

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI
MIĘDZYAKŁADOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
" INSTAL" W 2021 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 2021r. 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 Warg – Członek Zarządu

Janusz Lewandowski – Członek Zarządu

W okresie sprawozdawczym Członkowie Zarządu zebrali się na 13. 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.

W sierpniu 2021r. zostały zakończone ,w terminie przewidzianym w umowie z dnia 20.maja 2020r., prace związane z termomodernizacją budynków przy ul. Trzebnickiej 86,88,90 i ul. Wybrzeże Conrada Korzeniowskiego 2,3,4,5,6 we Wrocławiu.

Wysokość kredytu na sfinansowanie prac termomodernizacyjnych budynku została obniżona o przyznaną przez Bank Gospodarstwa Krajowego premię termomodernizacyjną w kwocie 546 564,90 złotych, którą Bank zaliczył w listopadzie 2021r. na spłatę kredytu.

W okresie prowadzenia prac termomodernizacyjnych, zostały wykonane dodatkowe prace (nie objęte projektem termomodernizacji budynków oraz remontem balkonów) tj. wykonano instalację odgromową, pomalowano blaszany dach przy ul. Wybrzeże Conrada Korzeniowskiego 2-6 we Wrocławiu, pomalowano witryny od strony wewnętrznej, naprawiono świetliki dachowe, wymieniono kostkę betonowa na podestach wejść do budynku przy ul. Trzebnickiej 88-90 we Wrocławiu , wyremontowano pokrycia daszków wiatrołapów wejść do budynku, zamontowano granitową okładzinę schodów zewnętrznych. Prace dodatkowe zostały wykonane w okresie od marca 2021r. do końca grudnia 2021r.

W 2021r. wykonano remonty tarasów oraz balkonów w budynkach osiedla Skarbowców -Poranna. Wyremontowano ok. 230 m2 posadzek tarasów wraz z murkami oraz ok. 70m2 posadzek balkonów. Wykonano również remonty schodów wejściowych przy klatkach schodowych. Prace będą kontynuowane w 2022r. w miarę posiadanych środków finansowych oraz pozyskania wykonawców prac.

W 2022r.planowany jest remont dachu budynku przy ul. Kluczborskiej 14-20 i ul. Wygodnej 2 we Wrocławiu oraz remont chodnika.

W związku z trwającą epidemią COVID -19 na terenie Rzeczypospolitej Polskiej, Zarząd Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej INSTAL z/s we Wrocławiu w porozumieniu z Radą Nadzorczą Spółdzielni, w dniu 29.kwietnia 2021r.podjął uchwałę nr 2/2021r., na podstawie której odstąpił od zwołania Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni w trybie przewidzianym w art. 36 § 9 ustawy Prawo Spółdzielcze (przepis wprowadzony ustawą z dn.16.kwietnia 2020r. o szczególnych instrumentach wsparcia w związku z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2 (Dz.U, z 2020. Poz.695) i podjęcia uchwał w formie pisemnej lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Rada Nadzorcza MSM INSTAL w dniu 20.maja 2021r. uchwałą nr 2 zaakceptowała stanowisko Zarządu Spółdzielni o odstąpieniu od zwołania Walnego Zgromadzenia członków Spółdzielni.

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni zostanie zwołane w terminie przewidzianym w ustawie z dnia 31.marca 2020r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw, tj. w terminie 6. tygodni od dnia odwołania na terenie Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii.

W grudniu 2021r. Zarząd przyjął założenia do planu finansowego na 2022r. z uwzględnieniem zwiększenia kwot na fundusz remontowy i zwiększenia kosztów eksploatacji. Założenia do planu finansowego na 2021r. 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 2021r. członkowie Zarządu reprezentowali Spółdzielnię przy podpisaniu umów w formie aktu notarialnego, przenoszącego własnościowe spółdzielcze prawo do lokali w odrębną własność. Zawarte umowy dotyczą trzech lokali mieszkalnych osiedla Trzebnicka-Conrada oraz jednego lokalu użytkowego przy ul. Trzebnickiej we Wrocławiu.

Ze względu na postępujący proces dekapitalizacji budynków, bieżąca eksploatacja zasobów mieszkaniowych, charakteryzuje się dużą ilością usterek i awarii.

W okresie od 02-01-2021r. do 31-12-2021r. przyjęto 455 zgłoszeń o awariach i usterkach, które były usuwane na bieżąco.

Problemem dla płynności 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 31-12-2021 r. wynosiły:

1. Osiedle Trzebnicka - Conrada - 99 838,35 zł
2. Osiedle Kluczborska - Wygodna - 32 262,73 zł
3. Osiedle Skarbowców - 20 116,73 zł

co daje kwotę ogółem 152 217,81 złotych na lokalach mieszkalnych i miejscach postojowych. W kwotach absolutnych, w stosunku do roku poprzedniego, wykazuje spadek zaległości w kwocie 54 989,55 złotych tj. ok. 26 %.

Rozliczenie funduszu remontowego

Z naliczenia opłat przeznaczonych na fundusz remontowy uzyskano kwotę ogółem 932 424,33 złote a wydatkowano 3 104 725,21 złotych w tym z tytułu inwestycji termomodernizacyjnej 2 206 303,14 złotych, pozostałe prace remontowe: 898 422,07 złotych

Szczegółowe dane dotyczące rozliczenia funduszu, stanu początkowego, zwiększeń i zmniejszeń w roku obrotowy 2021 oraz stanu na koniec 2021r. na poszczególne nieruchomości, znajdujące się w zasobach Spółdzielni, przedstawiono w informacji dodatkowej sprawozdania finansowego.

Spółdzielnia w 2021 roku nie prowadziła inwestycji budowy nowych lokalu mieszkalnych z powodu braku wolnych środków na sfinansowanie zakupu gruntów.

Zarząd przewiduje, że głównymi zadaniami w 2022 roku, podobnie jak w 2021 roku będą remonty i bieżąca eksploatacja zasobów. Nadto naprawa i uszczelnienie tarasów w budynkach na osiedlu Skarbowców w celu zniwelowania przecieków wody do garaży, remont dachu budynku osiedla Kluczborska – Wygodna , remont chodnika w/w osiedla jak i działania w celu zmniejszenia zadłużenia z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych i niemieszkalnych.

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.

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 2021 dla MSM INSTAL oraz INFORMACJI DODATKOWEJ do sprawozdania finansowego.

Wrocław, dn. 29.marca 2022r.

Załączniki do Sprawozdania z działalności zarządu MSM INSTAL w 2021r.

1. Bilans sporządzony na dzień 31.grudnia 2021r.

2. Rachunek zysku i strat za 2021r.
3. Informacje dodatkowe do bilansu i rachunku zysku i strat

Członkowie Zarządu MSM INSTAL

Barbara Szwakop



Ewa Warga



Janusz Lewandowski



Małgorzata Ruta-Ejfler

