

SPRAWOZDANIE

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Ułan” w Lublinie z działalności za 2021 rok

Działalność Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Ułan” w 2021 roku oparta została na przepisach ustawy z dnia 16 września 1982 r. 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 **31.12.2021 r.** przedstawiają się następująco:

- ilość mieszkań **104 (przybyły 2 mieszkania 34A i 34B)**
- ilość garaży **48**
- ilość lokali użytkowych **17 (podzielono lokal nr 15 na 15A i 15B)**

Razem **169**

W związku z wejściem w życie **9 września 2017 r.** nowelizacji ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, liczba członków Spółdzielni wzrosła do **129 osób** na dzień 15.09.2022 r. 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 **2021 roku** w następującym składzie:

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

W okresie sprawozdawczym, tj. **01.01.2021r. – 31.12.2021r.**, Zarząd działał kolegialnie podejmując decyzję w formie uchwał i zarządzeń. Działalność Zarządu dotyczyła głównie

wykonywania obowiązków statutowych, realizowania uchwał Walnego Zgromadzenia 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**. W minionym roku pan mecenas Klimowicz prowadził obsługę prawną Spółdzielni, polegającą między innymi na windykacji należności czynszowych (skierował do lokatorów dziewięć wezwań do zapłaty zaległych opłat eksploatacyjnych oraz cztery wezwania przed-egzekucyjne), złożył również do Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie trzy pozwy o zapłatę należności z tytułu opłat eksploatacyjnych. Skierował także do Komornika Sądowego trzy wnioski o wszczęcie egzekucji. Ponadto radca prawny opiniuje i opracowuje podejmowane uchwały, sporządza projekty umów, udziela porad oraz wyjaśnień organom i członkom Spółdzielni w zakresie stosowania prawa, w szczególności ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Prawo spółdzielcze oraz ustawy o własności lokali.

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. Przynajmniej raz w miesiącu odbywały się wspólne posiedzenia Zarządu i Rady Nadzorczej. Spotkania były poświęcone głównie sprawom zadłużeń w Spółdzielni, zmianom stawek opłaty eksploatacyjnej i remontowej 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 31.12.2021r łącznie: **-123.684,51zł** (bez odsetek), w tym **-43.069,29zł** należności dochodzonych na drodze sądowej (bez odsetek). Na pocieszenie można wspomnieć, że była ona mniejsza w stosunku do ubiegłego roku obrachunkowego o **4.136,29zł**.

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

lokale usługowe	-108.336,78 zł (w tym dług byłego właściciela
lokalu nr 15 – 103.395,47zł)	
	-4.941,31zł (bez długu b. właściciela lok. użyt. nr 15)
lokale mieszkalne	-16.576,05zł

Jeśli chodzi o garaże, to saldo było dodatnie i wyniosło **+2.370,78zł**.

Niestety, wciąż istnieje problem z długiem pozostawionym przez największego dłużnika Spółdzielni, d. właściciela lok. użytkowego nr 15. Jego dług obciąża Spółdzielnię na **-103.395,47zł**, co stanowi **84,4%** ogólnej kwoty zadłużenia. Z tej kwoty **-38.869,32 zł** (z odsetkami) jest dochodzone na drodze postępowania egzekucyjnego.

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

Na koniec roku 2021 tylko **pięciu dłużników** zalegało w opłatach eksploatacyjnych powyżej jednego tysiąca zł (nie licząc wymienionego wcześniej największego dłużnika Spółdzielni). 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 nakazów zapłaty, które skierowane zostały do windykacji przez komorników sądowych.

Szanowni Zebrani!

Przedstawiając niniejsze sprawozdanie Zarząd informuje, że sporządzony bilans na dzień **31.12.2021r** po stronie aktywów jak i pasywów wykazuje zgodną sumę **30.782.770,20 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 w roku 2021 na sumę **30.387.396,83 zł**.

