

## SPRAWOZDANIE

### Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Ułan” w Lublinie ul. Ułanów 7 z działalności za 2019 rok.

Działalność Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Ułan” w 2019 roku oparta została na przepisach Ustawy z dnia 16 września 1982 Prawo Spółdzielcze, a także o Statut S.M. Ułan uchwalony na zebraniu założycielskim w dniu 17 marca 2008 r. z późniejszymi zmianami.

Podstawowe wielkości charakteryzujące Spółdzielnię Mieszkaniową „Ułan” w Lublinie wg stanu na 31.12.2018r przedstawiają się następująco:

➤ ilość mieszkań	<b>102</b>
➤ ilość garaży	<b>48</b>
➤ ilość lokali użytkowych	<b>16</b>
<b>Razem</b>	<b>166</b>

W związku z wejściem w życie **9 września 2017r** nowelizacji Ustawy z dnia 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych, liczba członków Spółdzielni wzrosła do **131 osób**. Z mocy prawa członkostwo nabyły osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz ich współmałżonkom, jeśli to prawo przysługuje obojgu. Szczegółowe informacje w odnośnej sprawie Zarząd zawarł w ulotkach rozesłanych do wszystkich mieszkańców.

W okresie sprawozdawczym Zarząd działał w **2019 roku** w następującym składzie:

- **Janusz Maliszewski** - **Prezes Zarządu**
- **Zdzisław Wojcieszyn** - **Wiceprezes Zarządu**
- **Waldemar Biaduń** - **Członek Zarządu**

W okresie sprawozdawczym, tj. 01.01.2019r – 31.12.2019r, Zarząd działał kolegialnie podejmując decyzję w formie uchwał i zarządzeń. Działalność Zarządu dotyczyła głównie wykonywania obowiązków statutowych, realizowania Uchwał Walnego Zgromadzenia Członków i Rady Nadzorczej oraz bieżących spraw i wniosków naszych mieszkańców.

Należy podkreślić, iż poprzedni, jak i obecny Zarząd pracuje regularnie spotykając się w czwartki (godz. 16.30-20.30) oraz w miarę potrzeb, również w inne dni w „siedzibie” Spółdzielni (III kl. piwnica).

W minionym roku w posiedzeniach Zarządu brali udział: Zarządca Nieruchomości pan **Grzegorz Janiec**, z którym na bieżąco były omawiane wszystkie zadania oraz realizacja tych zadań i radca prawny pan **Łukasz Klimowicz**, z którym Zarząd podpisał umowę o świadczenie usług prawnych na rzecz Spółdzielni od 1 października 2018r. W minionym roku pan mecenas Klimowicz prowadził obsługę prawną Spółdzielni, polegającą między innymi na windykacji należności czynszowych (skierował do lokatorów osiem wezwań do zapłaty zaległych opłat eksploatacyjnych oraz dwa wezwania przed-egzekucyjne, złożył do Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie dwa pozwycy o zapłatę należności z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz trzy wnioski o nadanie klauzuli wykonalności, skierował również do Komornika Sądowego wniosek o wszczęcie egzekucji). Ponadto radca prawny opiniuje i opracowuje podejmowane uchwały, udziela porad oraz wyjaśnień organom i członkom Spółdzielni w zakresie stosowania prawa.

W czwartkowych dyżurach Zarządu brał udział zatrudniony na etacie jako „gospodarz domu” pan **Zbigniew Janicki** – który składał raporty z wykonywania swoich zadań oraz przedstawiał zgłaszane przez mieszkańców problemy.

W miarę potrzeb w posiedzeniach uczestniczyli również członkowie Rady Nadzorczej. Odbyło się sześć wspólnych posiedzeń Zarządu i Rady Nadzorczej. Spotkania były poświęcone głównie sprawom zadłużeń w Spółdzielni, zmianom w rozliczaniu opłat za energię ciepłą na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody, zmian opłat czynszowych oraz planom remontowym Spółdzielni.

Znacznym utrudnieniem w pracy Zarządu w okresie sprawozdawczym było nieterminowe regulowanie czynszów i opłat, co miało wpływ na realizację bieżących potrzeb w zakresie remontów i utrzymanie porządku.

**Kwota zadłużenia** lokali usługowych, mieszkań i garaży z tytułu opłat eksploatacyjnych (czynszowych) wynosiła na dzień 31.12.2019r łącznie: **-129.076,72zł** (bez odsetek), w tym **-40.116,32zł** należności dochodzonych na drodze sądowej (bez odsetek).

