

# SPRAWOZDANIA ZARZĄDU

z działalności

ROBOTNICZEJ SPÓŁDZIELNI

MIESZKANIOWEJ

im. Komuny Paryskiej w Gdyni

w 2023 roku

Marzec 2024 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. oraz uchwały Nr 33/2023 z dnia 1 czerwca 2023r. dotyczących Programu Pomocowego realizowanego od 2017r.

Działalnością Spółdzielni w 2023 roku kierował Zarząd w następującym składzie:

1. Prezes Zarządu – Dariusz Roman – od 01.01.2023 - nadal
2. Zastępca Prezesa Zarządu ds. Technicznych – Zygmunt Maciszka – od 23.01.2023 - nadal
3. Członek Zarządu – Główny Księgowy – Mariola Nowak – od 01.11.2022 do 31.10.2023
4. Członek Zarządu – Marian Furtak – od 01.12.2023 do 31.12.2023
5. W dniu 13.12.2023 roku Rada Nadzorcza uchwałą powołała Panią Małgorzatę Dolata na stanowisko Członka Zarządu – Głównego Księgowego z dniem 01.01.2024 do dnia 31.12.2024.

Zarząd Spółdzielni realizując statutowy obowiązek przedstawia członkom Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Komuny Paryskiej w Gdyni sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok 2023. 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 2023.

W roku 2023 odbyło się 52 protokołowanych posiedzeń Zarządu, na których podjęto 193 uchwał.

Priorytetami w pracy Zarządu w roku sprawozdawczym 2023 były:

- realizacja prac remontowo-konserwacyjnych zgodnie z przyjętym planem na 2023 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 inflacją.

Działalność Spółdzielni tak jak w roku poprzednim 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 2023 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 31.12.2023 roku stanowi kwotę **60.966,3** tys. zł i w odniesieniu do roku 2022 zmniejszyła się o **2.271,5** 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 31.12.2023r. w kwocie **37.205,3** tys. zł stanowiły **37,89%** 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 **4.092,2** tys. zł uległ zwiększeniu

w odniesieniu do roku 2022 (z kwoty 3.774,7 tys. zł) o kwotę **317,5** tys. zł. Jest to spowodowane m.in. niezapłaconymi opłatami za eksploatację i utrzymanie lokali mieszkalnych oraz z tytułu najmu lokali użytkowych i dzierżaw terenów na co wpływ mają czynniki ekonomiczne (sytuacja gospodarcza w kraju) - 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
● Stan środków na dzień 31.12.2023r.	-	31.170.433 zł

Posiadane środki pieniężne były lokowane na oprocentowanych rachunkach oszczędnościowych. Od początku roku stopy procentowe utrzymywały się na podobnym poziomie. Średnia oprocentowania z roku 2023 wyniosła 5,16% i w efekcie wpływ odsetek z lokat bankowych wyniósł 1.271.4 tys. zł. Dla porównania w roku 2022 wyniosły 729,5 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 31.12.2023r. wynoszą **69.073,2 tys. zł.** i w odniesieniu do roku ubiegłego uległy zmniejszeniu o kwotę **2.275,3 tys. zł.** Kolejną istotną pozycją pasywów w bilansie są **zobowiązania krótkoterminowe**, które stanowią kwotę **23.284,1 tys. zł.** i dotyczą głównie: zobowiązań z tytułu dostaw i usług, rozliczeń budżetowych i zobowiązań kredytowych. **Zobowiązania długoterminowe** na kwotę **2.093,6 tys. zł.** dotyczą wpłaconych kaucji z tytułu najmu lokali użytkowych, wadium i zabezpieczeń na prace remontowe. W pozycji zobowiązań krótkoterminowych i zobowiązań długoterminowych ujęte są wg stanu na dzień 31.12.2023r. pozostające do spłaty względem banku PKO kredyty „starego portfela” w łącznej kwocie 170,4 tys. zł., na który składają się:

- zobowiązania krótkoterminowe w kwocie 29,2 tys. zł.
- zobowiązania długoterminowe w kwocie 141,2 tys. zł.

Ilość lokali objętych saldem zobowiązań wynosi 2 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 trwały wynosi **117,2%**, co świadczy o stabilności Spółdzielni. Wskaźnik płynności finansowej, tj. aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe wynosi **1,60**, 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 **79.375,1 tys. zł.** Na pokrycie tych kosztów zostały skalkulowane przychody na kwotę **82.593,0 tys. zł.**, co daje zysk bilansowy brutto w kwocie **3.217,8 tys. zł.**, po potrąceniu podatku dochodowego od osób prawnych tj. **835,1 tys. zł.** daje czystą nadwyżkę w kwocie **2.382,7 tys. zł.**

Działalność eksploatacyjna Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi za rok 2023 zamyka się **narastająco nadwyżką kosztów nad przychodami** (przed dofinansowaniem) w kwocie **2.790,1 tys. zł.** Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni zostanie przedstawiona propozycja przekazania wyniku finansowego netto (zysk) za rok 2023 w kwocie **2.382,7 tys. zł.** na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych, lokali użytkowych z prawem do lokalu, których użytkownicy są członkami Spółdzielni.