Jeśli chodzi o wartość aktywów obrotowych, to wyniosły one na dzień 31.12.2021r **395.373,37 zł**. Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości niestety zwiększył się w porównaniu z rokiem 2020 o **21.721,89zł**. Dlatego w grudniu 2021r Rada Nadzorcza podjęła uchwałę o zwiększeniu stawki opłaty eksploatacyjnej dla lokali mieszkalnych z 1,75zł/m² do **1,90zł/m²** oraz dla lokali usługowych z 2,00zł/m² do **2,10zł/m²**. Ponieważ od ponad pięciu lat Spółdzielnia nie zmieniała stawki funduszu remontowego, władze Spółdzielni zwiększyły również odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych – z 1,30zł/m² do **1,80zł/m²**.

Nowe stawki obowiązują od 1 kwietnia br.

Wg rachunku zysków i strat sporządzonego za okres 1.01.2021r - 31.12.2021r przychody netto ze sprzedaży wyniosły **749.391,07 zł**, co w porównaniu z rokiem 2020 oznacza wzrost o **40.222,72 zł**. Koszty działalności operacyjnej osiągnęły sumę **772.111,16 zł**. Zysk ze sprzedaży był ujemny – **22.720,09 zł**. Było to spowodowane wzrostem kosztów eksploatacji i zwiększonym zakresem prac remontowych (głównie remontów kominów i dachu). Z kolei, strata z działalności operacyjnej wyniosła **-18.751,77zł**. Dlatego też przychody finansowe (odsetki) – **4.753,37 zł** były ponad czterokrotnie mniejsze aniżeli w roku 2020. Tym samym, łączny zysk brutto z działalności gospodarczej wyniósł minus **-17.772,95 zł**. Ostatecznie, w roku podatkowym 2021 Spółdzielnia osiągnęła mały zysk netto przychodów nad kosztami działalności w wysokości **3.151,94 zł** po uwzględnieniu nadwyżki przychodów z roku ubiegłego i bieżącego. w roku 2020 było to **10.615,97zł**, a w roku 2019 - **5.123,36 zł**. Zgodnie z art. 38 §1 pkt. 4 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2021 r., poz. 648 z późn. zm.) oraz §45 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Ułan”, Rada Nadzorcza rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu przeznaczyć tę kwotę na zasilenie funduszu zasobowego SM „Ułan”.

Największe wydatki w 2021 roku Spółdzielnia poniosła na:

1. ciepłą wodę i C.O. 265.015,01 zł (w tym konserwacja c.o.)

Wzrost w stosunku do ubiegłego roku aż o 17,6% (39.644,11 zł, w 2020 wzrost o ponad 8%).

2. koszty ogólnoadministracyjne 88.750,33 zł (w tym obsługa bankowa, usługi pocztowe, telefon, Internet, materiały biurowe, opłaty sądowe, koszty ubezpieczeń, opłaty urzędowe i skarbowe, umowa o pracę, umowa-zlecenie, ryczałt, diety, ZUS, szkolenia, pozostałe usługi i materiały).

Wzrost w stosunku do ubiegłego roku o 98,7% (44.092,96 zł).

3. zimną wodę + ścieki 72.937,51 zł

Wzrost w stosunku do ubiegłego roku o 0,1% (74,58 zł)

4. wywóz nieczystości, odpady komunalne 56.405,47 zł

Wzrost w stosunku do ubiegłego roku o prawie 11% (5.558,03 zł)

5. zarządzanie 50.630,64 zł

Wzrost o 4,1% (2.000zł).

6. konserwacje, przeglądy, odczyty 38.237,38 zł

Wzrost o 91,65% (18.286,08zł; w zeszłym roku wzrost o 25%).

7. utrzymanie porządku i czystości 32.473,41 zł

Wzrost o 17,25% (4777,31 zł).

8. podatek od nieruchomości 14.476,00 zł

Spadek o 2,61% (388,49 zł).

