

SPRAWOZDANIE

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Ułan” w Lublinie

z działalności za 2022 rok

Działalność Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Ułan” w 2022 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 **31.12.2022 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 **131 osób** na dzień 22.06.2023r. 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 **2022 roku** w następującym składzie:

- Janusz Maliszewski** - Prezes Zarządu
- Zdzisław Wojcieszyn** - Wiceprezes Zarządu (do 31 października 2022r)
- Waldemar Biaduń** - Członek Zarządu (do 22 września 2022r)
- Anna Czarnota** - Członek Zarządu (od 6 października 2022r)

Aktualnie, Zarząd funkcjonuje w dwu-osobowym składzie. **Janusz Maliszewski** – Prezes Zarządu oraz **Anna Czarnota** – Członek Zarządu.

W okresie sprawozdawczym, tj. **01.01.2022r. – 31.12.2022r.**, 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. 17.00-20.00) oraz w miarę potrzeb, również w inne dni w „siedzibie” Spółdzielni (III kl. piwnica).

W związku ze śmiercią dotychczasowego Zarządcy, pana **Grzegorza Jańca**, w kwietniu 2022r, Zarząd zlecił administrowanie Spółdzielnią nowemu Administratorowi, panu **Andrzejowi Borowiczowi**

(Nieruchomości – Borowicz, ul. G. Narutowicza 30/6, 20-016 Lublin). Nowy Zarządca podjął swoje obowiązki z dniem 1 sierpnia 2022r.

W minionym roku w posiedzeniach Zarządu brali udział, oprócz członków Zarządu, radca prawny pan **Łukasz Klimowicz** oraz gospodarz domu, pan **Zbigniew Janicki**. Co najmniej dwa razy w miesiącu odbywały się wspólne posiedzenia Zarządu i Rady Nadzorczej, na których omawiano bieżące i długofalowe zadania stojące przed władzami Spółdzielni. W minionym roku pan mecenas Klimowicz prowadził obsługę prawną Spółdzielni, polegającą między innymi na windykacji należności czynszowych (skierował do lokatorów jedenaście wezwań do zapłaty zaległych opłat eksploatacyjnych oraz jedno wezwanie przedegzekucyjne), Złożył również do Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie dwa pozwy o zapłatę należności z tytułu opłat eksploatacyjnych. Ponadto radca prawny opiniuje i opracowuje podejmowane uchwały, sporządza projekty umów i regulaminów, 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.

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 31.12.2022r łącznie: **-63.648,31zł** (bez odsetek i bez długu Pałki – 103.395,47zł), w tym **-38.899,32zł** należności dochodzonych na drodze sądowej (bez odsetek).

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

lokale usługowe	-25.827,53 zł
lokale mieszkalne	-21.207,31 zł
garaże	-16.613,47 zł

Na koniec roku 2022 **trzech dłużników** zalegało powyżej jednego tysiąca zł w opłatach eksploatacyjnych za garaże na ogólną sumę **3.626,19 zł**. **Czterech** dłużników zalegało z czynszem za mieszkanie powyżej jednego tysiąca zł na sumę **9.938,43 zł**. Jeśli chodzi o lokale usługowe, to na koniec roku 2022, aż **siedmiu** dłużników miało dług powyżej jednego tysiąca zł na ogólną sumę **14.923,34 zł**. Tu trzeba nadmienić, że ten dług wynikł z opóźnienia w wysyłaniu faktur, co zostało naprawione na początku bieżącego roku.

Wobec osób, które notorycznie uchylały się od płacenia czynszu wysyłaliśmy przed-sądowe 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 **31.12.2022r** po stronie aktywów jak i pasywów wykazuje zgodną sumę **29.715.524,43 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 dzień 31.12.2022r na sumę **29.166.943,86 zł (netto)**.

Jeśli chodzi o wartość aktywów obrotowych, to wyniosły one na dzień 31.12.2022r **548.580,57 zł**. Bilans otwarcia funduszu remontowego w roku 2023 to **254.573,53 zł**. Mówimy tu o wartości księgowej funduszu, ponieważ Spółdzielnia nie dysponuje środkami w takiej wysokości.

Wg rachunku zysków i strat sporządzonego za okres 1.01.2022r - 31.12.2022r przychody netto ze sprzedaży wyniosły **826.128,07 zł**, co w porównaniu z rokiem 2021 oznacza wzrost o **76.737,00 zł**. Koszty działalności operacyjnej osiągnęły sumę **820.798,81 zł** i były wyższe o **48.687,65 zł** od tych poniesionych w roku 2021. Zysk ze sprzedaży był dodatni i wyniósł zaledwie **5.329,26 zł**, ponieważ w 2021r ponieśliśmy stratę w wysokości **22.720,09 zł**. Było to spowodowane wzrostem kosztów eksploatacji (LPEC) i zwiększonym zakresem prac remontowych (głównie remontów kładek, schodów, kominów i dachu). W roku 2022 uzyskaliśmy zysk z działalności operacyjnej, który wyniósł **10.992,06 zł**. Ostatecznie, w roku podatkowym 2022 Spółdzielnia osiągnęła zysk netto przychodów nad kosztami działalności w wysokości **13.051,69 zł** po uwzględnieniu nadwyżki

przychodów/kosztów z roku poprzedniego (2021) i bieżącego (2022). W roku 2021 było to zaledwie **3.151,94 zł**, a w roku 2020 **10.615,97zł**. 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 2022 roku Spółdzielnia poniosła na:

