

## SPRAWOZDANIE

### Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Ułan” w Lublinie ul. Ułanów 7 z działalności za 2020 rok.

Działalność Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Ułan” w 2020 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 **31.12.2020 r.** przedstawiają się następująco:

- |                           |            |
|---------------------------|------------|
| ➤ ilość mieszkań          | <b>102</b> |
| ➤ ilość garaży            | <b>48</b>  |
| ➤ ilość lokali użytkowych | <b>16</b>  |

Razem **166**

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 **133 osób** na dzień 23.07.2020 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 **2020 roku** w następującym składzie:

- |                              |                             |
|------------------------------|-----------------------------|
| ➤ <b>Janusz Maliszewski</b>  | <b>- Prezes Zarządu</b>     |
| ➤ <b>Zdzisław Wojcieszyn</b> | <b>- Wiceprezes Zarządu</b> |
| ➤ <b>Waldemar Biaduń</b>     | <b>- Członek Zarządu</b>    |
| ➤                            |                             |

W okresie sprawozdawczym, tj. **01.01.2020 r. – 31.12.2020 r.**, 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 szesnaście wezwań do zapłaty zaległych opłat eksploatacyjnych oraz dwa wezwania przed-egzekucyjne), Złożył również do Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie pięć pozwów o zapłatę należności z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz cztery wnioski o nadanie klauzuli wykonalności. Skierował także do Komornika Sądowego dwa wnioski 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 pięć 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 31.12.2020r łącznie: **-124.754,03zł** (bez odsetek), w tym **-47.205,58zł** należności dochodzonych na drodze sądowej (bez odsetek). Na pocieszenie można wspomnieć, że była ona mniejsza w stosunku do ubiegłego roku obrachunkowego o **4.322,69zł**.

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

lokale usługowe	<b>-109.961,00 zł</b>
lokale mieszkalne	<b>-14.793,103zł</b>

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

Niestety, wciąż istnieje problem z długiem pozostawionym przez największego dłużnika Spółdzielni, **właściciela lokalu użytkowego nr 15**. Jego dług obciąża Spółdzielnię na **-106.230,40zł.**, co stanowi ponad **85%** ogólnej kwoty zadłużenia. Z tej kwoty **-38.869,32 zł** (z odsetkami) jest dochodzone na drodze postępowania sądowego.

W wyniku licytacji komorniczej przeprowadzonej 24 października 2018r **właściciel lokalu nr 15 i jego żona** stracili tytuł do tegoż lokalu, a nowi właściciele płacą czynsz od marca 2019r.

Przeciwko byłemu właścicielowi 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 byłego właściciela lokalu nr 15 obciąża konto Spółdzielni i będzie musiał być pokryty z własnych funduszy, ponieważ stan majątkowy b. właściciela oraz duża ilość wierzycieli uprzywilejowanych nie daje realnej możliwości ściągnięcia zadłużenia.

Na koniec roku 2020 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 wyroków, które skierowane zostały do windykacji przez komorników sądowych.

Szanowni Zebrani!

Przedstawiając niniejsze sprawozdanie Zarząd informuje, że sporządzony bilans na dzień **31.12.2020r** po stronie aktywów jak i pasywów wykazuje zgodną sumę **31.224.913,12 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 2020 na sumę **30.919.063,55 zł**.

Jeśli chodzi o wartość aktywów obrotowych, to wyniosły one na dzień 31.12.2020r **305.849,57 zł**. Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości zmniejszył się w porównaniu z rokiem 2019 blisko o 3 tys. zł. m.in. z tytułu odzyskania części sum dochodzonych na drodze sądowej (wzrost efektywności o ok. 18%).

Wg rachunku zysków i strat sporządzonego za okres 1.01.2020r - 31.12.2020r przychody netto ze sprzedaży wyniosły **709.168,35 zł**, co w porównaniu z rokiem 2019 oznacza wzrost o **60.380,03 zł**. Koszty działalności operacyjnej osiągnęły sumę **704.542,91 zł**. Zysk ze sprzedaży był skromny – **4625,44 zł**, ale pokrył ubiegłoroczną stratę **-25.946,69 zł**, spowodowaną wzrostem kosztów eksploatacji i zwiększonym zakresem prac remontowych (głównie remontów kominów i dachu). Z kolei, zysk z działalności operacyjnej wyniósł **11635,85zł** i pokrył ubiegłoroczną stratę w wysokości **-27481,75 zł**. Dlatego też przychody finansowe (odsetki) – **4.753,37 zł** były prawie trzy i półkrotnie mniejsze niż w roku 2019. Mimo to, łączny zysk brutto z działalności gospodarczej wyniósł aż **16.104,77 zł**. W ubiegłym roku była to strata -13.254,57 zł, pomimo uwzględnienia nadwyżki przychodów z 2018r. Ostatecznie, w roku podatkowym 2020 Spółdzielnia osiągnęła zysk netto przychodów nad kosztami działalności w wysokości **10.615,97 zł** (w roku 2019 było to jedynie **5.123,36 zł** , w 2018r - **11.668.21zł**, a w roku 2017 -- **12.672,01 zł**). Zgodnie z doroczną tradycją, Zarząd Spółdzielni postanowił przeznaczyć tę kwotę na zasilenie funduszu remontowego.

