

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI  
MIĘDZYAKŁADOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
" INSTAL" W 2022 ROKU

Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa " INSTAL" została powołana uchwałą Zebrania Założycielskiego dnia 21. grudnia 1983 r. i zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000089101. Spółdzielnia działa w oparciu o Prawo Spółdzielcze i Statut MSM " INSTAL" zgodny z Prawem Spółdzielczym.

W 2022r. Zarząd składał się z czterech Członków, działał na podstawie Statutu oraz Regulaminu zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą w dniu 25. września 2008r.

Członkowie Zarządu:

Małgorzata Ruta-Ejfler- Prezes Zarządu

Barbara Szwakop – Członek Zarządu

Ewa Warga – Członek Zarządu

Janusz Lewandowski – Członek Zarządu

W okresie sprawozdawczym Członkowie Zarządu zebrali się na 12. posiedzeniach, które odbyły się w siedzibie Spółdzielni we Wrocławiu przy ul. Porannej 34. Podejmowano decyzje, mające wpływ na gospodarkę finansową Spółdzielni oraz gospodarkę zasobami mieszkaniowymi. Omawiano i rozpatrywano wnioski i podania członków Spółdzielni kierowane do Zarządu w tym wnioski o przyjęcie w poczet nowych członków Spółdzielni, podejmowano stosowne uchwały. Podjęto 11.uchwał.

W 2022r. wykonano remonty tarasów oraz balkonów w budynkach osiedla Skarbowców -Poranna. Wyremontowano ok. 207,18 posadzek tarasów wraz z murkami oraz ok. 30m2 posadzek balkonów wraz z balustradami i opierzeniami ( trzy balkony od strony podwórka wewnętrznego – ul. Róży Wiatrów 2-6 we Wrocławiu). Wykonano również, w trybie awaryjnym, remonty instalacji kanalizacyjnej i przyłącza budynku przy ul. Porannej 15-17 we Wrocławiu. Ułożona została nowa rura kanalizacyjna, dobudowana została dodatkowa studnia. Na klatkach schodowych budynków przy ul. Porannej 13-23 oraz ul. Wietrznej 32 wymieniono instalację oświetleniową na instalację z czujnikiem ruchu. Zainstalowane zostały lampy LED. Prace związane ze zmianą oświetlenie wewnątrz budynków będą kontynuowane w 2023r. w miarę posiadanych środków finansowych oraz pozyskania wykonawców prac.

W 2022r.planowany jest remont kolejnych tarasów, z których woda opadowa przecieka do garaży podziemnych.

Na osiedlu przy ul. Kluczborskiej 14-20 i ul. Wygodnej 2 we Wrocławiu wykonano prace remontowe, polegające na pomalowaniu dachu blaszanego oraz naprawiono dylatację. Koszt prac związanych z pomalowaniem dachu wyniósł: 166 002,97 złote.

Na osiedlach Trzebnicka- Conrada i Kluczborska – Wygodna zainstalowano falowniki w dźwigach osobowych co powoduje podniesienie sprawności działania urządzeń.

W sierpniu 2022r. Zarząd przyjął założenia do planu finansowego na 2023r. z uwzględnieniem zwiększenia odpisu na fundusz remontowy i zwiększenia stawek eksploatacji. Założenia do planu finansowego na 2023r. zostały przedstawione i zaakceptowane przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Na podstawie przyjętych założeń, skalkulowano stawki opłat na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości, odpisu funduszu remontowego oraz opracowano plan rzeczowo-finansowy Spółdzielni wraz z planami dla poszczególnych

nieruchomości na rok następny.

W 2022r. członkowie Zarządu reprezentowali Spółdzielnię przy podpisaniu umów w formie aktu notarialnego, przenoszącego własnościowe spółdzielcze prawo do lokali w odrębną własność. Zawarte umowy dotyczą dwóch lokali mieszkalnych osiedla Kluczborska-Wygodna i dwóch lokali mieszkalnych na osiedlu Skarbowców-Poranna.

Ze względu na wiek budynków będących w zasobach MSM INSTAL postępuje proces dekapitalizacji budynków a bieżąca eksploatacja zasobów mieszkaniowych, charakteryzuje się dużą ilością usterek i awarii.

W okresie od 02-01-2022r. do 31-12-2022r. przyjęto 554 zgłoszeń o awariach i usterkach, które były usuwane na bieżąco.

Stałym elementem dotyczącym sytuacji finansowej Spółdzielni są zaległości z tytułu opłat za użytkowanie lokali i wywóz śmieci. W stosunku do osób, które zalegają z opłatami z tytułu eksploatacji, wysyłano wezwania o uregulowanie zobowiązań a w stosunku do osób, które nie reagowały na wezwania, kierowano sprawy na drogę sądową.

