

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 2020 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 2020 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
Lb 762
Krzysztof Batorski



Sprawozdanie
Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej
im. Stefana Batorego w Łęcznej
z działalności w 2020 roku.

Informacje ogólne

W 2020 roku Spółdzielnią zarządzał Zarząd w składzie:

- w okresie 01.01.2020 r. – 31.12.2020 r.

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

Zarząd odbył **16** 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 2020 rok, zatwierdzonym uchwałą nr 27/9/2019 z dnia 17 grudnia 2019 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 **34,50** etatach zgodnie z zatwierdzoną strukturą organizacyjną uchwałą nr 3/1/2018 z dnia 19 listopada 2019 r. Rady Nadzorczej. Zatrudnienie zostało wykonane w **89,36%** w stosunku do zaplanowanego.

W 2020 roku wypłacono fundusz wynagrodzeń w kwocie ogółem **1 821 817,370 zł** i w stosunku do zaplanowanego w wysokości **2 146 000,00 zł.** został wykonany na poziomie **84,89 %.**

I. Sprawy członkowsko - mieszkaniowe

Na koniec 2020 r. Spółdzielnia liczyła **2 967** członków z tego:

- członków zamieszkałych 2 955
- posiadających lokale użytkowe i garaże 32 (11+21)

Wg. stanu na 31.12.2020 r ustanowiono prawo odrębnej własności :

◆ lokali mieszkalnych - 1168 szt.

z tego

z lokatorskiego prawa w prawo odrębnej własności	-	603 szt.
z własnościowego prawa w prawo odrębnej własności	-	565 szt.
◆ lok. użytkowy	-	7 szt.
◆ garaże ul. Wojska Polskiego 11	-	62 szt.
◆ <u>garaże ul. Stefanii Pawlak 1a-d</u>	-	10 szt.
Razem	-	1 247 szt.

W 2020 r. ustanowiono prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych 29 szt., w tym z lokatorskiego prawa do lokalu 28 szt. i ze spółdzielczego własnościowego 1 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>	-	142 806,96 m²,
* 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 2020 roku wyniosły z tytułu eksploatacji **8 125 778,84 zł** i w stosunku do zaplanowanych w kwocie **8 888 006,00 zł** zostały wykonane na poziomie **91,42 %**.

Naliczenia czynszowe na pokrycie kosztów eksploatacji wyniosły kwotę **7 590 657,27 zł**. Działalność eksploatacyjna Spółdzielni ogółem za 2020 r. po uwzględnieniu podatku dochodowego od osób prawnych zamknęła się wynikiem ujemnym **-195 611,00 zł**. Na wynik ten składa się wynik działalności eksploatacyjnej jako rozliczenie międzyokresowe kosztów i przychodów w kwocie: **- 262 375,77 zł** oraz zysk bilansowy z pozostałej działalności (parking, działalność finansowa) w kwocie: **+ 66 764,77 zł**

III. Działania związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych w należytym 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 10 631 900,25 zł w tym:

- | | |
|--------------------|-----------------|
| • bilans otwarcia | 8 764 183,77 zł |
| • odpis podstawowy | 1 867 716,48 zł |

W ramach odpisu na fundusz remontowy roboty remontowe zostały wykonane następujące roboty remontowe:

1. <u>Wymiana drzwi wejściowych do klatek schodowych</u>	116 175,96 zł
Os. Samsonowicza	33 163,94 zł
Os. Bobrowniki	83 012,02 zł

2. <u>Wymiana stolarki otworowej</u>	35 597,18 zł
Os. Samsonowicza	19 779,93 zł
Os. Niepodległości	10 705,25 zł
Os. Bobrowniki	5 112,00 zł
3. <u>Remont balkonów,</u>	13 932,00 zł
Os. Samsonowicza	1 188,00 zł
Os. Niepodległości	7 776,00 zł
Os. Bobrowniki	4 968,00 zł
4. <u>Zabezpieczenie pionów kanalizacji sanitarnej przed zarastaniem</u>	204 647,95 zł
Os. Samsonowicza	67,08 zł
Os. Niepodległości	249,20 zł
Os. Bobrowniki	167,73 zł
5. <u>Remont wiatrołapów (posadzka)</u>	4 687,20 zł
Os. Samsonowicza	4 687,20 zł
6. <u>Renowacja pokrycia dachowego</u>	1 094,70 zł
Os. Bobrowniki	1 094,70 zł
7. <u>Opomiarowanie węzłów c.o</u>	28 787,35 zł
(Wymiar wodomierzy zasilających i cyrkulacyjnych)	
Os. Niepodległości	18 400,00 zł
Os. Bobrowniki	10 387,35 zł
8. <u>Urządzenia zabawowe</u>	19 970,05 zł
9. <u>Izolacja ścian piwnic</u>	22 156,20 zł
Os. Samsonowicza	16 108,20 zł
Os. Bobrowniki	6 048,00 zł
10. <u>Wymiana sieci niskoparametrowej c.o i c.w</u>	12 156,20 zł
Os. Samsonowicza	12 156,20 zł
11. <u>Remont lokalu ul. Wiosenna 4</u>	3 000,00 zł

