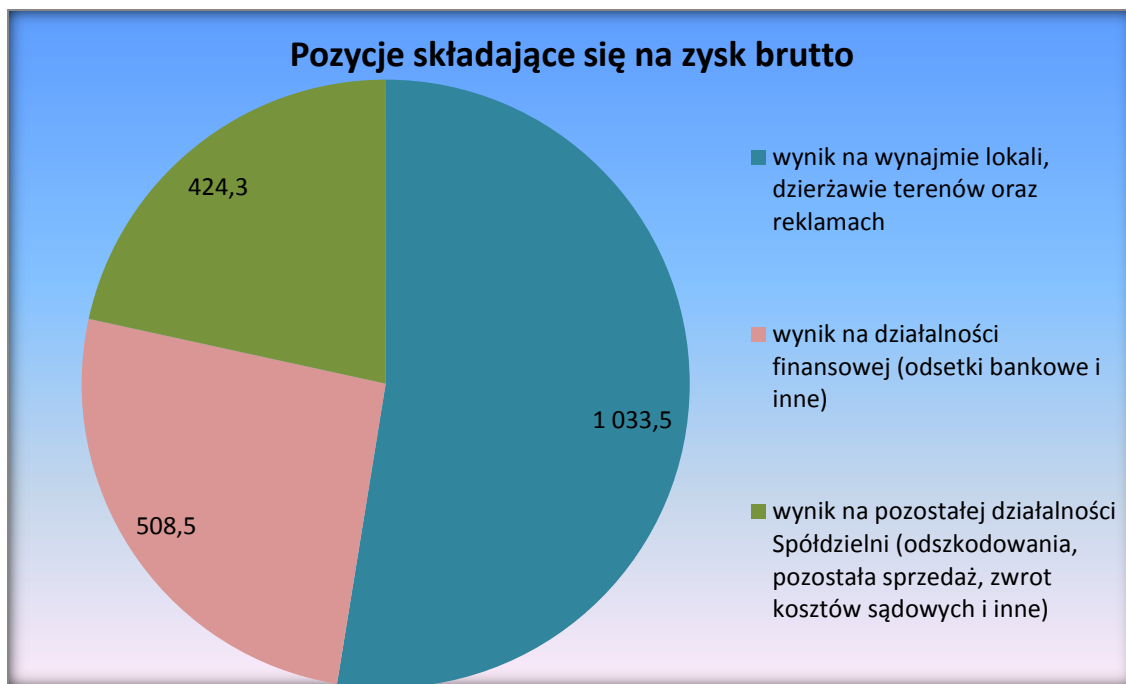


Przedstawiony powyżej zysk brutto w kwocie 1 966,3 tys. zł, został uzyskany na pozostałej działalności, tj. z wpływów z tytułu najmu lokali użytkowych, dzierżaw, działalności finansowej i innej.

Spółdzielnia poza zarządzaniem zasobami mieszkaniowymi prowadzi w oparciu o majątek własny wynajem powierzchni lokali usługowych i terenów na działalność gospodarczą tj. handlowo - biurowo -usługową ukierunkowaną na potrzeby naszych mieszkańców.

Na zysk brutto ogółem składają się następujące pozycje:

- wynik na wynajmie lokali, dzierżawie terenów oraz reklamach – 1 033,5 tys. zł.
- wynik na działalności finansowej (odsetki bankowe i inne) – 508,5 tys. zł.
- wynik na pozostałej działalności Spółdzielni (odszkodowania, pozostała sprzedaż, zwrot kosztów sądowych i inne) – 424,3 tys. zł.



Powyższe dane świadczą o tym, iż polityka Zarządu RSM w 2018 roku prowadzona była ze szczególnym naciskiem na zachowanie prawidłowej dyscypliny kosztowej i finansowej, a także na pozyskiwaniu dodatkowych źródeł przychodów z pozostałej działalności spółdzielni.

