

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 2022 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 2022 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 742  
Krzysztof Batorski

**Sprawozdanie**  
**Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej**  
**im. Stefana Batorego w Łęcznej**  
**z działalności w 2022 roku.**

**Informacje ogólne**

W 2022 roku Spółdzielnią zarządzał Zarząd w składzie:

- w okresie 01.01.2022 r. – 31.12.2022 r.

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

Zarząd odbył **13** 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 2022 rok, zatwierdzonym Uchwałą Nr 1/2/2002 z dnia 20 kwietnia 2022 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 **79,39 %** w stosunku do zaplanowanego.

W 2022 roku wypłacono fundusz wynagrodzeń w kwocie ogółem **1 948 083,92 zł** i w stosunku do zaplanowanego w wysokości **2 431 000,00 zł.** został wykonany na poziomie **80,14 %.**

#### **I. Sprawy członkowsko - mieszkaniowe**

Na koniec 2022 r. Spółdzielnia liczyła **2 942** członków z tego:

- członków zamieszkałych **2 910**
- posiadających lokale użytkowe i garaże 32 (11+21)

Wg. stanu na 31.12.2022 r ustanowiono prawo odrębnej własności :

◆ lokali mieszkalnych	-	1192 szt.
z tego		
z lokatorskiego prawa w prawo odrębnej własności	-	621 szt.
z własnościowego prawa w prawo odrębnej własności	-	571 szt.
◆ lok. użytkowy	-	7 szt.
◆ garaże ul. Wojska Polskiego 11	-	62 szt.
◆ <u>garaże ul. Stefanii Pawlak 1a-d</u>	-	10 szt.
Razem	-	1 271 szt.

W 2022 r. ustanowiono prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych 10 szt., w tym z lokatorskiego prawa do lokalu 5 szt. i ze spółdzielczego własnościowego 5 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.

Eksplloatowane zasoby posiadały powierzchnię użytkową 143 619,46 m<sup>2</sup>

w tym:

• <u>na terenie miasta Łęczna</u>	-	<b>142 887,99 m<sup>2</sup>,</b>
* lokale mieszkalne	-	139 515,70 m <sup>2</sup>
* lokale tymczasowe (mieszkalne)	-	213,60 m <sup>2</sup>
* lokale użytkowe	-	2 077,95 m <sup>2</sup>
* pawilon Kpt. Żabickiego 1	-	336,00 m <sup>2</sup>
* garaże	-	744,74 m <sup>2</sup>

- na terenie gminy Ludwin - 774,50 m<sup>2</sup>
- na terenie Gm. Milejów (kol Ostrówek) - 38,00 m<sup>2</sup>

Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych w 2022 roku wyniosły z tytułu eksploatacji **8 159 241,05 zł** i w stosunku do zaplanowanych w kwocie **9 665 319,00 zł** zostały wykonane na poziomie **84,42 %**.

Naliczenia czynszowe na pokrycie kosztów eksploatacji wyniosły kwotę **7 838 961,45 zł**. Działalność eksploatacyjna Spółdzielni ogółem za 2022 r. po uwzględnieniu podatku dochodowego od osób prawnych zamknęła się wynikiem dodatnim **+8 298,67 zł**. Na wynik ten składa się wynik działalności eksploatacyjnej jako rozliczenie międzyokresowe kosztów i przychodów w kwocie: **- 334 147,24 zł** oraz zysk bilansowy z pozostałej działalności (parking, działalność finansowa) w kwocie: **+ 342 445,91 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 2022 roku wyniosły łącznie **12 442 148,23 zł** w tym:

- bilans otwarcia **10 595 732,23 zł**
- odpis podstawowy **1 846 416,00 zł**

**Z funduszu remontowego w 2022 r. wykonano min.:**

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

#### 5. Wymiana wind osobowych w Os. Niepodległości.

Stan środków finansowych wg stanu na dzień 31.12.2022 r. wynosił – **11 091 728,15 zł.**