1. Centralne ogrzewanie	240.322,69 zł (w tym konserwacja c.o.)
2. Ciepła woda	40.825,05 zł
Łącznie zapłaciliśmy LPEC-owi 281.147,74zł, o 16.132,73 zł więcej niż w roku 2021.	
3. MPWiK (zimna woda + ścieki)	82.844,40 zł (wzrost o 9.906,89 zł)
4. Komeko (wywóz śmieci + nieczystości)	60.832,14 zł (wzrost o 4.426,67 zł)
5. Zarządzanie	53.631,99 zł (wzrost o 3.001,35 zł)
6. Umowa o pracę	48.460,87 zł (wzrost o 3.405,07 zł)
7. Diety i ryczałty	28.080,00 zł (wzrost o 3.840,00 zł)
8. Konserwacje, przeglądy, odczyty	27.365,06 zł (spadek o 10.872,32 zł)
9. Utrzymanie porządku i czystości	22.424,37 zł (spadek o 10.049,04 zł)
10. Koszty ogóln-administracyjne	20.619,41 zł (w tym obsługa bankowa, usługi pocztowe, telefon, Internet, materiały biurowe, opłaty sądowe, koszty ubezpieczeń, opłaty urzędowe i skarbowe, pozostałe usługi i materiały).
11. Obsługa prawna	13.192,27 zł (wzrost o 1.679,59 zł)

Z funduszu remontowego w 2022r największe koszty były poniesione na:

1. remont kładek I etap	36.900,00 zł
2. remont głównych schodów i schodów przy kl. IV	25.080,00 zł
3. remont pomieszczeń biura	11.931,00 zł
4. czyszczenie rynien, obróbki blacharskie, naprawa elewacji	9.176,76 zł
5. przeglądy dachu, reperacje	6.400,08 zł
6. remont balkonu przy mieszk. nr 11	6.374,28 zł

Ogólna suma kosztów remontów wyniosła **96.310,00 zł**. Suma zaliczek z tytułu odpisu na fundusz remontowy wyniosła w roku 2022 **164.377,68 zł** (przy odpisie 1,80 zł/m²). Stan funduszu remontowego na dzień 01.01.2023r w bilansie otwarcia to **254.573,53 zł**. Jest to kwota jedynie księgową (wirtualną), ponieważ od lat dźwigamy jako Spółdzielnia ciężar długu, jaki pozostawił po sobie poprzedni właściciel zlicytowanego lokalu użytkowego nr 15.

Zarząd pragnie przedłożyć Walnemu Zgromadzeniu plan remontów budynku, garaży oraz przynależnych nieruchomości gruntów będących własnością Spółdzielni. **Planujemy w 2023r:**

1. remont kładek II etap	(koszt 25.000 zł)
2. doszczelnienie dachu, wymiana obróbek blacharskich	(koszt 35.000 zł)
3. wymianę wodomierzy	(koszt 20.000 zł)
4. remont schodów przy garażach ekologicznych	(koszt 20.000 zł)
5. malowanie klatek I etap	(koszt 30.000 zł)
6. rezerwa na nieprzewidziane wydatki	(40.000zł)

Razem planowane wydatki z funduszu remontowego **170.000,00 zł.**

Planowany przychód z opłat na fundusz remontowy wynosi: **175.773,96 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** o powierzchni **1, 0003 ha**, objętej księgą wieczystą nr **LU11/00117390/1** znajdują się:

➤ 104 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni	6.513,32 m ²
➤ 104 pomieszczenia przynależne o łącznej powierzchni	726,25 m ²
➤ 17 lokali użytkowych o łącznej powierzchni	1.020,09 m ²
➤ 48 lokali garażowych o łącznej powierzchni	833,73 m ²
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 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.

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 **31.12.2022r** ustanowiono odrębną własność lokali i przeniesienie własności w stosunku do:

- **55** lokali mieszkalnych. Stanowi to **53%** wszystkich lokali mieszkalnych.
- **12** lokali użytkowych. Stanowi to **70,6%** wszystkich lokali użytkowych.
- **27** garaży, co stanowi **56%** 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.

Władze Spółdzielni przygotowują się do trzeciej lustracji ustawowej, która jest planowana na jesień br.

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 uchylene 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 2022 roku Walnego Zgromadzenia członków naszej Spółdzielni.

Tą informacją Zarząd kończy sprawozdanie ze swojej działalności w roku 2022 oraz wnosi o jego zatwierdzenie.

ZARZĄD SM "UŁAN"

CZŁONEK ZARZĄDU


Anna Czarnota

PREZES ZARZĄDU


Janusz Maliszewski

Lublin, dnia 25 maja 2023r