

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI
MIĘDZYAKŁADOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
" INSTAL" W 2020 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 2020r. Zarząd składał się z czterech Członków, działał na podstawie Statutu oraz Regulaminu zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą w dniu 25.września 2008r.

Członkowi Zarządu:

Małgorzata Ruta-Ejfler- Prezes Zarządu

Barbara Szwakop – Członek Zarządu

Ewa Wargę – 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.

W lutym 2020r. Zarząd zorganizował przetarg na roboty termomodernizacyjne budynku przy ul. Trzebnickiej 86-90 i ul. Wybrzeże Conrada Korzeniowskiego 2-6 we Wrocławiu. W efekcie przeprowadzonego w dwóch etapach przetargu, wyłoniono wykonawcę prac termomodernizacyjnych.

Ze względu na ogłoszenie w marcu 2020r. na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii planowany na marzec 2020r. termin rozpoczęcia prac termomodernizacyjnych budynku osiedla Trzebnicka-Conrada, został przeniesiony na maj 2020r. Po wyborze firmy, której powierzono wykonanie prac termomodernizacyjnych, Zarząd przystąpił do procedury zmierzającej do pozyskania kredytu bankowego z premią termomodernizacyjną na sfinansowanie prac objętych projektem architektonicznym na remont elewacji wraz z dociepleniem oraz remont balkonów budynku przy ul. Trzebnickiej 86-90 i ul. Wybrzeże Conrada Korzeniowskiego 2-6 we Wrocławiu, zgodnie umową zawartą z Wykonawcą prac termomodernizacyjnych. Kredyt na sfinansowanie prac termomodernizacyjnych budynku został przyznany przez bank , przyznana została również premia termomodernizacyjna.

W związku z trwającymi pracami termomodernizacyjnymi, Zarząd Spółdzielni w porozumieniu z Radą Nadzorczą zlecił dodatkowo wykonanie instalacji odgromowej remontowanych budynków, malowanie blaszanego dachu przy ul. Wybrzeże Conrada Korzeniowskiego 2-6 we

Wrocławiu, montaż daszków nad balkonami ostatniej kondygnacji od strony podwórza. Prace związane z montażem instalacji odgromowej rozpoczęły się w 2020r. i będą kontynuowane w 2021r. Prace związane z malowaniem dachu, montażem daszków nad balkonami, ze względu na ograniczenia związane z pandemią SARS-CoV2, zostały przeniesione na 2021r. Ze względu na epidemię oraz niesprzyjające warunki atmosferyczne w okresie jesienno-zimowym, prace termomodernizacyjne budynku osiedla Trzebnicka – Conrada przebiegały z niewielkimi odchyleniami terminów w stosunku do zakresu prac, przyjętych w harmonogramie.

W 2020r. wykonano remonty tarasów w budynkach osiedla Skarbowców -Poranna oraz balkonów. Wyremontowano ok. 230m² m² posadzek tarasów oraz ok. 70m² posadzek balkonów. Wykonano również remonty schodów wejściowych przy klatkach schodowych. Prace remontowe tarasów, balkonów oraz wejść do klatek schodowych będą kontynuowane w 2021r. w miarę posiadanych środków finansowych oraz pozyskania wykonawców prac. W 2021r. planowany jest remont dachu budynku przy ul. Kluczborskiej 14-20 i ul. Wygodnej 2 we Wrocławiu oraz remont chodnika.

Zarząd Spółdzielni podjął działania zmierzające do ustalenia zasad dzierżawienia powierzchni gruntów należących do wspólnot mieszkaniowych: Trzebnicka 84 i Conrada Korzeniowskiego 7 we Wrocławiu, które znajdują się pod dociepleniem ułożonym na ścianach szczytowych remontowanej elewacji oraz wydania zgody na ustawienie rusztowań. Ostateczne ustalenia warunków dzierżawy, zostaną poczynione w 2021r.