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

#### **IV. Zadłużenia czynszowe.**

Stan zadłużeń czynszowych w Spółdzielni na dzień 31.12.2022 r wyniósł ogółem **1 573 628,67 zł.** w tym:

a) zadłużenia na lokalach mieszkalnych :	<b>1 569 111,46 zł;</b>
- zadłużenia z tytułu opłat :	<b>1 500 673,58 zł,</b>
- zadłużenia z tytułu normatywu:	<b>68 437,88 zł,</b>
b) zadłużenie na lokalach użytkowych:	<b>3 654,36 zł,</b>
c) zadłużenie na garażach :	<b>862,85 zł.</b>

**Wskaźnik zadłużeń czynszowych ogółem w Spółdzielni za 2022 rok ukształtował się na poziomie 8,91 % zgodnie z następującymi wyliczeniami :**

naliczenia czynszowe - **17 660 467,52 zł**

w tym :

- lokale mieszkalne - opłaty czynszowe -	<b>17 123 544,97 zł</b>
- normatyw ( spłata kredytu i odsetek) –	<b>155 678,25 zł,</b>
- lokale użytkowe -	<b>352 914,60 zł,</b>
- garaże -	<b>28 329,70 zł</b>

\* zadłużenie w opłatach za lokale na dzień 31.12.2022 r – **1 573 628,67 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 **102 100,00 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 61 wyroków nakazów zapłaty w tym 13 egzekucji zakończonych,
- Wg stanu na dzień 31.12.2022 r. w egzekucji komorniczej są 81 sprawy. Egzekucje prowadzone były z wynagrodzeń, rent, emerytur, ruchomości, wierzytelności, oraz nieruchomości.
- W 2022 r. prowadzono 99 spraw zasądzonych wyrokami i nakazami w postępowaniu upominawczym, w tym w 2022 r. skierowano 33 pozwy o zasądzenie należności.
  - zakończono egzekucję 25 wyroków i nakazów zapłaty w postępowaniu upominawczym na łączną kwotę : **173 703,23 zł**,
  - w realizacji były 33 ugody na spłatę zaległości w ratach: z 2021 r – (12 ugód), 2022 r – (21 ugód) . Zakończono spłatę 22 ugód na spłatę zaległości z 2021 r. i 2022 r.. W związku z brakiem realizacji 3 ugód dłużników skierowano do Sądu, oraz 3 do egzekucji komorniczej.
  - w Krajowym Rejestrze Długów-Biuro Informacji Gospodarczej S.A we Wrocławiu wpisanych jest 35 dłużników,
  - ściągnięto odsetki od nieterminowych wpłat za zajmowane lokale w kwocie **17 942,74 zł**,

Jednocześnie nadmieniamy , że z dofinansowania do utrzymania mieszkań z tzw. dodatku mieszkaniowego w 2022 r skorzystało 39 gospodarstw domowych na łączną kwotę **70 140,40 zł**.

**V. Wynik finansowy działalności gospodarczej Spółdzielni za 2022 rok.**

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi za 2022 r. jest ujemny i wynosi **-334 147,24 zł**. Po uwzględnieniu nadwyżki na gospodarce zasobami mieszkaniowymi z lat poprzednich stan rozliczeń międzyokresowych na dzień 31.12.2022 r. jest ujemny i wynosi **-994 344,23 zł (netto)**.

**8 nieruchomości z wynikiem dodatnim +92 007,73 zł,**

**38 nieruchomości z wynikiem ujemnym -1 086 351,96 zł**

Natomiast zysk bilansowy netto na dzień 31.12.2022 r. wynosi **+ 342 445,91 zł** i będzie rozliczony zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków.

Zysk z lat 2019, 2020, 2021 wynosi – **264 517,22 zł.**

ZARZĄD  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
im. Stefana Batorego  
w Łęcznej