

SPRAWOZDANIA ZARZĄDU

z działalności

ROBOTNICZEJ SPÓŁDZIELNI

MIESZKANIOWEJ

im. Komuny Paryskiej w Gdyni

w 2022 roku

Marzec 2023 r.

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 2022 roku kierował Zarząd w następującym składzie:

1. Prezes Zarządu - Wiesław Wawer - od 01.01.2022 do 14.12.2022
2. Prezes Zarządu – Dariusz Roman – od 01.01.2023 - nadal
3. Zastępca Prezesa Zarządu ds. Technicznych - Dariusz Roman – od 01.01.2022 do 31.12.2022
4. Zastępca Prezesa Zarządu ds. Technicznych – Zygmunt Maciszka – od 23.01.2023 - nadal
5. Członek Zarządu- Główny Księgowy - Anna Grzelka – od 01.01.2022 do 31.07.2022
6. Członek Zarządu- Główny Księgowy – Mariola Nowak – od 01.11.2022 – nadal
7. Członek Zarządu – Marian Furtak – od 06.10.2022 do 31.12.2022

Zarząd Spółdzielni realizując statutowy obowiązek przedstawia członkom Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Komuny Paryskiej w Gdyni sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok 2022. Zarząd Spółdzielni realizował zadania wynikające z obowiązujących przepisów prawa, Statutu Spółdzielni, regulaminów wewnętrznych i uchwał organów samorządowych, w szczególności w zakresie obowiązującego Planu Gospodarczego oraz Planu Funduszu Remontowego nieruchomości mieszkaniowych na rok 2022.

W roku 2022 odbyło się 51 protokołowanych posiedzeń Zarządu, na których podjęto 189_uchwał.

Priorytetami w pracy Zarządu w roku sprawozdawczym 2022 były:

- realizacja prac remontowo-konserwacyjnych zgodnie z przyjętym planem na 2022 rok,
- działania zmierzające do utrzymania bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
- racjonalne gospodarowanie mieniem spółdzielni biorąc pod uwagę trudny gospodarczo okres na rynku,
- windykowanie zadłużeń,
- bieżące monitorowanie kosztów i przychodów, w związku z nieprzewidywanymi wydatkami związanymi z rosnącą inflacją.

Działalność Spółdzielni tak jak w roku poprzednim (stan epidemii), była prowadzona w trudnych warunkach gospodarczych. Wyniki finansowe były ciągle analizowane, by utrzymać przychody na właściwym poziomie oraz utrzymać naszych kontrahentów (dzierżawców, najemców). Pomimo wsparcia dla najemców ze strony Spółdzielni (np. przesunięcie terminów płatności czynszu, rozkładanie zaległych płatności na raty) wielu naszych najemców zdało lokale do Spółdzielni.

I. Stan majątkowy i sytuacja finansowa Spółdzielni za 2022 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 księgowa majątku trwałego Spółdzielni na dzień 31.12.2022 roku stanowi kwotę **63.237,8** tys. zł i w odniesieniu do roku 2021 zmniejszyła się o **2.585,6** tys. zł. Jest to efekt procesu przekształcania lokali na odrębną własność, w wyniku którego zmianie uległa struktura własnościowa lokali mieszkalnych.

1. Aktywa obrotowe według stanu na dzień 31.12.2022r. w kwocie **35.192,6** tys. zł stanowiły **35,75%** 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 **3.774,7** tys. zł uległ zmniejszeniu w odniesieniu do roku 2021 (z kwoty 4.591,7 tys. zł) o kwotę **817,0** tys. zł. Jest to spowodowane spłaceniem kredytów „starego portfela” krótkoterminowych - jako wymagane o okresie spłaty do 12 miesięcy.

2. Sytuacja płatnicza

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

| | | |
|--------------------------------------|---|---------------|
| ● Stan środków na dzień 31.12.2019r. | - | 18.153.488 zł |
| ● Stan środków na dzień 31.12.2020r. | - | 19.618.455 zł |
| ● Stan środków na dzień 31.12.2021r. | - | 21.043.110 zł |
| ● Stan środków na dzień 31.12.2022r. | - | 27.494.632 zł |

Posiadane środki pieniężne były lokowane na oprocentowanych rachunkach oszczędnościowych. Od początku ogłoszenia stanu epidemii w kraju (03.2020r.) stopy procentowe zmienił się średnio z 1,76% na 0,03%, a w 2022 r. wynosiły średnio **3,28 %** w skali roku i w efekcie wpływ odsetek z lokat bankowych wyniósł w roku 2022 **729,5** tys. zł. Dla porównania w roku **2021 wyniosły 10,3** tys. zł, a w **2020 roku** uzyskano odsetki bankowe w kwocie **84,8** tys. zł, a w roku **2019** uzyskano kwotę **209,5** tys. zł.

