

SPRAWOZDANIE

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Ułan” w Lublinie z działalności za 2023 rok

Działalność Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Ułan” w 2023 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 **31.12.2023 r.** przedstawiają się następująco:

- | | |
|---------------------------|------------|
| ➤ ilość mieszkań | 104 |
| ➤ ilość garaży | 48 |
| ➤ ilość lokali użytkowych | 17 |

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 i na dzień 20.06.2024r wynosi **130 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 rozesyłanych w poprzednich latach do wszystkich mieszkańców.

W okresie sprawozdawczym Zarząd działał w **2023 roku** w dwu-osobowym składzie:

Janusz Maliszewski	- Prezes Zarządu
Anna Czarnota	- Członek Zarządu

W okresie sprawozdawczym, tj. **01.01.2023r. – 31.12.2023r.**, 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 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 spotkaniach regularnie biorą udział członkowie Rady Nadzorczej, radca prawny Spółdzielni oraz gospodarz domu. Jak Państwu wiadomo, od 1 sierpnia 2022r nowym Zarządcą naszej Spółdzielni jest pan **Andrzej Borowicz**, który jest również zapraszany na posiedzenia Zarządu, kiedy chodzi o podejmowanie kluczowych decyzji w sprawie remontów. (Nieruchomości – Borowicz, ul. G. Narutowicza 30/6, 20-016 Lublin).

Z kolei, w minionym roku pan mecenas **Łukasz Klimowicz** prowadził obsługę prawną Spółdzielni, polegającą między innymi na windykacji należności czynszowych (skierował do dłużników dziewiętnaście wezwań do zapłaty), Złożył również do Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie jeden pozew 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 31.12.2023r łącznie: **-52.941,56 zł** (bez długu b. właściciela lok. usługowego nr 15), w tym **-38.899,32 zł** należności dochodzonych na drodze sądowej (bez odsetek). Ten dług powiększa nasze zadłużenie do kwoty **156.337,03 zł**.

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

lokale usługowe	-26.246,13 zł
lokale mieszkalne i garaże	-26.695,43 zł

Na koniec roku 2023 aż **jedenastu dłużników**, właścicieli mieszkań i/lub garaży, zalegało powyżej jednego tysiąca zł w opłatach eksploatacyjnych na ogólną sumę **18.462,64 zł**. Jeśli chodzi o lokale usługowe, to na koniec roku 2023, aż **dziesięciu** dłużników miało dług powyżej jednego tysiąca zł na ogólną sumę **22.421,15 zł**. Tu trzeba nadmienić, że ten dług wynikał z opóźnienia w wysyłaniu faktur, co zostało naprawione na początku bieżącego roku. Trzeba również stwierdzić, że niedopłaty czynszowe są w pewien sposób pomniejszane przez nadpłaty. Na koniec roku 2023 niedopłaty wyniosły 52.941,56 zł, a nadpłaty 42.251,18 zł.

Wobec osób, które notorycznie uchylały się od płacenia czynszu wysyłaliśmy przed-sądowe ponagląjące wezwania do natychmiastowej zapłaty, co skutkowało większą dyscypliną w płaceniu należności przez dłużników. Wystąpiliśmy również do sądu. W ostatnich miesiącach sąd wydał jeden nakaz zapłaty, który został skierowany do windykacji przez komornika sądowego.

Szanowni Zebrani!

Przedstawiając niniejsze sprawozdanie Zarząd informuje, że sporządzony bilans na dzień **31.12.2023r** po stronie aktywów jak i pasywów wykazuje zgodną sumę **29.315.006,50 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 31.12.2023r na sumę **28.646.646,47 zł (netto)**.

Jeśli chodzi o wartość aktywów obrotowych, to wyniosły one na dzień 31.12.2023r **668.360,03 zł**. Bilans otwarcia funduszu remontowego w roku 2023 to **254.573,53 zł**.

Po uwzględnieniu kosztów, saldo funduszu remontowego wyniosło na dzień 31.12.2023r **331.558,36 zł**. Mówimy tu o wartości księgowej funduszu, ponieważ Spółdzielnia nie dysponuje środkami w takiej wysokości.

Wg rachunku zysków i strat sporządzonego za okres 1.01.2023r - 31.12.2023r przychody netto ze sprzedaży wyniosły **994.367,16 zł**, co w porównaniu z rokiem 2022 oznacza wzrost aż o **168.239,09 zł** (w 2021r było to **76.737,00 zł**). Wynika to ze wzrostu opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości (LPEC, MPWIK, KOMEKO). Koszty działalności operacyjnej osiągnęły sumę **985.634,21 zł** i były wyższe o **164.835,40 zł** od tych poniesionych w roku 2022. Z kolei, w roku 2022 były wyższe tylko o **48.687,65 zł** w stosunku do roku 2021. Zysk ze sprzedaży był dodatni i wyniósł **8732,95 zł**. W roku 2023 uzyskaliśmy zysk z działalności operacyjnej, który wyniósł **20.936,10 zł**. Ostatecznie, w roku podatkowym 2023 Spółdzielnia osiągnęła zysk netto przychodów nad kosztami działalności w wysokości **34.365,42 zł** po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku poprzedniego (2022) i bieżącego (2023). W roku 2021 było to zaledwie **3.151,94 zł**, a w roku 2022 **13.051,69 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 i Zarząd rekomendują Walnemu Zgromadzeniu przeznaczyć tę kwotę na zasilenie **funduszu zasobowego SM „Ułan”** oraz na uzupełnienie

niedoboru z tytułu eksploatacji i utrzymania. Wynika to z faktu, że Spółdzielnia ma niską stawkę opłaty eksploatacyjnej oraz dźwiga na sobie dług pozostawiony przez poprzednich właścicieli dawnego lokalu usługowego nr 15. Dług ten w wysokości **-103.395,47zł** plus odsetki (**48.366,98zł**) będzie musiał być pokryty z własnych funduszy, gdyż stan majątkowy byłych właścicieli oraz duża ilość wierzycieli uprzywilejowanych nie daje realnej możliwości ściągnięcia zadłużenia.

