

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
Uniwersyteckiej Spółdzielni Mieszkaniowej
„Różany Potok” w Poznaniu
za 2020 rok.

I. Sprawy organizacyjne.

Zarząd Spółdzielni w okresie od 01.01.2020 r. do dnia 31.12.2020 r. działał w składzie dwuosobowym, tj. Krzysztof Rolnik – Prezes Zarządu i Jacek Falkowski – Zastępca Prezesa Zarządu. Zatrudnienie w Spółdzielni na koniec roku sprawozdawczego wynosiło 6 osób.

II. Realizacja zadań statutowych Zarządu w ramach struktury władz Spółdzielni.

W 2020 roku Zarząd Spółdzielni skierował do Rady Nadzorczej wnioski w sprawach, które wymagały podjęcia uchwał przez Radę Nadzorczą. Wnioski te dotyczyły:

1. zatwierdzenia wykonania planu wpływów i wydatków za 2019 rok;
2. zatwierdzenia planu wpływów i wydatków na 2020 rok,
3. zatwierdzenia Regulaminu organizacyjnego Spółdzielni wraz ze strukturą organizacyjną,
4. ustalenia zasad korzystania z ogródków przydomowych przy budynku Umultowska 100

Wnioski Zarządu po wnikliwej analizie zostały przez Radę Nadzorczą przyjęte.

W 2020 roku odbyło się 18 posiedzeń Zarządu, na których podjętych zostało 8 uchwał. W okresie sprawozdawczym nie wpłynęło odwołanie od uchwał Zarządu podjętych w 2020 roku.

III. Sytuacja członkowska.

Wg stanu na dzień 31.12.2020 roku Spółdzielnia liczyła 405 członków. Zarząd Spółdzielni w 2020 roku przyjął 23 nowych członków.

IV. Sytuacja finansowa Spółdzielni.

W 2020 roku zwiększyło się zadłużenie członków i osób niebędących członkami Spółdzielni z tytułu zaległych opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne i na koniec roku wynosiło 320.625,49 zł. W porównaniu do roku ubiegłego zadłużenie zwiększyło się o 6.268,16 zł. Zadłużenie członków i osób niebędących członkami Spółdzielni z pozostałych tytułów kształtowało się następująco:

- z tytułu rozliczenia infrastruktury osiedlowej: 39.634,56 zł.;

- z tytułu wkładów budowlanych na miejsca garażowe: 121,15 zł.

Bilans Spółdzielni sporządzony na dzień 31.12.2020 roku zamyka się kwotą **28.392 193,65 zł. Wynik finansowy netto wyniósł 8.725,35 zł. Zarząd Spółdzielni będzie wnosił o przeznaczenie zysku netto na cele statutowe związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi.**

Spółdzielnia w okresie sprawozdawczym bieżąco regulowała swoje zobowiązania wobec dostawców towarów i usług.

V. Działalność remontowa Spółdzielni.

W zakresie prac remontowych oraz bieżącego utrzymania substancji mieszkaniowej wykonano następujące prace:

- a. wykonano i zrealizowano projekt stałej organizacji ruchu dla dróg osiedlowych;
- b. wykonano montaż monitoringu osiedlowego;
- c. dokonano wymiany 168 sztuk opraw oświetlenia parkowego, tym samym uzyskano ponad 80% oszczędność w zużyciu energii elektrycznej w stosunku do poprzednich opraw;
- d. zrealizowano montaż siłowni plenerowej;
- e. wykonano niezbędne przeglądy techniczne wynikające z ustawy „Prawo Budowlane”;

Ponadto na bieżąco usuwano awarie wodno-kanalizacyjne, dekarские, budowlane a w zakresie utrzymania kotłowni w „ciągłości ruchu” wykonano szereg niezbędnych prac konserwacyjnych i naprawczych. Wykonano również niezbędne prace konserwacyjne placów zabaw.

VI. Sprawy terenowo – prawne.

A. Wykonanie postanowień ustawy z dnia 15.12.2001 roku.

Zarząd Spółdzielni do wykonywania spraw związanych z ustanawianiem prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych przystąpił jeszcze przed wejściem w życie postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W latach poprzednich podjęto uchwały dotyczące ustanowienia odrębnej własności mieszkań, lokali oraz domów jednorodzinnych mieszczących się w budynkach należących do Spółdzielni. W ten sposób zostały określone wszystkie nieruchomości, których dotyczyć będzie ustanowienie odrębnej własności.

Zgodnie z postanowieniami ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 1716) o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów Prezydent Miasta Poznania powinien wydać stosowne zaświadczenia o przekształceniu działek gruntu zabudowanych na cele mieszkaniowe nie później, niż do dnia 31.12.2020 r. Spółdzielnia monitorowała na bieżąco sprawę w roku 2020.

