

UCHWAŁA NR/2023

Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej
im. Stefana Batorego w Łęcznej
z dnia 2023 r.

w sprawie : przyjęcia i zatwierdzenia sprawozdania z działalności Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej im. Stefana Batorego w Łęcznej za 2019 rok.

Na podstawie § 32 pkt. 2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej im. Stefana Batorego
w Łęcznej z dnia 27 lipca 2018 r.

WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW
Spółdzielni Mieszkaniowej
im. Stefana Batorego
w Łęcznej

postanawia:

§ 1

Przyjąć i zatwierdzić sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej im. Stefana Batorego
w Łęcznej *za 2019 rok* – przedstawione na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni
w dniu 2023 r.

§ 2

Sprawozdanie Rady Nadzorczej stanowi integralną część niniejszej uchwały – załącznik do uchwały.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 4

Uchwała podlega opublikowaniu w sposób zwyczajowo przyjęty w Spółdzielni.

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

.....

.....

Za Uchwałą: - członków
Przeciw Uchwale: - członków
Wstrzymujących: - członków


Radca Prawny
LH 762
Krzysztof Batorski

Sprawozdanie
Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej
im. Stefana Batorego w Łęcznej
z działalności w 2019 roku.

Informacje ogólne

W 2019 roku Spółdzielnią zarządzał Zarząd w składzie:

- w okresie 01.01.2019 r. – 31.12.2019 r.

- | | |
|--------------------|------------------------------|
| 1. Prezes Zarządu | – P. Wasilewicz-Deska Renata |
| 2. Członek Zarządu | – P. Smusarska Halina |
| 3. Członek Zarządu | - P. Szostakiewicz Stanisław |

Zarząd odbył **18** posiedzeń zaprotokołowanych w księdze protokołów.

Na posiedzeniach decyzje podejmowane były kolegialnie w ramach posiadanych kompetencji wynikających z prawa spółdzielczego, zapisów statutowych i regulaminu Zarządu.

Decyzje dotyczyły gospodarki zasobami mieszkaniowymi, spraw członkowsko-mieszkaniowych i finansowych oraz zagadnień organizacyjno- samorządowych.

Spółdzielnia współpracowała ze Strażą Miejską, Policją i organizacjami samorządowymi na terenie Łęcznej w zakresie bezpieczeństwa ładu i porządku na Osiedlach oraz utrzymania w należyтым stanie technicznym miejsc, z których korzystają wszyscy mieszkańcy Osiedli.

Zadania Spółdzielni w zakresie finansowym zostały ustalone w planie działalności na 2019 rok, zatwierdzonym uchwałą nr 29/9/2018 z dnia 18 grudnia 2018 r. Rady Nadzorczej.

Realizacja zadań wynikających z planu działalności podlegała kwartalnej analizie Zarządu a następnie była przedmiotem oceny Rady Nadzorczej.

Stojące przed Spółdzielnią zadania realizowane były przez załogę zatrudnioną na **35,50** etatach zgodnie z zatwierdzoną strukturą organizacyjną uchwałą nr 3/1/2018 z dnia 20 lutego 2018r. Rady Nadzorczej. Zatrudnienie zostało wykonane w **98,50 %** w stosunku do zaplanowanego.

W 2019 roku wypłacono fundusz wynagrodzeń w kwocie ogółem **1 868 687,90 zł** i w stosunku do zaplanowanego w wysokości **2 010 600,00 zł.** został wykonany na poziomie **92,94 %.**

I. Sprawy członkowsko - mieszkaniowe

Na koniec 2019 r. Spółdzielnia liczyła **2 977** członków z tego:

- członków zamieszkałych 2 945
- posiadających lokale użytkowe i garaże 32 (11+21)

Wg. stanu na 31.12.2019 r. ustanowiono prawo odrębnej własności :

◆ lokali mieszkalnych	-	1138 szt.
z tego		
z lokatorskiego prawa w prawo odrębnej własności	-	574 szt.
z własnościowego prawa w prawo odrębnej własności	-	564 szt.
◆ lok. użytkowy	-	7 szt.
◆ garaże ul. Wojska Polskiego 11	-	62 szt.
◆ <u>garaże ul. Stefanii Pawlak 1a-d</u>	-	<u>10 szt.</u>
Razem	-	1 217 szt.

W 2019 r. ustanowiono prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych 14 szt., w tym z lokatorskiego prawa do lokalu 8 szt. i ze spółdzielczego własnościowego 6 szt.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

W roku sprawozdawczym Spółdzielnia posiadała w eksploatacji 54 budynki w tym 52 budynki mieszkalne: 51 na terenie miasta Łęczna, 1 na terenie gminy Ludwin, 2 pawilony (handlowy i administracyjny) oraz 1 budynek jednorodzinny (drewniany) w Kol. Ostrówek Gm. Milejów.