3. W pasywach bilansu największą pozycję stanowią **fundusze własne**, które obejmują fundusz: zasobowy, wkłady budowlanych i mieszkaniowych, udziałowy, które wg stanu na dzień 31.12.2022r. wynoszą **71.348,5** tys. zł i w odniesieniu do roku ubiegłego uległy zmniejszeniu o kwotę **2.497,5** tys. zł.

Kolejną istotną pozycją pasywów w bilansie są **zobowiązania krótkoterminowe**, które stanowią kwotę **19.327,7** tys. zł i dotyczą głównie: zobowiązań z tytułu dostaw i usług, rozliczeń budżetowych i zobowiązań kredytowych. **Zobowiązania długoterminowe** na kwotę **1.894,7** tys. zł dotyczą wpłaconych kaucji z tytułu najmu lokali użytkowych, wadium i zabezpieczeń na prace remontowe, a także ujęte wg stanu na dzień 31.12.2022r. pozostające do spłaty względem banku PKO kredyty „starego portfela”. Pozostaje do spłaty „kredyt starego portfela” w łącznej kwocie 263,8 tys. zł., na który składają się:

- zobowiązania krótkoterminowe w kwocie **93,1** tys. zł
- zobowiązania długoterminowe w kwocie **170,7** tys. zł.

Ilość lokali objętych saldem zobowiązań wynosi 4 lokale mieszkalne. 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 trwałe wynosi **120,9%**, co świadczy o stabilności Spółdzielni. Wskaźnik płynności finansowej, tj. aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe wynosi **1,82**, 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 **65.162,2** tys. zł. Na pokrycie tych kosztów zostały skalkulowane przychody na kwotę **67.634,9** tys. zł, co daje zysk bilansowy brutto w kwocie **2.472,7** tys. zł, po potrąceniu podatku dochodowego od osób prawnych tj. **710,6** tys. zł daje czystą nadwyżkę w kwocie **1.762,1** tys. zł.

Działalność eksploatacyjna Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi za rok 2022 zamyka się **narastająco nadwyżką kosztów nad przychodami** (przed dofinansowaniem) w kwocie **1.788,4** tys. zł. Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni zostanie przedstawiona propozycja przekazania wyniku finansowego netto (zysk) za rok 2022 w kwocie **1762,1** tys. zł na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych, lokali użytkowych z prawem do lokalu, których użytkownicy są członkami Spółdzielni.

Z uwagi na pandemię nie odbyło się Walne Zgromadzenie Spółdzielni w roku 2022 za rok 2021 oraz 2021 za rok 2020 i w roku 2020 za rok 2019 i dlatego nie jest uchwalony zaproponowany podział wyniku finansowego z lat 2019, 2020 i 2021. Propozycja do zatwierdzenia zysku netto z lat 2022, 2021, 2020

i 2019 i przekazania na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokali dla osób będących członkami Spółdzielni stanowi, za rok 2022 kwotą 1.762,1, 2021 kwota 1.255,5, 2020 kwotę 1.439,5 tys. zł, natomiast za rok 2019 kwotę 673,4 tys. zł.

| Lata | Przychody | Koszty | Wynik brutto |
|------|-----------|----------|--------------|
| 2019 | 57.130,1 | 55.914,7 | (+) 1.215,4 |
| 2020 | 63.926,3 | 61.854,1 | (+) 2.072,2 |
| 2021 | 67.609,0 | 65.795,7 | (+) 1.813,3 |
| 2022 | 67.634,9 | 65.162,2 | (+) 2.472,7 |

Na przedstawiony zysk brutto w kwocie 2.472,7 tys. zł składają się pozycje w obszarach działalności Spółdzielni, tj.:

- wynik na wynajmie lokali, dzierżawie terenów pod handel i reklamy, administrowaniu wspólnotami mieszkaniowymi : (+) 1.271,3 tys. zł.
- wynik na działalności finansowej (uzyskane odsetki z lokat bankowych, odsetki za opóźnienie w opłatach eksploatacyjnych) : (+) 1.072,5 tys. zł.
- wynik na działalności operacyjnej (odszkodowania, zwrot kosztów sądowych, przychody z białych certyfikatów, : (+) 128,2 tys. zł.
- wynik na działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej: (+) 0,8 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.