W 2023 roku po czterech latach odbyło się Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni, które przyjęło uchwałami zaproponowany podział wyniku finansowego za lata 2019, 2020, 2021 i 2022 na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokali dla osób będących członkami Spółdzielni, co stanowiło za rok 2022 kwotą **1.762,1 tys. zł.**, 2021 kwota **1.255,5 tys. zł.**, 2020 kwotę **1.439,5 tys. zł.**, natomiast za rok 2019 kwotę **673,4 tys. zł.**

Lata	Przychody	Koszty	Wynik brutto	Podatek Dochodowy	Wynik Netto
2019	57.130,1	55.914,7	(+) 1.215,4	542,0	(+) 673,4
2020	63.926,3	61.854,1	(+) 2.072,2	632,7	(+) 1.439,5
2021	67.609,0	65.795,7	(+) 1.813,3	557,8	(+) 1.255,5
2022	67.634,9	65.162,2	(+) 2.472,7	710,6	(+) 1.762,1
2023	82.593,0	79.375,2	(+) 3.217,8	835,1	(+) 2.382,7

Na przedstawiony zysk brutto w kwocie **3.217,8 tys. zł.** składają się pozycje w obszarach działalności Spółdzielni, tj.:

- wynik na wynajmie lokali, dzierżawie terenów pod handel i reklamy, administrowaniu wspólnotami mieszkaniowymi: (+) 568,1 tys. zł.
- wynik na działalności finansowej (uzyskane odsetki z lokat bankowych, odsetki za opóźnienie w opłatach eksploatacyjnych): (+) 1.572,1 tys. zł.
- wynik na działalności operacyjnej (odszkodowania, zwrot kosztów sądowych, przychody ze zbycia działek: (+) 556,2 tys. zł.
- wynik na działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej: (+) 3,8 tys. zł.
- wynik z pożytków części wspólnej nieruchomości i dodatkowych pomieszczeniach: (+) 517,6 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

1. Według stanu na dzień 31.12.2023r. zadłużenie z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych i garaży łącznie ze sprawami sądowym i po wyrokach stanowi kwotę **3.324,0 tys. zł.** W roku ubiegłym zadłużenie stanowiło kwotę **3.007,6 tys. zł.**, w 2021 **3.123,2 tys. zł.** w 2020 **3.326,1 tys. zł.**, a w roku 2019 wyniosło **3.347,6 tys. zł.** Porównując rok 2023 do roku 2022 to nastąpił wzrost zadłużenia na kwotę **316,4 tys. zł.** Zwiększenie zaległości mieszkańców wobec Spółdzielni wynika m.in. z okresem świątecznym, część mieszkańców dokonała spłaty zadłużenia za grudzień w nowym roku. Tendencja wzrostowa związana jest również z sytuacją ekonomiczno-gospodarczą w kraju (utrzymującym się poziomem inflacji), wojną na Ukrainie, co w konsekwencji miało wpływ na utrzymujące się ceny za eksploatację i utrzymanie lokali w Spółdzielni m.in. cen za energię ciepłą, materiałów niezbędnych do prawidłowego utrzymania stanu technicznego nieruchomości, wzrostem wartości usług świadczonych przez firmy zewnętrzne. Skutki rosnących cen spowodowały zubożenie części społeczeństwa, co zaczęło być zauważalne przy regulowaniu należności.

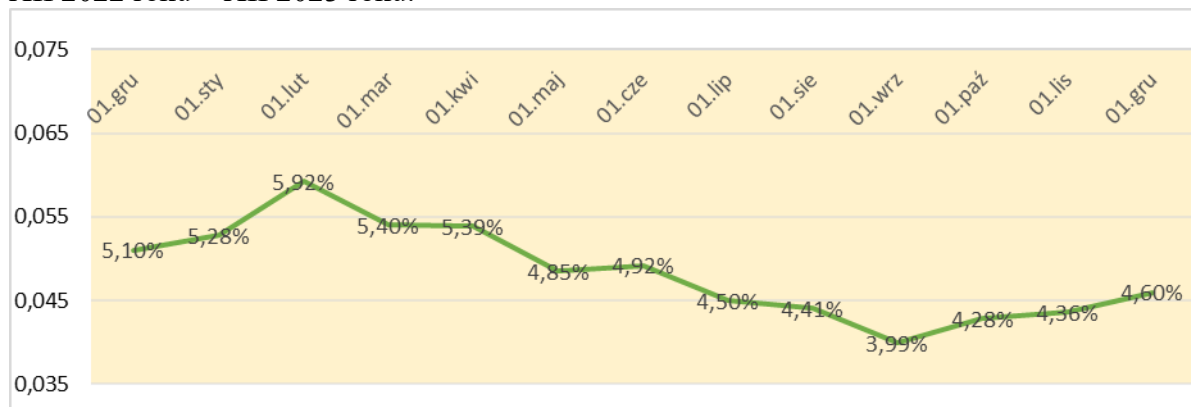
Wzrost zadłużenia, w opłatach z tytułu eksplantacji i utrzymania lokali mieszkalnych, garaży i miejsc postojowych własnościowych w porównaniu z rokiem poprzednim, nie spowodowało zachwiania płynności finansowej Spółdzielni - wszystkie zobowiązania regulowała terminowo.