Eksploatowane zasoby posiadały powierzchnię użytkową 143 619,46 m²

w tym:

• <u>na terenie miasta Łęczna</u>	-	<u>142 806,96 m²,</u>
* lokale mieszkalne	-	139 461,07 m ²
* lokale tymczasowe (mieszkalne)	-	213,60 m ²
* lokale użytkowe	-	2 051,55 m ²
* pawilon Kpt. Żabickiego 1	-	336,00 m ²
* garaże	-	744,74 m ²

- na terenie gminy Ludwin - 774,50 m²
- na terenie Gm. Milejów (kol Ostrówek) - 38,00 m²

Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych w 2019 roku wyniosły z tytułu eksploatacji **8 041 067,40 zł** i w stosunku do zaplanowanych w kwocie **8 695 533,00 zł** zostały wykonane na poziomie **92,47 %**.

Naliczenia czynszowe na pokrycie kosztów eksploatacji wyniosły kwotę **7 297 314,46 zł**. Działalność eksploatacyjna Spółdzielni ogółem za 2019 r. po uwzględnieniu podatku dochodowego od osób prawnych zamknęła się wynikiem ujemnym **-325 805,83 zł**. Na wynik ten składa się wynik działalności eksploatacyjnej jako rozliczenie międzyokresowe kosztów i przychodów w kwocie: **- 472 871,22 zł** oraz zysk bilansowy z pozostałej działalności (parking, działalność finansowa) w kwocie: **+ 147 065,39 zł**

III. Działania związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych w należyłym stanie technicznym i sanitarno – porządkowym.

Zarząd Spółdzielni w roku sprawozdawczym realizował prace remontowe w ramach funduszu remontowego.

Ze środków zgromadzonych na koncie funduszu remontowego, które w 2019 roku wyniosły łącznie 9 891 793,43 zł w tym:

- bilans otwarcia 7 992 550,27 zł
- odpis podstawowy 1 899 243,16 zł

W ramach odpisu na fundusz remontowy roboty remontowe zostały wykonane na ogólną kwotę : 1 127 609,66 zł.

I. <u>Wymiana drzwi wejściowych do klatek schodowych</u>	134 075,85 zł
Os. Samsonowicza	36 012,07 zł
Os. Niepodległości	58 311,28 zł
Os. Bobrowniki	39 752,50 zł

2. <u>Wymiana stolarki otworowej</u>	62 354,97 zł
Os. Samsonowicza	28 993,55 zł
Os. Niepodległości	16 073,22 zł
Os. Bobrowniki	17 288,20 zł
3. <u>Remont balkonów, loggii</u>	46 321,20 zł
Os. Samsonowicza	7 549,20 zł
Os. Niepodległości	17 766,00 zł
Os. Bobrowniki	21 006,00 zł
4. <u>Malowanie klatek schodowych</u>	49 168,04 zł
Os. Samsonowicza	7 538,40 zł
Os. Niepodległości	25 887,60 zł
Os. Bobrowniki	15 742,04 zł
5. <u>Zabezpieczenie pionów kanalizacji sanitarnej przed zarastaniem</u>	204 647,95 zł
Os. Samsonowicza	58 775,25 zł
Os. Niepodległości	110 177,50 zł
Os. Bobrowniki	35 695,20 zł
6. <u>Modernizacja zabezpieczenia przedlicznikowego linii elektrycznej w budynkach mieszkalnych</u>	16 930,70 zł
Os. Samsonowicza	3 958,10 zł
Os. Niepodległości	7 786,50 zł
Os. Bobrowniki	5 186,10 zł
7. <u>Remont wiatrołapów</u>	4 039,20 zł
Os. Samsonowicza	4 039,20 zł
8. <u>Renowacja pokrycia dachowego</u>	166 534,50 zł
Os. Bobrowniki	166 534,50 zł
9. <u>Remont – budowa parkingów</u>	63 800,90 zł
Os. Samsonowicza	63 800,90 zł
10. <u>Remont ciągów pieszo-jezdnych</u>	104 395,24 zł
Os. Bobrowniki	104 395,24 zł
11. <u>Partycypacja w kosztach remontu dojazdu do budynku mieszkalnego przy ul. Piłsudskiego 10</u>	13 500,00 zł
12. <u>Parking (budowa) przy ul. Wierzbowej (po przeciwnej) stronie pawilonu „Stokrotka”</u>	38 377,62 zł
13. <u>Urządzenia zabawowe</u>	20 712,46 zł

14. <u>Docieplenie stropodachów</u>	20 453,40 zł
Os. Niepodległości	18 608,40 zł
Os. Bobrowniki	1 845,00 zł
15. <u>Wymiana sieci i przyłączy niskoparametrowych c.o i c.w</u>	158 358,92 zł
Os. Samsonowicza	158 358,92 zł

Stan środków finansowych wg stanu na dzień 31.12.2019 r. wynosił – **8 764 183,77 zł.**

Konserwacją zasobów mieszkaniowych zajmowali się konserwatorzy zatrudnieni w Spółdzielni natomiast remontami firmy zewnętrzne.