Wszystkie sprawy sądowe, dotyczące zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych, zakończyły się zasądzeniem należności na rzecz Spółdzielni. Członkowie Spółdzielni zalegający z opłatami, zostali zobowiązani orzeczeniami sądów do uregulowania opłat wraz z odsetkami i kosztami postępowania sądowego. Część należności została wyegzekwowana w postępowaniu komorniczym.

Zaległości w opłatach wraz z należnymi opłatami sądowymi i odsetkami na dzień 31-12-2022 r. wynosiły:

- |                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| 1. Osiedle Trzebnicka - Conrada  | - 100 723,45 zł |
| 2. Osiedle Kluczborska - Wygodna | - 35 025,62 zł  |
| 3. Osiedle Skarbowców-           | - 17 402,70 zł  |

co daje kwotę ogółem 153 151,77 złotych na lokalach mieszkalnych i miejscach postojowych.

#### Rozliczenie funduszu remontowego

Z naliczenia opłat przeznaczonych na fundusz remontowy uzyskano kwotę ogółem 1 032 565,63 złotych a wydatkowano 864 352,07 złote.

Szczegółowe dane dotyczące rozliczenia funduszu, stanu początkowego, zwiększeń i zmniejszeń w roku obrotowym 2022 oraz stanu na koniec 2022r. na poszczególne nieruchomości, znajdujące się w zasobach Spółdzielni, przedstawiono w informacji dodatkowej sprawozdania finansowego – tabela nr 4- dane o strukturze funduszy specjalnych

Spółdzielnia w 2022 roku nie prowadziła inwestycji budowy nowych lokalu mieszkalnych z powodu braku wolnych środków na sfinansowanie zakupu gruntów.

Zarząd przewiduje, że głównymi zadaniami w 2023 roku, podobnie jak w 2022 roku będą remonty i bieżąca eksploatacja zasobów. W ramach prac remontowych przewidziano m.in.prace związane z uszczelnianiem tarasów w budynkach na osiedlu Skarbowców-Poranna w celu zniwelowania przecieków do garaży i mieszkań na górnych kondygnacjach, montaż nowych drzwi p.poż w garażach podziemnych oraz instalacji oświetlenia awaryjnego, remont chodnika na osiedlu Kluczborska-Wygodna, remont chodnika na osiedlu Trzebnicka-Conrada,

wymiana pionów wodnokanalizacyjnych na osiedlu Trzebnicka -Conrada jak i działania w celu zmniejszenia zadłużenia z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych i niemieszkalnych. Ze względu na zakończenie wsparcia technicznego dla dotychczas używanych programów, w grudniu 2022r. rozpoczęto wdrażanie nowego systemu wykorzystywanego przy prowadzeniu ksiąg rachunkowych i rozliczeń w MSM INSTAL pod nazwą DOM 5.

MSM INSTAL nie dzierżawi ani nie wynajmuje obcych środków trwałych. Wszystkie zobowiązania wobec budżetu państwa, Spółdzielnia ma uregulowane.

Zobowiązania wobec ZUS oraz organów podatkowych, regulowane są na bieżąco. Zaciągnięty w 2020r. kredyt bankowy w banku PKO BP S.A. na termomodernizację, remont elewacji i balkonów budynku przy ul. Trzebnickiej 86-90 i ul. Wybrzeże Conrada Korzeniowskiego 2-6 we Wrocławiu jest regularnie spłacany. Ogółem zapłacono w 2022r. z tytułu rat kapitałowych 245 341,56 zł i z tytułu odsetek kwotę 257 046,06 zł. Razem : 502 387,62 złotych. Zwiększenie kwoty odsetek znacznie wpłynęło na podniesienie stawki opłaty na fundusz remontowy osiedla Trzebnicka-Conrada.

Spółdzielnia nie posiada udziałów w innych spółdzielniach i spółkach.

Wszystkie szczegółowe dane liczbowe z zakresu księgowego są przedstawione w BILANSIE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT za rok 2022 dla MSM INSTAL oraz INFORMACJI DODATKOWEJ do sprawozdania finansowego.

Wrocław, dn. 23.marca 2023r.

Załączniki do Sprawozdania z działalności zarządu MSM INSTAL w 2022r.

1. Bilans sporządzony na dzień 31.grudnia 2022r.
2. Rachunek zysku i strat za 2022r.
3. Informacje dodatkowe do bilansu i rachunku zysku i strat

Członkowie Zarządu MSM INSTAL:


Barbara Szwakop



Ewa Warga



Janusz Lewandowski



Małgorzata Ruta-Ejfler