Zwiększanie zysku na tej działalności realizuje się poprzez: pozyskiwanie najemców na wolne lokale, negocjowanie wysokich stawek czynszu najmu, optymalizowanie i analizowanie kosztów prowadzonych działalności i minimalizowanie zaległości w opłatach przez najemców. Wynik na tej działalności służy mieszkańcom – członkom Spółdzielni jako pożytek.

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, a także tocząca się wojna na Ukrainie nie zachwiała kondycji Spółdzielni i wszystkie swoje zobowiązania regulowała terminowo.

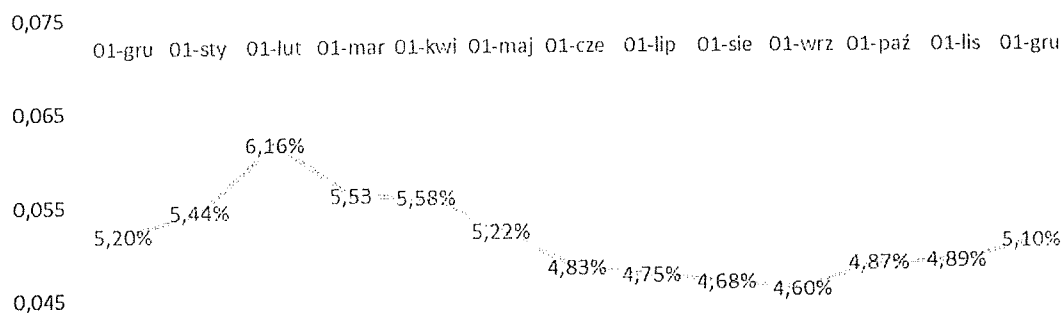
1. Według stanu na dzień 31.12.2022r. zadłużenie z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych i garaży łącznie ze sprawami sądowym i po wyrokach stanowi kwotę **3.007,6 tys. zł.** W roku ubiegłym zadłużenie stanowiło kwotę **3.123,2** .w 2020 **3.326,1 tys. zł,** a w roku 2019 wyniosło **3.347,6 tys. zł.** Porównując rok 2022 do roku 2021 to nastąpił spadek zadłużenia na kwotę **115,6 tys. zł.** Zmniejszenie zaległości mieszkańców wobec Spółdzielni wynika m.in. z bieżącego wysyłania monitów, wezwań do zapłaty, potwierdzeń sald, telefonicznego i mailowego kontaktu z dłużnikami.

Zadłużenia lokali mieszkalnych i garaży przedstawia zestawienie:

| Wyszczególnienie/lata | 2019r. | 2020r. | 2021r. | 2022 |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Ilość lokali mieszkalnych | 8391 | 8391 | 8391 | 8391 |
| Powierzchnia użytkowa m ² lokali mieszkalnych 4 administracje | 431 702,85 | 431 702,85 | 431 702,45 | 431 702,45 |
| Zadłużenie ogółem na dn.31.XII w zł. | 3 347 642,93 | 3 326 132,54 | 3 123 158,37 | 3 007 640,73 |
| Średnie roczne zadłużenie na 1 lokal w zł. | 398,96 | 396,39 | 372,2 | 358,44 |
| Średnie roczne zadłużenie na 1 m ² p.uż. w zł. | 7,75 | 7,7 | 7,23 | 6,97 |
| Wskaźnik % zaległości do miesięcznych naliczeń | 6,78 | 5,93 | 5,2 | 5,1 |

Z powyższego zestawienia wynika, że wskaźnik udziału zaległości w naliczaniu opłat eksploatacyjnych w roku sprawozdawczym obniżył się o 0,10 pkt.%. w odniesieniu do roku ubiegłego.