III. WINDYKACJA ZADŁUŻEŃ Z TYTUŁU OPŁAT EKSPLOATACYJNYCH LOKALI

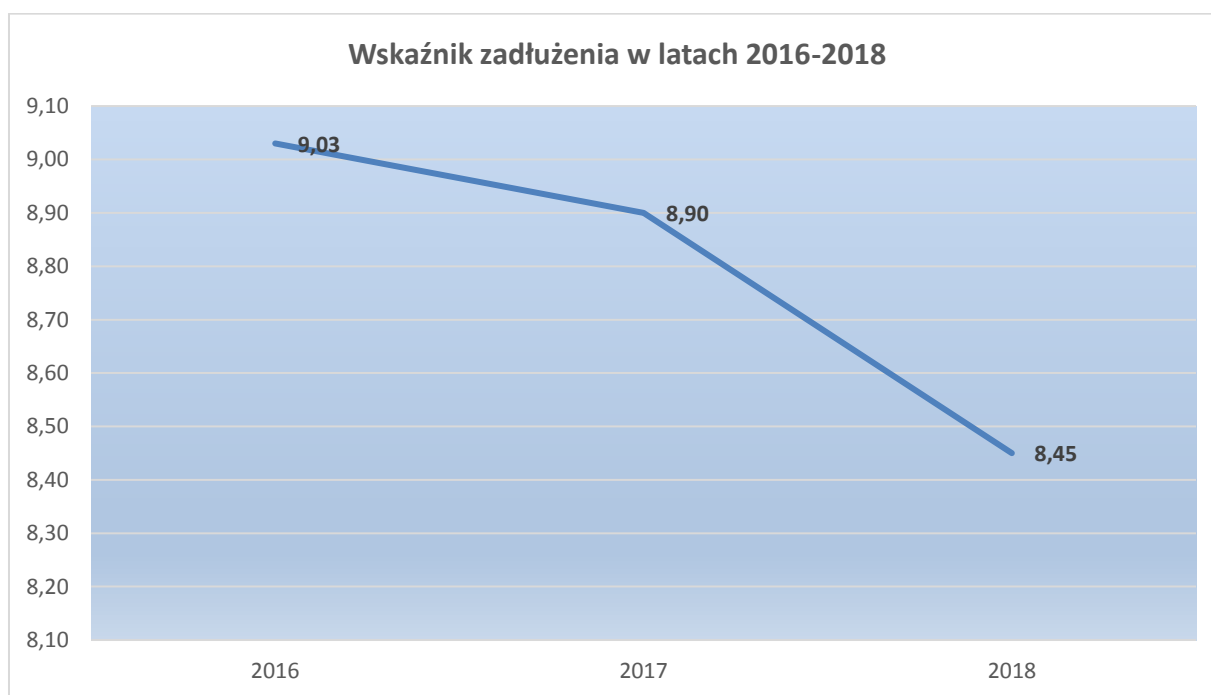
Bieżącą możliwość realizacji rzeczowych zadań zawartych w Planie Gospodarczym, jak i płynność finansową Spółdzielni, ograniczają niestety zadłużenia mieszkańców wynikające z niezachowania statutowych terminów wnoszenia opłat, pomimo bardzo intensywnych działań Zarządu, przy dużym wsparciu Rady Nadzorczej.

Ogółem zadłużenie z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych i garaży łącznie ze sprawami wniesionymi do Sądu (pozwy) oraz wyrokami zasądzonymi wraz z kosztami sądowymi wyniosło na dzień 31-12-2018 roku 4 106 691,89 zł, i nastąpił spadek w stosunku do roku ubiegłego o kwotę 281,9 tys. zł.

Procentowy udział zaległości w ogólnej wartości naliczeń opłat eksploatacyjnych obrazuje poniższa tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na dzień 31.12.2017	Stan na dzień 31.12.2018
1	Naliczenie opłat za użytkowanie lokalu mieszkalnego (zł)	49 311,6	48 575,3
2	Zaległości ogółem (zł)	4 388,6	4 106,7
3	% -wy udział zaległości w naliczeniu (%)	8,9	8,45

Z powyższej tabeli wynika, że wskaźnik udziału zaległości w naliczeniu opłat eksploatacyjnych obniżył się o 0,45 pkt., %.



