

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 2021 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 2021 rok – przedstawione na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni
w dniu 2023 r.

§ 2

Sprawozdanie Zarządu 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 2021 roku.

Informacje ogólne

W 2021 roku Spółdzielnią zarządzał Zarząd w składzie:

- w okresie 01.01.2021 r. – 31.12.2021 r.

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

Zarząd odbył 17 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 2021 rok, zatwierdzonym Uchwałą Nr 6/1/2001 z dnia 12 maja 2021 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 4/1/2021 z dnia 12 maja 2021 r. Rady Nadzorczej. Zatrudnienie zostało wykonane w 82,06 % w stosunku do zaplanowanego.

W 2021 roku wypłacono fundusz wynagrodzeń w kwocie ogółem **1 882 289,44 zł** i w stosunku do zaplanowanego w wysokości **2 347 000,00 zł.** został wykonany na poziomie **80,20 %.**

I. Sprawy członkowsko - mieszkaniowe

Na koniec 2021 r. Spółdzielnia liczyła **2 962** członków z tego:

- członków zamieszkałych **2 930**
- posiadających lokale użytkowe i garaże **32 (11+21)**

Wg. stanu na 31.12.2021 r. ustanowiono prawo odrębnej własności :

◆ lokali mieszkalnych	-	1182 szt.
z tego		
z lokatorskiego prawa w prawo odrębnej własności	-	616 szt.
z własnościowego prawa w prawo odrębnej własności	-	566 szt.
◆ lok. użytkowy	-	7 szt.
◆ garaże ul. Wojska Polskiego 11	-	62 szt.
◆ <u>garaże ul. Stefanii Pawlak 1a-d</u>	-	10 szt.
Razem	-	1 259 szt.

W 2021 r. ustanowiono prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych 14 szt., w tym z lokatorskiego prawa do lokalu 13 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>	-	142 887,99 m²,
* lokale mieszkalne	-	139 515,70 m ²
* lokale tymczasowe (mieszkalne)	-	213,60 m ²
* lokale użytkowe	-	2 077,95 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 2021 roku wyniosły z tytułu eksploatacji **8 084 083,39 zł** i w stosunku do zaplanowanych w kwocie **9 265 654,00 zł** zostały wykonane na poziomie **87,25 %**.

Naliczenia czynszowe na pokrycie kosztów eksploatacji wyniosły kwotę **7 691 886,90 zł**. Działalność eksploatacyjna Spółdzielni ogółem za 2021 r. po uwzględnieniu podatku dochodowego od osób prawnych zamknęła się wynikiem ujemnym **-200 095,30 zł**. Na wynik ten składa się wynik działalności eksploatacyjnej jako rozliczenie międzyokresowe kosztów i przychodów w kwocie: **- 250 782,36 zł** oraz zysk bilansowy z pozostałej działalności (parking, działalność finansowa) w kwocie: **+ 50 687,06 zł**

III. Działania związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych w należyтым 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 2021 roku wyniosły łącznie 11 560 392,79 zł w tym:

- bilans otwarcia 9 707 971,59 zł
- odpis podstawowy 1 852 421,20 zł

Z funduszu remontowego w 2021 r. wykonano min.:

1. Wymianę wodomierzy lokalowych z.w i c.w w Os. Samsonowicza, Os. Niepodległości, Os. Bobrowniki.
2. Renowację pokrycia dachowego w Os. Bobrowniki – ul. Wiosenna 3, 7.
3. Wymiana stolarki otworowej (ryczałt zwracamy członkom Spółdzielni – wymiana we własnym zakresie) Os. Samsonowicza, Os. Niepodległości, Os. Bobrowniki.
4. Remont podestów wejściowych do klatek schodowych Os. Niepodległości, Os. Bobrowniki.

5. Remont daszków wejściowych do klatek schodowych Os. Niepodległości.

6. Mycie elewacji (usuwanie glonów).

Stan środków finansowych wg stanu na dzień 31.12.2021 r. wynosił – **10 595 732,23 zł.**

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

IV. Zadłużenia czynszowe.

Stan zadłużeń czynszowych w Spółdzielni na dzień 31.12.2021 r wyniósł ogółem **1 344 955,46 zł.** w tym:

a) zadłużenia na lokalach mieszkalnych :	1 339 108,76 zł;
- zadłużenia z tytułu opłat :	1 285 083,08 zł,
- zadłużenia z tytułu normatywu:	54 025,68 zł,
b) zadłużenie na lokalach użytkowych:	4 976,01zł,
c) zadłużenie na garażach :	870,69 zł.

Wskaźnik zadłużeń czynszowych ogółem w Spółdzielni za 2021 rok ukształtował się na poziomie 8,13 % zgodnie z następującymi wyliczeniami :

naliczenia czynszowe - **16 554 680,04 zł**

w tym :

- lokale mieszkalne - opłaty czynszowe -	15 839 665,71 zł
- normatyw (spłata kredytu i odsetek) -	221 702,25 zł,
- lokale użytkowe	449 338,27 zł,
- garaże	27 653,11 zł

* zadłużenie w opłatach za lokale na dzień 31.12.2021 r – **1 344 955,46 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 **62 699,77 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 10 egzekucji zakończonych,

Wg stanu na dzień 31.12.2021 r. w egzekucji komorniczej są 64 sprawy. Egzekucje prowadzone były z wynagrodzeń, rent, emerytur, ruchomości, wierzytelności, oraz nieruchomości.

- W 2021 r. prowadzono 79 spraw zasądzonych wyrokami i nakazami w postępowaniu upominawczym, w tym w 2021 r. skierowano 31 pozwów o zasądzenie należności.
- zakończono egzekucję 36 wyroków i nakazów zapłaty w postępowaniu upominawczym na łączną kwotę : **209 443,12 zł**,
- w realizacji było 28 ugód na spłatę zaległości w ratach: z 2020 r – (24 ugody), 2021 r – (26 ugód) Zakończono spłatę 13 ugód na spłatę zaległości.
W związku z brakiem realizacji 3 ugody dłużników skierowano do Sądu,
- w Krajowym Rejestrze Długów-Biuro Informacji Gospodarczej S.A we Wrocławiu wpisanych jest 25 dłużników,
- ściągnięto odsetki od nieterminowych wpłat za zajmowane lokale w kwocie **18 817,86 zł**,

Jednocześnie nadmieniamy , że z dofinansowania do utrzymania mieszkań z tzw. dodatku mieszkaniowego w 2021 r skorzystało 40 gospodarstw domowych na łączną kwotę **59 160,57 zł**

V. Wynik finansowy działalności gospodarczej Spółdzielni za 2021 rok.

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi za 2021 r. jest ujemny i wynosi **-250 782,36 zł**. Po uwzględnieniu nadwyżki na gospodarce zasobami mieszkaniowymi z lat poprzednich stan rozliczeń międzyokresowych na dzień 31.12.2021 r. jest ujemny i wynosi **- 660 196,99 zł (netto)**.

10 nieruchomości z wynikiem dodatnim +177 797,31 zł,

36 nieruchomości z wynikiem ujemnym -837 994,30 zł

Natomiast zysk bilansowy netto na dzień 31.12.2021 r. wynosi **+ 50 687,06 zł** i będzie rozliczony zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków.

Zysk z lat 2019, 2020 wynosi **- 213 830,16 zł**.

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
m. Stężyca Batorego
w Łęcznej