Zadłużenia lokali mieszkalnych i garaży przedstawia zestawienie:

Wyszczególnienie/lata	2019r.	2020r.	2021r.	2022	2023
Ilość lokali mieszkalnych	8391	8391	8391	8391	8391
Powierzchnia użytkowa m <sup>2</sup> lokali mieszkalnych 4 administracje	431 702,85	431 702,85	431 702,45	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	3 324 000,55
Średnie roczne zadłużenie na 1 lokal w zł.	398,96	396,39	372,2	358,44	396,14
Średnie roczne zadłużenie na 1 m <sup>2</sup> p.uż. w zł.	7,75	7,70	7,23	6,97	7,70
Wskaźnik % zaległości do miesięcznych naliczeń	6,78	5,93	5,20	5,10	4,60
Roczne naliczenie z tytułu opłat za eksploatację i utrzymanie lokali	49.390.644,32	56.076.655,95	60.080.325,05	58.999.244,94	72.247.932,34

Z powyższego zestawienia wynika, że wskaźnik udziału zaległości w naliczaniu opłat eksploatacyjnych w roku sprawozdawczym obniżył się o 0,50 pkt.%. w odniesieniu do roku ubiegłego.

Poniższy wykres przedstawia procentowy wskaźnik udziału naliczeń do zadłużeń XII 2022 roku – XII 2023 roku.



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. Sekcja windykacji na bieżąco monitorowała stan zadłużenia, prowadziła w tej sprawie korespondencję z dłużnikami i współpracowała z Radcą Prawnym, a także z innymi Kancelariami Prawnymi oraz Komorniczymi.

W ramach prowadzonych czynności windykacyjnych wykonano:

- upomnień – **2.674 szt.**,
- wezwań ostatecznych - **527 szt.**,
- wezwań przed komorniczych – **62 szt.**,
- wezwań na drukach KRD – **103 szt.**,
- zawarto z Zarządem Spółdzielni 51 ugód z osobami zadłużonymi,
- skierowano do kancelarii prawnej 61 spraw celem sporządzenia pozwu o zapłatę na łączną kwotę **432.675,93 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 **4.770,14 zł**. Spółdzielnia posiada wyroki eksmisyjne z przydziałem na lokal socjalny dla **3** lokali.

**2.**Zadłużenie z tytułu najmu lokali użytkowych, dzierżawy terenów oraz reklam na dzień 31.12.2023r. wyniosło **816,0 tys. zł.**, w tym **458,1 tys. zł** to zaległości z tytułu najmu lokali, **126,7 tys. zł.** z tytułu dzierżaw terenu, **41,5 tys. zł.** z tytułu reklam, zaś **189,7 tys. zł** to zaległości objęte postępowaniem sądowym (pozwyny wniesione, uzyskane wyroki i wyroki w egzekucji).

W ramach prowadzonej windykacji polubownej dochodzono należności na łączną kwotę **860,7 tys. zł.** Zrealizowano kilkadziesiąt rozmów telefonicznych, kontaktów mailowych, wysłano 95 upomnień i 106 wezwań przedsądowych do zapłaty. W przypadku bezskutecznej windykacji polubownej Spółdzielnia wypowiadała 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 31.12.2023r. wynosiło **427,9 tys. zł.**

#### **IV. Szanse i zagrożenia działalności Spółdzielni w roku 2024 i w latach następnych.**

Uwarunkowania ekonomiczne i społeczne spowodowane przede wszystkim: sytuacją ekonomiczno-gospodarczą, wojną na Ukrainie, utrzymującą się inflacją na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie stanowią 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.

Wartość zadłużenia w opłatach z tytułu utrzymania i eksploatacji lokali mieszkalnych, garaży miejsc postojowych własnościowych w stosunku do naliczeń, nie stanowi zagrożenia w utrzymaniu płynności finansowej spółdzielni.

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 środków 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 2024 i latach następnych należy upatrywać przede wszystkim w zagospodarowaniu wolnych gruntów stanowiących mienie Spółdzielni.

W roku sprawozdawczym 2023 należy stwierdzić, że sytuacja finansowa Spółdzielni pomimo sytuacji ekonomiczno-gospodarczej i utrzymującej się inflacji, zmieniających się przepisów podatkowych jest bardzo stabilna i nie istnieje bezpośrednie zagrożenie na zaprzestanie i kontynuowanie działalności Spółdzielni w roku 2024.