W rozbiciu na lokale usługowe i mieszkania zadłużenie przedstawiało się w sposób następujący:

lokale usługowe	<b>-113.347,54 zł</b>	(w tym zadłużenie lok. użytkowego nr 15 <b>-106.230,40zł</b> )
-----------------	-----------------------	--

lokale mieszkalne

**-15.729,18 zł**

Jeśli chodzi o garaże, to saldo jest uwzględnione w opłatach eksploatacyjnych.

Dla porównania na koniec 2018r kwota zadłużenia wynosiła - **124.865,53zł** (bez odsetek). Niestety, wciąż istnieje problem z długiem pozostawionym przez największego dłużnika Spółdzielni, właściciela lok. użytk. nr 15. Jego dług obciąża Spółdzielnię na **-106.230,40zł.**, co stanowi ponad **82%** ogólnej kwoty zadłużenia. Z tej kwoty **-63.762,98zł** (z odsetkami) było dochodzone na drodze postępowania sądowego.

W wyniku licytacji komorniczej przeprowadzonej 24 października 2018r lokal użytkowy nr 15 zmienił właściciela, a nowi właściciele płacą czynsz od marca 2019r.

Przeciwko byłemu właścicielowi lokalu nr 15 było prowadzone postępowanie karne z tytułu wyłudzenia kredytów w IV Wydziale Karnym Sądu Okręgowego w Lublinie. Pierwsza rozprawa miała miejsce 27.10.2017r. Odbyły się w sumie dwadzieścia cztery rozprawy. Ostatnia 13 lipca 2020r zakończona wyrokiem skazującym. Niestety, dług pozostawiony przez niego obciąża konto Spółdzielni i będzie musiał być pokryty z własnych funduszy, ponieważ stan majątkowy byłego właściciela oraz duża ilość wierzycieli uprzywilejowanych nie daje realnej możliwości ściągnięcia zadłużenia.

Na szczęście drugi dłużnik, zam. przy ul. Ułanów 7/78, który zalegał z płaceniem czynszu od wielu lat, w grudniu 2019r sprzedał mieszkanie i uregulował wszelkie zobowiązania wobec naszej Spółdzielni.

Na koniec roku 2019 **ośmiu dłużników** zalegało w opłatach eksploatacyjnych powyżej jednego tysiąca zł (nie licząc dwóch wymienionych wcześniej największych dłużników). Wobec osób, które notorycznie uchylały się od płacenia czynszu wysyłaliśmy ponagląjące wezwania do natychmiastowej zapłaty oraz wystąpiliśmy do sądu. W ostatnich miesiącach sąd wydał kilka wyroków, które skierowane zostały do windykacji przez komorników sądowych.

Szanowni Zebrani!

Przedstawiając niniejsze sprawozdanie Zarząd informuje, że sporządzony bilans na dzień 31.12.2019r po stronie aktywów jak i pasywów wykazuje zgodną sumę **31.876.635,86 zł**, co wynika z ujawnienia przez Spółdzielnię środków trwałych w postaci lokali mieszkalnych, lokali usługowych oraz garaży (Uchwała Zarządu nr 4/2016 z dnia 24.11.2016r). Wartość tych środków trwałych została wyceniona na sumę **31.542.042,77 zł**.

Jeśli chodzi o wartość aktywów obrotowych, to wyniosły one na dzień 31.12.2019r **334.593,09zł**.

Wg rachunku zysków i strat sporządzonego za okres 1.01.2019r - 31.12.2019r przychody netto ze sprzedaży wyniosły **648.788,32 zł**, co w porównaniu z rokiem 2018 oznacza spadek o **2235,35 zł**, a w stosunku do roku 2017, spadek aż o **26.749,29zł**. Koszty działalności operacyjnej osiągnęły sumę **674.735,01 zł**. Strata ze sprzedaży – **-25.946,69 zł** była większa aż o **22.969.25 zł** w porównaniu do roku ubiegłego i została spowodowana wzrostem kosztów eksploatacji i zwiększonym zakresem prac remontowych (głównie remontów kominów i dachu). Za to pozostałe przychody operacyjne były większe o **3656,74zł** w porównaniu do poprzedniego roku i wyniosły **17.136,70zł**. Przychody finansowe (odsetki) – **16.436,96 zł** były ponad pięciokrotnie większe w stosunku do ubiegłego roku. Mimo to, łączny zysk brutto z działalności gospodarczej wyniósł minus **13.254,57 zł**. Ostatecznie, w roku podatkowym 2019 Spółdzielnia osiągnęła zysk netto przychodów nad kosztami działalności w wysokości **5.123,36 zł** (w roku ubiegłym było to **11.668.21zł**, a w roku 2017 -- **12.672,01 zł**). Zarząd Spółdzielni postanowił przeznaczyć tę kwotę na zasilenie funduszu remontowego.