Stan środków finansowych wg stanu na dzień 31.12.2020 r. wynosił – **9 707 971,59 zł.**

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

IV. Zadłużenia czynszowe.

Stan zadłużeń czynszowych w Spółdzielni na dzień 31.12.2020 r wyniósł ogółem **1 453 500,88 zł.** w tym:

a) zadłużenia na lokalach mieszkalnych :	1 430 751,13 zł;
- zadłużenia z tytułu opłat :	1 375 558,36 zł,
- zadłużenia z tytułu normatywu:	55 192,77 zł,
b) zadłużenie na lokalach użytkowych:	21 327,56 zł,
c) zadłużenie na garażach :	1 422,19 zł.

Wskaźnik zadłużeń czynszowych ogółem w Spółdzielni za 2020 rok ukształtował się na poziomie 8,84 % zgodnie z następującymi wyliczeniami :

naliczenia czynszowe - **16 448 447,65 zł**

w tym :

- lokale mieszkalne - opłaty czynszowe -	15 637 332,03 zł
- normatyw (spłata kredytu i odsetek) -	219 926,84 zł,
- lokale użytkowe -	565 367,78 zł,
- garaże -	25 821,00 zł

* zadłużenie w opłatach za lokale na dzień 31.12.2020 r – **1 453 500,88 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 **65 742,03 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 36 wyroków nakazów zapłaty w tym 13 egzekucji zakończonych,

Wg stanu na dzień 31.12.2020 r. w egzekucji komorniczej są 23 sprawy. Egzekucje prowadzone były z wynagrodzeń, rent, emerytur, ruchomości, wierzytelności, oraz nieruchomości.

➤ W 2020 r. prowadzono 142 sprawy zasądzonych wyrokami i nakazami w postępowaniu upominawczym, w tym w 2020 r. skierowano 424 pozwy o zasądzenie należności.

➤ zakończono egzekucję 35 wyroków i nakazów zapłaty w postępowaniu upominawczym na łączną kwotę : **244 668,22 zł**,

➤ w realizacji były 24 ugody na spłatę zaległości w ratach: z 2019 r – (14 ugód), 2020 r – (10 ugód) Zakończono spłatę 21 ugód na spłatę zaległości.

W związku z brakiem realizacji 5 ugód dłużników skierowano do Sądu,

➤ w Krajowym Rejestrze Długów-Biuro Informacji Gospodarczej S.A we Wrocławiu wpisanych jest 14 dłużników,

➤ ściągnięto odsetki od nieterminowych wpłat za zajmowane lokale w kwocie **19 652,28 zł**,

Jednocześnie nadmieniamy , że z dofinansowania do utrzymania mieszkań z tzw. dodatku mieszkaniowego w 2020 r skorzystało 330 gospodarstw domowych na łączną kwotę **51 111,72 zł**

V. Wynik finansowy działalności gospodarczej Spółdzielni za 2020 rok.

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi za 2020 r. jest ujemny i wynosi **-262 375,77 zł**. Po uwzględnieniu nadwyżki na gospodarce zasobami mieszkaniowymi z lat poprzednich stan rozliczeń międzyokresowych na dzień 31.12.2020 r. jest ujemny i wynosi **- 409 414,63 zł (netto)**.

14 nieruchomości z wynikiem dodatnim +257 468,08 zł,

32 nieruchomości z wynikiem ujemnym -666 882,71 zł

Natomiast zysk bilansowy netto na dzień 31.12.2020 r. wynosi **+ 66 764,77 zł** i będzie rozliczony zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków.

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
im. Stefana Batorówgo
w Łęcznej