W okresie trzech ostatnich lat wartość wskaźnika wykazuje tendencje spadkową, co potwierdza efektywność pracy Sekcji Windykacji, która działa w oparciu o zapisy Statutu Spółdzielni oraz zgodnie z wytycznymi „Regulaminu postępowania Spółdzielni wobec osób względem niej zadłużonych”.

Utrzymanie bezpiecznego poziomu zadłużeń nie zależy wyłącznie od działań Spółdzielni. Na poziom zadłużeń 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. Organy

Spółdzielni realizują określone procedury w stosunku do dłużników w celu pomocy i likwidacji zadłużenia.

Zadłużenie z tytułu najmu lokali użytkowych, dzierżawy terenów oraz reklam na dzień 31-12-2018 roku kształtowało się na poziomie 385,7 złotych. Na wartość tą składają się zaległości:

- lokale użytkowe - 180,4 tys. zł,
- dzierżawy terenu - 64,9 tys. zł,
- reklamy - 14,4 tys. zł,
- zaległości objęte postępowaniem sądowym - 125,9 tys. zł.

W stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego, gdzie zadłużenie kształtowało się na poziomie 296 820,79 zł. nastąpił wzrost o 88,9 tys. złotych. Wzrost ten jest to efektem przyrostu wartości zadłużenia wynikającego z najmu lokali użytkowych. Kwota 37,6 tys. złotych dotyczy najemców, których zadłużenie zostało objęte ugodami na ratalną spłatę zadłużenia, dlatego też należy traktować je jako zadłużenie bieżące. Wzrostowi uległa także wartość dotycząca spraw objętych postępowaniem sądowym o 9,7 tys. zł. Na koniec grudnia 2018 roku wartość spraw sądowych wyniosła 116 235,74 zł. zaś obecnie jest to wartość 125 941,70 zł.

W ramach prowadzonych czynności windykacyjnych wykonano:

- upomnień – 4 132 sztuk,
- wezwań ostatecznych – 1.189 sztuk,
- wezwań na drukach KR D – 222 sztuk,
- zawarto 163 ugód z Zarządem Spółdzielni,
- łącznie liczba wpisanych osób do KR D – 173 osoby,
- skierowano do kancelarii prawnej 137 spraw celem sporządzenia pozwu o zapłatę na łączną kwotę 760.160,46 zł, w tym siedmiu właścicieli garaży na kwotę 2.187,77 zł.
- tytułem odszkodowania za niedostarczenie lokali socjalnych wystosowano do Urzędu Miasta ponaglenia wzywające do zapłaty na łączną kwotę 73 970,50 złotych. W chwili obecnej 9 osób oczekuje na lokal socjalny.

Reasumując należy stwierdzić, że działania windykacyjne prowadzone przez Spółdzielnię były realizowane w sposób systematyczny i różnorodny. W działaniach

windykacyjnych mających na celu jak najskuteczniejsze wyegzekwowanie zaległości wobec dłużników RSM wyczerpano wszystkie możliwości, jakie przewidywał „Regulamin postępowania Spółdzielni wobec osób względem niej zadłużonych”. Zastosowane działania windykacyjne dotyczące lokali należy uznać za skuteczne, szczególnie wobec ogólnej sytuacji rynkowej.

OCENA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ SPÓŁDZIELNI W 2018 ROKU.

Spółdzielnia prowadzi wyważoną gospodarkę finansową, czego wyrazem jest bieżąca zdolność pokrywania wydatków związanych z działalnością spółdzielni, zarówno mieszkaniową jak i pozostałą gospodarczą.

Zarząd stwierdza, że spółdzielnia w okresie sprawozdawczym, utrzymuje płynność finansową i posiada zdolność do realizacji wszelkich zobowiązań, a także w ocenie Zarządu nie występują żadne przesłanki, które wskazywałyby na nie możliwość kontynuacji działalności w latach następnych.