IV. Zadłużenia czynszowe.

Stan zadłużeń czynszowych w Spółdzielni na dzień 31.12.2019 r wyniósł ogółem **1 487 450,39 zł.** w tym:

a) zadłużenia na lokalach mieszkalnych :	1 445 701,47 zł;
- zadłużenia z tytułu opłat :	1 400 515,19 zł,
- zadłużenia z tytułu normatywu:	45 186,28 zł,
b) zadłużenie na lokalach użytkowych:	40 012,41 zł,
c) zadłużenie na garażach :	1 736,51 zł.

Wskaźnik zadłużeń czynszowych ogółem w Spółdzielni za 2019 rok ukształtował się na poziomie 8,80 % zgodnie z następującymi wyliczeniami :

naliczenia czynszowe	-	16 909 893,28 zł
----------------------	---	-------------------------

w tym :

- lokale mieszkalne - opłaty czynszowe -	16 112 884,19 zł
- normatyw (spłata kredytu i odsetek) -	236 998,54 zł,
- lokale użytkowe	534 645,36 zł,
- garaże	25 365,19 zł

* zadłużenie w opłatach za lokale na dzień 31.12.2019 r – **1 487 450,39 zł**

Na lokalach mieszkalnych stan zadłużeń z tytułu nieuregulowanych opłat za zajmowany lokal mieszkalny zawyżają następujące kwoty:

❖ zadłużenie zasądzone wyrokami i nakazami sądowymi na opuszczonych lokalach mieszkalnych	96 710,21 zł.
---	----------------------

Zarząd Spółdzielni podejmował następujące działania zmierzające do skutecznego zmniejszenia istniejących zaległości w opłatach :

- wysyłano na bieżąco upomnienia, wezwania i wezwania ostateczne do uregulowania zaległości,
- regularnie raz na kwartał przygotowywane są informacje do gablot w klatkach schodowych o zadłużeniach w poszczególnych budynkach mieszkalnych z wyszczególnieniem zadłużenia mieszkańców w poszczególnych klatkach schodowych,
- w egzekucji komorniczej było 48 wyroków nakazów zapłaty w tym 16 egzekucji zakończonych,
Wg stanu na dzień 31.12.2019 r. w egzekucji komorniczej są 32 sprawy. Egzekucje prowadzone były z wynagrodzeń, rent, emerytur, ruchomości, wierzytelności, oraz nieruchomości.
- W 2019 r. prowadzono 100 spraw zasądzonych wyrokami i nakazami w postępowaniu upominawczym, w tym w 2019 r. skierowano 34 pozwy o zasądzenie należności.
- zakończono egzekucję 30 wyroków i nakazów zapłaty w postępowaniu upominawczym na łączną kwotę : **146 375,33 zł**,
- w realizacji było 24 ugód na spłatę zaległości w ratach: z 2018 r – (6 ugód), 2019 r – (26 ugód) Zakończono spłatę 19 ugód na spłatę zaległości.
W związku z brakiem realizacji 3 ugód dłużników skierowano do Sądu,
- w Krajowym Rejestrze Długów-Biuro Informacji Gospodarczej S.A we Wrocławiu wpisanych jest 19 dłużników,
- ściągnięto odsetki od nieterminowych wpłat za zajmowane lokale w kwocie **45 459,94 zł**,
- skierowano 108 dłużników do rozmów z Radą Nadzorczą Spółdzielni,

Jednocześnie nadmieniamy, że z dofinansowania do utrzymania mieszkań z tzw. dodatku mieszkaniowego w 2019r skorzystało 327 gospodarstw domowych na łączną kwotę **47 895,17 zł**

V. Wynik finansowy działalności gospodarczej Spółdzielni za 2019 rok.

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi za 2019 r. jest ujemny i wynosi – **472 871,22 zł**. Po uwzględnieniu nadwyżki na gospodarce zasobami mieszkaniowymi z lat poprzednich stan rozliczeń międzyokresowych na dzień 31.12.2019 r. jest ujemny i wynosi **- 813 038,86 zł**.

8 nieruchomości z wynikiem dodatnim +166 819,61 zł,

39 nieruchomości z wynikiem ujemnym -979 858,47 zł

Natomiast zysk bilansowy netto na dzień 31.12.2019 r. wynosi **+ 147 065,39 zł** i będzie rozliczony zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków.

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
im. Stefana Batoro