**Największe wydatki** w 2019 roku Spółdzielnia poniosła na:

1. ciepłą wodę i C.O.	208.405,94 zł (w tym konserwacja c.o.)
2. koszty ogólnoadministracyjne	82.976,85 zł
3. zimną wodę + ścieki	75.882,21 zł
4. zarządzanie	48.630,64 zł
5. wywóz nieczystości, odpady komunalne	48.485,91 zł
6. utrzymanie porządku i czystości	26.472,63 zł
7. podatek od nieruchomości	16.825,51 zł
8. konserwacje, przeglądy, odczyty	15.919,46 zł
9. usługi prawne	11.502,84 zł

Z **funduszu remontowego** w 2019r największe koszty były poniesione na:

1. doszczelnianie dachu i remonty kominów	154.632,53 zł
---	---------------

2. malowanie rur spustowych, wymiana rur	12.002,40 zł
3. remonty kładek, klatek schodowych	9.278,00 zł
4. izolacja ściany szczytowej, naprawa fasady	7.300,00 zł
3. remont i malowanie balkonów	5.196,00 zł
4. refundacja z tytułu wymiany okien	3.533,82 zł
5. naprawy szlabanu	1.407,71 zł

Ogólna suma kosztów remontów wyniosła **197.871,06 zł**. Przychód z opłat na fundusz remontowy wyniósł w roku 2019 **130.528,92 zł**. Stan funduszu remontowego na dzień 01.01.2020r w bilansie otwarcia to **323.705,74 zł**.

Zarząd pragnie przedłożyć Walnemu Zgromadzeniu plan remontów budynku, garaży oraz przynależnych nieruchomości gruntów będących własnością Spółdzielni. **Planujemy w 2020r:**

- dalszą wymianę okien w lokalach (koszt 10.000 zł)
- remont kominów (koszt 60.000 zł)
- instalowanie nasad kominowych (koszt 3.500 zł)
- miejscowe przełożenie kostki (koszt 10.000 zł)
- remonty balkonów (koszt 4.000 zł)
- wymiana domofonów (koszt 25.000zł)
- doszczelnianie dylatacji (koszt 17.850zł)
- renowacja rur spustowych (koszt 21.600zł)
- rezerwa na nieprzewidziane wydatki (35.000zł)

Razem planowane wydatki z funduszu remontowego **196.950,00 zł.**

Planowany przychód z opłat na fundusz remontowy wynosi: **323.705,74 zł.**

Szanowni Zebrani!

W tym miejscu, chcemy Państwu przypomnieć, iż od 2013 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa „Ułan” sukcesywnie przekształca lokale będące w zasobach Spółdzielni w odrębną własność.

Wg przeprowadzonej inwentaryzacji na nieruchomości zabudowanej oznaczonej w ewidencji gruntów miasta Lublin, obręb 15- Konstanyńów - numerem 63 powierzchni

**1, 0003 ha**, objętej księgą wieczystą nr **LU11/00117390/1** znajdują się:

- |  |                         |
|--|-------------------------|
| ➤ <b>102</b> lokale mieszkalne o łącznej powierzchni         | 6.513,32 m <sup>2</sup> |
| ➤ <b>104</b> pomieszczenia przynależne o łącznej powierzchni | 726,25 m <sup>2</sup>   |
| ➤ <b>16</b> lokali użytkowych o łącznej powierzchni          | 1.020,09 m <sup>2</sup> |
| ➤ <b>48</b> lokali garażowych o łącznej powierzchni          | 833,73 m <sup>2</sup>   |

**RAZEM: powierzchnia użytkowa 9.093,38 m<sup>2</sup>**

Powierzchnia części wspólnych wynosi **989,42 m<sup>2</sup>**, na część tą składają się; klatki schodowe, korytarze piwnic, pomieszczenia gospodarcze piwnic, pomieszczenia hydroforni, pomieszczenia przyłącza c.o., węzła ciepłego, pomieszczenie biura spółdzielni, pomieszczenia magazynowe, śmietnik oraz działka gruntu nr 63 o powierzchni 1,0003 ha.