9. usługi prawne 11.512,68 zł

Bez zmian w stosunku do ubiegłego roku.

Z funduszu remontowego w 2021r największe koszty były poniesione na:

1. wymiana domofonów 24.658,73 zł

2. naprawa rynien, obróbki blacharskie, wymiana rur spustowych 22.592,00 zł

3. remonty balkonów, pomieszczenia socjalnego 14.684,10 zł

4. remont dachu 13.392,00 zł

5. refundacja z tytułu wymiany okien 8.606,94 zł

6. próby wodne, uszczelnienia, wymiana poziomego kanalizacyjnego 8.304,00 zł

Ogólna suma kosztów remontów wyniosła **87.091,35 zł**. Przychód z opłat na fundusz remontowy wyniósł w roku 2021 **130.529,04 zł** (przy odpisie 1,30 zł/m²). Stan funduszu remontowego na dzień 01.01.2022r w bilansie otwarcia to **186.505,85 zł**. Jest to wzrost w stosunku do roku ubiegłego o 30,36% (43.437,69 zł).

Zarząd pragnie przedłożyć Walnemu Zgromadzeniu plan remontów budynku, garaży oraz przynależnych nieruchomości gruntów będących własnością Spółdzielni. Planujemy w 2022r:

- remont trzech kładek nad garażami (koszt 68.000 zł)
- remont schodów głównych (koszt 20.000 zł)
- remont balkonu nr 11 (koszt 6.500 zł)
- remont dachu, obróbki blacharskie (koszt 6.000 zł)
- remont schodów przy kl. IV (koszt 2.500 zł)
- rezerwa na nieprzewidziane wydatki (35.000zł)

Razem planowane wydatki z funduszu remontowego **138.000,00 zł.**

Planowany przychód z opłat na fundusz remontowy wynosi: **164.282,25 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- Konstancyń - numerem **63** o powierzchni **1, 0003 ha**, objętej księgą wieczystą nr **LU11/00117390/1** znajdują się:

- **104** lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 6.513,32 m²
- **104** pomieszczenia przynależne o łącznej powierzchni 726,25 m²
- **17** lokali użytkowych o łącznej powierzchni 1.020,09 m²
- **48** lokali garażowych o łącznej powierzchni 833,73 m²

RAZEM: powierzchnia użytkowa 9.093,38 m²

Powierzchnia części wspólnych wynosi **989,42 m²**, na część tą składają się; klatki schodowe, korytarze piwnic, pomieszczenia gospodarcze piwnic, pomieszczenia hydroformi, 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.

Po uprawomocnieniu 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 **31.12.2021r** ustanowiono odrębną własność lokali i przeniesienie własności w stosunku do:

- **53** lokali mieszkalnych. Stanowi to **51%** wszystkich lokali mieszkalnych.
- **12** lokali użytkowych. Stanowi to **70,6%** 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 mogą w takiej sytuacji 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 **Helenę Flis** posiadającą uprawnienia lustracyjne nr 5235/09, wydane przez Krajową Radę Spółdzielczą.

Przeprowadzona lustracja była już drugą lustracją ustawową od utworzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Ułan” w 2008r. 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.

Jak wiadomo, sytuacja związana z pandemią SARS CoV 2 nie pozwoliła na zwołanie ani w roku 2020, ani też w 2021 Walnego Zgromadzenia Spółdzielców. Wszystkie te sprawy zostały uregulowane w ustawie z dnia 31.03.2020 r. 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 z późn. zm.).

Dopiero uchylenie w dniu 25 lutego 2022r. rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 06 maja 2021r. w przedmiocie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem stanu epidemii - otworzyło możliwość zwołania w bieżącym roku Walnego Zgromadzenia członków naszej Spółdzielni.

Tą informacją Zarząd kończy sprawozdanie ze swojej działalności w roku 2021 oraz wnosi o jego zatwierdzenie.

ZARZĄD SM ”UŁAN”

Lublin, dnia 15 lipca 2022r