Zarząd Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej INSTAL z/s we Wrocławiu w porozumieniu z Radą Nadzorczą Spółdzielni, działając na podstawie art. 36 par. 9 ustawy z dnia 16.września 1982r. Prawo spółdzielcze, zmienionej ustawą z dnia 16.kwietnia 2020r. o szczególnych instrumentach wsparcia w związku z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2 (Dz.U.2020 poz.695) przeprowadził w dniu 17.września 2020 r od godz.9:00-do godz.18:00 w siedzibie MSM INSTAL przy ul. Porannej 34 we Wrocławiu, pisemne głosowanie nad uchwałami Walnego Zgromadzenia Członków Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej INSTAL. Przebieg głosowania pisemnego nadzorowała Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, składająca się z członków Rady Nadzorczej MSM INSTAL.

W grudniu 2020r. Zarząd przyjął założenia do planu finansowego na 2021r. 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 2020r. członkowie Zarządu reprezentowali Spółdzielnię przy podpisaniu umowy w formie aktu notarialnego, przenoszącego własnościowe spółdzielcze prawo do lokali w odrębną własność. Zawarta umowa dotyczyła lokalu mieszkalnego przy ul. Wybrzeże Conrada Korzeniowskiego we Wrocławiu.

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

W okresie od 02-01-2020r. do 31-12-2020r. przyjęto 505 zgłoszeń o awariach i usterkach, które były usuwane na bieżąco.

Znacznym 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 sprawę na drogę sądową.

Wszystkie sprawy sądowe, dotyczące zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych, zakończyły się zasądzeniem należności na rzecz Spółdzielni a członkowie zalegający z opłatami, orzeczeniami sądów, zostali zobowiązani 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 31-12-2020 r. wynosiły:

1. Osiedle Trzebnicka - Conrada - 105 142,14 zł
2. Osiedle Kluczborska - Wygodna - 54 632,69 zł
3. Osiedle Skarbowców - 415 475,87 zł

co daje kwotę ogółem 205 194,17 złote na lokalach mieszkalnych i miejscach postojowych.

W kwotach absolutnych, w stosunku do roku poprzedniego, wykazuje spadek zaległości w kwocie 17 196,60 złotych tj. ok. 5,6 %

Rozliczenie funduszu remontowego

Z naliczenia opłaty przeznaczonych na fundusz remontowy uzyskano kwotę ogółem 879 498,12 złotych a wydatkowano 2 158 141,59 złotych w tym z tytułu inwestycji termomodernizacyjnej 1 776 676,60 złotych, pozostałe prace remontowe: 381 465,00 złotych. Szczegółowe dane dotyczące rozliczenia funduszu, stanu początkowego, zwiększeń i zmniejszeń w roku obrotowy 2020 oraz stanu na koniec 2020r. na poszczególne nieruchomości, znajdujące się w zasobach Spółdzielni, przedstawiono w informacji dodatkowej sprawozdania finansowego.

Spółdzielnia w 2020 roku nie prowadziła inwestycji budowy nowych lokalu mieszkalnych z powodu braku wolnych środków na sfinansowanie zakupu gruntów.

Zarząd przewiduje, że głównymi zadaniami w 2021 roku, podobnie jak w 2020 roku będą remonty i bieżąca eksploatacja zasobów. Priorytetem będzie zakończenie remontu elewacji budynku przy ul. Trzebnickiej i Wybrzeże Conrada Korzeniowskiego we Wrocławiu, przy uwzględnieniu dodatkowych prac związanych z instalacją odgromową, montażem daszków,

malowaniem dachu. 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. W 2020r. MSM INSTAL zaciągnęła kredyt bankowych 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.

Spółdzielnia nie posiada udziałów w innych spółdzielniach i spółkach.

Wszystkie szczegółowe dane liczbowe z zakresu księgowego są przedstawione w BILANSIE I RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT za rok 2020 dla MSM INSTAL oraz INFORMACJI DODATKOWEJ do sprawozdania finansowego.

Wrocław, 18.marca 2021r.

Załączniki do Sprawozdania z działalności zarządu MSM INSTAL w 2020r.

1. Bilans sporządzony na dzień 31.grudnia 2020r.
2. Rachunek zysku i strat za 2020r.
3. Informacje dodatkowe do bilansu i rachunku zysku i strat

Członkowie Zarządu MSM INSTAL

Barbara Szwakop



Ewa Warga

Janusz Lewandowski



Małgorzata Ruta-Ejfler