Zgodnie z obowiązującym prawem spółdzielczym **Zarząd Spółdzielni podjął najpierw projekt uchwały nr 1/2012 z dnia 24 maja 2012 roku** w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży w nieruchomości oznaczonej nr 63 przy ul. Ułanów 7.

W następnej kolejności wobec braku wniosków i uwag do powyższej uchwały, zgodnie z procedurą oraz w oparciu o przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych **podjęta została uchwała nr 10/2012 z dnia 27.09.2012 roku w sprawie określenia odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. Ułanów 7**, w Lublinie. Uchwała ta wobec jej niezaskarżenia stała się prawomocna z dniem 4 grudnia 2012 roku.

Równocześnie po skompletowaniu całości dokumentacji (m.in. inwentaryzacja budowlana z oznaczeniem samodzielnych lokali) wystąpiliśmy w dniu 21.05.2012r z wnioskiem do Urzędu Miasta Lublin o wydanie zaświadczenia o samodzielności lokali.

Prezydent Miasta Lublin w wydanym z dnia 07.09.2012 zaświadczeniu stwierdził, że **102** lokale mieszkalne, **16** lokali użytkowych, **48** garaży usytuowanych w budynkach

mieszkalnych przy ul. Ułanów 7 w Lublinie **spełniają warunki określone dla lokali samodzielnych.**

Po uprawomocnienia się uchwały oraz po otrzymaniu zaświadczenia z Urzędu Miasta Lublin o samodzielności lokali, podjęto dalsze czynności zmierzające do przeniesienia własności tych lokali przez Spółdzielnię na rzecz członków spółdzielni lub innych osób.

**Proces ustanawiania odrębnej własności lokali rozpoczął się w lipcu 2013 roku i sukcesywnie jest kontynuowany do dziś.**

Na dzień 31.12.2019r ustanowiono odrębną własność lokali i przeniesienie własności w stosunku do:

- **51** lokali mieszkalnych. Stanowi to **50%** wszystkich lokali mieszkalnych.
- **11** lokali użytkowych. Stanowi to **69 %** wszystkich lokali użytkowych.
- **24** garaży, co stanowi równo **50%** wszystkich garaży.

Przy każdym akcie notarialnym poza Notariuszem i osobą zainteresowaną uczestniczyło 2 członków Zarządu bądź umocowany przez Zarząd pełnomocnik.

Przypominamy, że osoby, które posiadają zadłużenia wobec Spółdzielni muszą przed zawarciem aktów notarialnych uregulować wszelkie zaległości, a niestety niektórzy takie zaległości mają i akty notarialne nie mogły zostać sporządzone.

Ponadto, w przypadku lokali stanowiących wspólność ustawową małżeńską, do aktu notarialnego muszą przystąpić oboje małżonkowie, o ile nabycie lokalu nastąpiło w trakcie zawarcia związku małżeńskiego.

Na koniec, Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Ułan” w Lublinie pragnie poinformować spółdzielców, że w dniach 17.02.20r-31.03.20r została przeprowadzona pełna lustracja działalności Spółdzielni za okres **od 1 stycznia 2016r do 31 grudnia 2019r.**

Lustracja została przeprowadzona przez Lustratora Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie, panią **Helena Flis** posiadającą uprawnienia lustracyjne nr 5235/09, wydane przez Krajową Radę Spółdzielczą.

Przeprowadzona lustracja była już drugą lustracją ustawową od utworzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Ułan”. Lustracja potwierdziła pod względem formalnym i merytorycznym

prawidłowość podejmowanych decyzji zarówno przez Zarząd jak i Radę Nadzorczą. Nie stwierdziła większych uchybień.

Stosownie do przepisów art. 93 §2 Prawa spółdzielczego Zarząd Spółdzielni przypomina, że na żądanie członka ma obowiązek udostępnić mu protokół lustracji w biurze Spółdzielni. Wnioski z przeprowadzonej lustracji będą przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu Członków (art. 93 §4 Prawa spółdzielczego). Jak wiadomo, obecna sytuacja związana z pandemią SARS COV 2 nie pozwoliła na zwołanie w roku 2020 Walnego Zgromadzenia. Wszystkie te sprawy zostały uregulowane w Ustawie z dnia 31.03.2020r 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 (Dz. U. z 2020r, poz. 568 ze zmianami).

Informacją o przedłużeniu ustawowego terminu zwołania Walnego Zgromadzenia Spółdzielni, Zarząd kończy sprawozdanie ze swojej działalności w roku 2019 oraz wnosi o jego zatwierdzenie.

ZARZĄD SM "UŁAN"

Lublin, dnia 30 kwietnia 2020r