Poniższy wykres przedstawia procentowy wskaźnik udziału naliczeń w danym miesiącu do zadłużeń w okresie : XII 2021r. – XII 2022r.



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 obowiązku 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. 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 – 2.313 sztuk,
- wezwań ostatecznych - 762 sztuk,
- wezwań na drukach KRD –142 sztuk,
- zawarto 55 ugody z osobami zadłużonych z Zarządem Spółdzielni,
- skierowano do kancelarii prawnej 76 spraw celem sporządzenia pozwu o zapłatę na łączną kwotę 359.678,97 zł,
- tytułem odszkodowania za niedostarczenie lokali socjalnych wystosowano do Gminy Miasta Gdynia informacje o konieczności uregulowania opłat za lokale zajmowane w RSM przez dłużników i otrzymano zapłatę na łączną kwotę 7.817,86 zł. Spółdzielnia posiada wyroki eksmisyjne z przydziałem na lokal socjalny dla 4 lokali.

2.Zadłużenie z tytułu najmu lokali użytkowych, dzierżawy terenów oraz reklam na dzień 31.12.2022r. wyniosło 683,5 tys. zł, w tym 413,7 tys. zł to zaległości z tytułu najmu lokali, 118,9 tys. zł z tytułu dzierżaw terenu, 15,2 tys. zł z tytułu reklam, zaś 135,6 tys. zł to zaległości objęte postępowaniem sądowym (pozwy wniesione, uzyskane wyroki i wyroki w egzekucji).

W ramach prowadzonej windykacji polubownej dochodzono należności na łączną kwotę 582,2 tys. zł. Zrealizowano kilkadziesiąt rozmów telefonicznych, kontaktów mailowych, wysłano 330 upomnień i wezwań do zapłaty. W przypadku bezskutecznej windykacji polubownej Spółdzielnia wypowiada umowy najmu/dzierżawy, a zaległe opłaty kierowała na drogę postępowania sądowego. Działania te zapobiegają przedawnieniu należności, dają możliwość skierowania sprawy na drogę egzekucji komorniczej, a w przypadku braku możliwości odzyskania zadłużenia przez komornika, wydłużają okres na wyegzekwowanie długu.

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 31.12.2022r. wynosiło 466,8 tys. zł.

IV. Szanse i zagrożenia działalności Spółdzielni w roku 2022 i w latach następnych.

Uwarunkowania ekonomiczne i społeczne spowodowane przede wszystkim: pandemią Covid-19, wojną na Ukrainie, inflacją 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, wojny na Ukrainie i rosnącej inflacji, zaległości w opłatach mieszkańców, i użytkowników lokali, dzierżawców terenów uległy znacznemu zmniejszeniu w odniesieniu do roku 2021.

Z uwagi na ogólny wzrost cen zauważa się znaczny wzrost kosztów prac konserwacyjnych, remontowych i modernizacyjnych. Dlatego istotne jest rozważenie z mieszkańcami i Samorządami Nieruchomości wydatkowania zgromadzonego funduszu remontowego nieruchomości, gdyż zgromadzone środki tracą na swojej wartości.

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 - współpracuje ściśle z Samorządami Nieruchomości w celu podejmowania decyzji i działań, które będą spełniały oczekiwania mieszkańców.

Wymieniając szanse w działalności Spółdzielni w roku 2023 i latach następnych należy upatrywać przede wszystkim w zagospodarowaniu wolnych gruntów stanowiących mienie Spółdzielni.

W roku sprawozdawczym 2022 należy stwierdzić, że sytuacja finansowa Spółdzielni pomimo stanu epidemiologicznego w kraju, rosnącej inflacji, toczącej się wojny rosyjsko-ukraińskiej, nowych przepisów podatkowych jest bardzo stabilna i nie istnieje bezpośrednie zagrożenie na zaprzestanie i kontynuowania działalności Spółdzielni w roku 2023.

**Mariola
Nowak**

Elektronicznie
podpisany przez
Mariola Nowak
Data: 2023.04.04
08:28:00 +02'00'

ZYGMU
NT
MACISZ
KA

Elektronicznie
podpisany
przez ZYGMUNT
MACISZKA
Data:
2023.04.04
09:25:06 +02'00'

**Dariusz
Roman**

Elektronicznie
podpisany przez
Dariusz Roman
Data: 2023.04.04
09:20:18 +02'00'