**Największe wydatki w 2020 roku** Spółdzielnia poniosła na:

1. ciepłą wodę i C.O. 225.370,90 zł (w tym konserwacja c.o.)

Wzrost w stosunku do ubiegłego roku o ponad 8% (16.964,96 zł).

2. zimną wodę + ścieki 72.862,93 zł

Spadek w stosunku do ubiegłego roku o ponad 4% (3019,28 zł)

3. wywóz nieczystości, odpady komunalne 50.847,44 zł

Wzrost w stosunku do ubiegłego roku o 4,9% (2361,53 zł)

4. zarządzanie 48.630,64 zł

Bez zmian w stosunku do roku ubiegłego.

5. koszty ogóln-administracyjne 44.657,37 zł ( w tym obsługa bankowa, usługi pocztowe, telefon, Internet, materiały biurowe, opłaty sądowe, opłaty urzędowe i skarbowe, ryczałt, diety, wynagrodzenie, ZUS, szkolenia, pozostałe usługi)

Wzrost w stosunku do ubiegłego roku o 9,6% (7.937,08 zł).

6. utrzymanie porządku i czystości 27.696,10 zł

Wzrost o ponad 4,6% (1223,47 zł).

7. konserwacje, przeglądy, odczyty 19.951,30 zł

Wzrost o 25% (4031,84 zł).

8. podatek od nieruchomości 14.864,49 zł

Spadek o 13% (1961,02 zł).

9. usługi prawne 11.502,84 zł

Bez zmian w stosunku do ubiegłego roku.

**Z funduszu remontowego w 2020r** największe koszty były poniesione na:

1. doszczelnianie dachu i remonty kominów 86.183,44 zł

2. udrażnianie szybów wentylacyjnych, remont

dylatacji, wymiana rur spustowych, czyszczenie

rynien, 52.153,52 zł

3. remont elewacji, balkonów, wiatrołapów,

magazynku na narzędzia 18.294,64 zł

4. malowanie rur spustowych, 12.596,00 zł

5. refundacja z tytułu wymiany okien 8.581,00 zł

6. przełożenie kostki chodnikowej 2.829,00 zł

Ogólna suma kosztów remontów wyniosła **180.637,60zł**. Przychód z opłat na fundusz remontowy wyniósł w roku 2020 **130.528,94 zł (odpis od 1m<sup>2</sup> - 1,3 zł)**. Stan funduszu remontowego na dzień 01.01.2021r w bilansie otwarcia to **143.068,16 zł**.

Zarząd pragnie przedłożyć Walnemu Zgromadzeniu plan remontów budynku, garaży oraz przynależnych nieruchomości gruntów będących własnością Spółdzielni. **Planujemy w 2021r:**

- remont elewacji budynku (etap I) (koszt 100.000 zł)
- dalszą wymianę okien w lokalach (koszt 10.000 zł)
- remont nasad kominowych (koszt 4.500 zł)
- miejscowe przełożenie kostki (koszt 10.000 zł)
- remonty balkonów (koszt 5.000 zł)
- wymiana domofonów (koszt 25.000zł)
- doszczelnianie dylatacji (koszt 15.500zł)
- renowacja rur spustowych (koszt 22.000zł)
- rezerwa na nieprzewidziane wydatki (35.000zł)

Razem planowane wydatki z funduszu remontowego **227.000,00 zł.**

Planowany przychód z opłat na fundusz remontowy wynosi: **323.704,06 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- Konstantynów - numerem 63 powierzchni **1, 0003 ha**, objętej księgą wieczystą nr **LU11/00117390/1** znajdują się:

- **102** lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 6.513,32 m<sup>2</sup>
- **104** pomieszczenia przynależne o łącznej powierzchni 726,25 m<sup>2</sup>

- |  |                         |
|--|-------------------------|
| ➤ 16 lokali użytkowych o łącznej powierzchni                   | 1.020,09 m <sup>2</sup> |
| ➤ 48 lokali garażowych o łącznej powierzchni<br>m <sup>2</sup> | 833,73                  |

**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 **31.12.2020r** 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 **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. 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 ani w roku 2020, ani też w 2021 Walnego Zgromadzenia Spółdzielców. 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 2020 oraz wnosi o jego zatwierdzenie.

ZARZĄD SM "UŁAN"

Lublin, dnia 30 czerwca 2021r