Największe wydatki w 2023 roku Spółdzielnia poniosła na:

1. Centralne ogrzewanie	338.819,55 zł (w tym konserwacja c.o.)
2. Ciepła woda	82.613,18 zł (wzrost o 102% w stosunku do roku 2022)
Łącznie zapłaciliśmy LPEC-owi 427.259,81zł (to jest aż o 146.112,07zł więcej niż w roku 2022. Wzrost o 52%. Dla porównania , w 2022r był to wzrost jedynie o 16.132,73zł , czyli o 6% w stosunku do roku 2021). Dlatego w zeszłym roku aż dwukrotnie Zarząd był zmuszony do zwiększenia stawek jednostkowych opłat za c. o. i podgrzanie wody.	
3. MPWiK (zimna woda + ścieki)	81.058,40 zł (spadek o 1786,00 zł)
4. KOMEKO (wywóz śmieci + nieczystości)	57.841,50 zł (spadek o 2.990,64 zł)
5. Zarządzanie	57.833,88 zł (wzrost o 4.201,89 zł)
6. Umowa o pracę	47.047,69 zł (spadek o 1.413,18 zł)
7. Diety i ryczałty	25.400,00 zł (spadek o 2.680,00 zł)
8 Koszty ogólno-administracyjne	22.375,59 zł (w tym obsługa bankowa, usługi pocztowe, telefon, Internet, opłaty sądowe, koszty ubezpieczeń, opłaty urzędowe i skarbowe, pozostałe usługi i materiały).
9. Utrzymanie porządku i czystości	18.180,00 zł (spadek o 4.244,37 zł)
10. Podatek od nieruchomości	17.699,00 zł (wzrost o 3.971,92 zł)
11. Konserwacje, przeglądy, odczyty	16.565,81 zł (spadek o 10.799,25 zł)
12. Obsługa prawna	14.512,75 zł (wzrost o 1.320,48 zł)

Oprócz wydatków, Spółdzielnia zanotowała w roku minionym spory wzrost pożyczek z tytułu opłaty za wynajem powierzchni reklamowej (**11.234,50zł**).

Z funduszu remontowego w 2023r największe koszty były poniesione na:

1. remont kładek II etap	30.750,00 zł
2. obróbki blacharskie kalenicy	21.106,80 zł
3. remont dachu	15.000,00 zł
4. prace brukarskie, naprawa odwodnień i studni chłonnych	9.400,00 zł
5. naprawa rynien	8.856,00 zł

6. konserwacje, naprawy bieżące	7.925,41 zł
7. montaż i naprawa obróbek blacharskich	7.344,00 zł

Ogólna suma kosztów remontów wyniosła **109.605,61 zł**. Suma zaliczek z tytułu odpisu na fundusz remontowy wyniosła w roku 2023 **178.665,03 zł** (przy odpisie 1,80 zł/m²). Stan funduszu remontowego na dzień 01.01.2023r w bilansie otwarcia to **254.573,53 zł**. Saldo na koniec roku 2023 wyniosło **331.558,36 zł**. Jest to kwota jedynie księgowa (wirtualna), 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 2024r:**

1. doszczelnienie dachu	(koszt 25.000 zł)
2. wymiana wodomierzy	(koszt 25.000 zł)
3. remont części elewacji	(koszt 35.000 zł)
4. remont witryny (wymiana 4-ch szyb + folia zabezp.	(koszt 23.000 zł)
5. remont wiatrołapów I etap	(koszt 15.000 zł)
6. montaż szlabanów	(koszt 12.000 zł)
7. rezerwa na nieprzewidziane wydatki	(30.000zł)

Razem planowane wydatki z funduszu remontowego: **165.000,00 zł.**

Planowany przychód z opłat na fundusz remontowy wynosi: **178.665,03 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** o powierzchni **1, 0003 ha**, objętej księgą wieczystą nr **LU1I/00117390/1** znajdują się:

➤ 104 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni	6.568,60 m ²
➤ 104 pomieszczenia przynależne o łącznej powierzchni	726,25 m ²
➤ 17 lokali użytkowych o łącznej powierzchni	977,50 m ²
➤ 48 lokali garażowych o łącznej powierzchni	821,03 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.

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 **31.12.2023r** 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 29.04.2024r-30.06.2024r jest prowadzona pełna lustracja działalności Spółdzielni za okres **od 1 stycznia 2020r do 31 grudnia 2023r**.

Lustracja jest prowadzona przez Lustratora Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie, panią **Magdalenę Kudybę**, posiadającą uprawnienia lustracyjne nr 6554/21, wydane przez Krajową Radę Spółdzielczą.

Przeprowadzana lustracja jest już trzecią lustracją ustawową od utworzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Ułan” w 2008r. ,

Stosownie do przepisów art. 93 §2 Prawa spółdzielczego Zarząd Spółdzielni przypomina, że na żądanie członka ma obowiązek po zakończeniu lustracji udostępnić mu protokół w biurze Spółdzielni.

Tą informacją Zarząd kończy sprawozdanie ze swojej działalności w roku 2023 oraz wnosi o jego zatwierdzenie.

ZARZĄD SM "UŁAN"

CZŁONEK ZARZĄDU


Anna Czarnota

PREZES ZARZĄDU


Janusz Maliszewski

Lublin, dnia 27 maja 2024r