Działalność Spółdzielni na przestrzeni roku sprawozdawczego koncentrowała się przede wszystkim na realizacji założeń objętych Planem Gospodarczym na 2018 rok, a także na pozyskaniu jak najwyższego wyniku z działalności pozostałej.

Zarząd pragnie zwrócić uwagę, że w myśl art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych każdy mieszkaniec jest obowiązany uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

Rok obecny to kolejny rok kadencji organów przedstawicielskich spółdzielni oraz kolejny rok realizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, dlatego też szczególna uwaga i kierunki działania w 2019 roku i latach następnych skierowana będzie przede wszystkim na:

1. Stały nadzór i kontrolę realizacji nałożonych zadań wynikających z zatwierdzonych planów gospodarczo finansowych spółdzielni,
2. Kontynuowanie działań na rzecz zmniejszenia tempa wzrostu zadłużeń czynszowych i skuteczność ich windykacji,
3. Dalsze efektywne zarządzanie mieniem spółdzielni, poprzez utrzymanie odpowiedniego stanu technicznego lokali usługowych, mającego zapewnić pełną obsadę najemców.

4. Poprawę stanu technicznego zasobów mieszkaniowych poprzez kontynuację realizacji programu pomocowego spółdzielni,
5. Dokonywanie dalszej analizy możliwości racjonalnego wykorzystania gruntów będących w zarządzie spółdzielni i podjęcia działań zmierzających do pozyskania nowych źródeł przychodu z dzierżawy terenu oraz realnych oszczędności na opłatach z tytułu wieczystego użytkowania gruntu oraz podatku od nieruchomości.
6. Prowadzenie wnikliwego nadzoru nad komórkami organizacyjnymi mającymi bezpośredni wpływ na sprawne funkcjonowanie Spółdzielni.
7. Mobilizowanie Samorządów Nieruchomości do ścisłej współpracy z Zarządem spółdzielni tak, aby podjęte decyzje uwzględniały oczekiwania mieszkańców.
8. Podejmowanie działań w zakresie poprawy bezpieczeństwa i porządku na terenie Spółdzielni.
9. Dążenie do usprawnienia organizacji i zarządzania spółdzielczymi zasobami mieszkaniowymi poprzez modernizację systemu informatycznego.

Podsumowując wyżej opisane zagadnienia możemy stwierdzić, że rok 2018 był kolejnym rokiem ogólnie zadawalającym dla spółdzielni, gdyż wyniki uzyskane na działalności gospodarczej Spółdzielni, zawarte w bilansie jednostki należy ocenić ogólnie, jako prawidłowe, niezagrażające dalszemu funkcjonowaniu naszej Spółdzielni.

Zarząd nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń. Działalność finansowa Spółdzielni opiera się o akceptowany przez Radę Nadzorczą Plan Gospodarczy. Prowadzone inwestycje bazują głównie na środkach własnych, co minimalizuje ryzyko zmiany cen oraz ryzyko kredytowe. Fakt ten powoduje również brak istotnych zakłóceń w przepływach środków pieniężnych i możliwości utraty płynności finansowej.

Pozostałe informacje wymagane ustawą o rachunkowości – art. 49 ust 2 i 3 – nie zostały zaprezentowane w niniejszym sprawozdaniu, gdyż nie dotyczą Spółdzielni lub nie są istotne.

Zarząd składa podziękowania wszystkim mieszkańcom, szczególnie tym, którzy dzielili się z nami cennymi uwagami, opiniami i wspomagali nas swoją wiedzą i doświadczeniem w naszej codziennej pracy. Podziękowania składamy również Radzie Nadzorczej, której członkowie poprzez prace w komisjach i na posiedzeniach realizowali statutowe funkcje nadzorczo – kontrolne.

Doceniając wysiłek i zaangażowanie mieszkańców Zarząd pragnie podziękować tym wszystkim, którzy na bieżąco regulują zobowiązania wobec spółdzielni, troszczą się o porządek i estetykę, czując się prawdziwymi współgospodarzami Spółdzielni.