B. Sprawa tzw. działek 10/1, 10/2 i 10/4

Przed Starostą Poznańskim trwa obecnie postępowanie o zwrot działek gruntowych, tzw. 10/1, 10/2 i 10/4 (dotyczy 6 domów jednorodzinnych). Spółdzielnia została z tego postępowania wyłączona, gdyż Starosta Poznański uznał, iż USM Różany Potok nie jest stroną postępowania. Zarząd Spółdzielni, mimo pominięcia Spółdzielni w postępowaniu wniósł odwołanie od decyzji Starosty Poznańskiego z dnia 16 listopada 2011r. będzie próbował uzasadnić swój interes prawny w dopuszczeniu do tego postępowania w związku z faktem, iż przeprowadzana wycena nieruchomości dotyczyć będzie majątku Spółdzielni. Złożyliśmy – mimo braku formalnego zawiadomienia o podjętej decyzji – odwołanie od tej decyzji i w trakcie postępowanie odwoławczego prowadzonego przez Wojewodę Wielkopolskiego Spółdzielnia uzyskała przymiot strony.

Ostatecznie Wojewoda Wielkopolski uchylił decyzję Starosty Poznańskiego w sprawie zwrotu tych działek i przekazał mu sprawę do ponownego rozpatrzenia, wskazując, iż nastąpiły trwałe skutki prawne i gruntu nie można zwrócić pierwotnym właścicielom, gdyż został on zabudowany domami Spółdzielców. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu, wyrokiem z dnia 04 czerwca 2015 roku uchylił decyzję Wojewody i wskazał w uzasadnieniu, iż w odniesieniu do działek, na których znajdują się domy przydzielone członkom Spółdzielni przez USM Różany Potok w Poznaniu należy odmówić zwrotu tych nieruchomości. Decyzja Wojewody została przez Spółdzielnię zaskarżona częściowo (w zakresie dotyczącym działek drogowych) do WSA w Poznaniu. Sprawa odmowy zwrotu gruntów jest prawomocna. Z uwagi na upływ czasu Zarząd Spółdzielni, w porozumieniu ze Spółdzielcami podjął decyzję, by po upływie 30 lat złożyć wniosek o zasiedzenie tych działek.

C. Sprawa użytkowania wieczystego.

W 2011 roku postępowanie sądowe w sprawie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego zakończyło się wygraną Spółdzielni. Sąd Apelacyjny prawomocnie ustalił, iż wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste będzie zgodna ze stawkami wyliczonymi przez Miasto Poznań, jednakże jednocześnie zobowiązał Miasto Poznań do umniejszenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste o kwotę ponad 2,6 mln zł tytułem zwrotu nakładów poniesionych na budowę infrastruktury osiedlowej. Tym samym Spółdzielnia uzyskała wieloletni upust z tytułu wnoszonych opłat.

W grudniu 2012 roku Miasto Poznań wypowiedziało dotychczasowe warunki dotyczące użytkowania wieczystego i zaproponowało w decyzji Prezydenta Miasta Poznania nowe stawki. Decyzja Prezydenta w żaden sposób nie odnosiła się do zapadłego wyroku Sądu z 2011 roku, a nadto oparta została o nierzetelną wycenę rzeczoznawcy, który działki będące ulicami różnicował w wartości o prawie 100 zł za 1 m². Taka budząca sprzeciw wycena, brak odniesienia do wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu w sprawie zaliczenia nakładów na nieruchomości na poczet obniżenia stawki za użytkowanie wieczyste spowodowały, że Spółdzielnia zaskarżyła decyzję Prezydenta Miasta Poznania do SKO. W następstwie decyzji SKO utrzymującej w mocy decyzję Prezydenta Miasta Poznania Spółdzielnia zaskarżyła przedmiotowe decyzje do sądu. Sprawa jest w toku.

VII. Realizacja uchwał Walnego Zgromadzenia Członków.

W 2020 roku nie odbyło się Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni. Brak organizacji zebrania wynikał z ogłoszenia przez Radę Ministrów stanu zagrożenia epidemicznego związanego z rozpowszechnianiem się wirusa COVID-19.

Uchwała dotycząca sprzedaży nieruchomości działek na „Ryneczku” została zrealizowana w dniu 30 września 2020 r. na podstawie aktu notarialnego Repertorium A 9759/2020.

VIII. Postępowanie układowe.

Odnosnie realizacji układu zawartego z wierzycielami, Zarząd Spółdzielni oświadcza, że obecnie jedynym problemem jest realizacja zapisów układu dotyczących wierzycieli niepieniężnych –

członków Spółdzielni – mieszkających w domach jednorodzinnych. Wobec tych członków, co, do których nieruchomości Spółdzielnia nie posiada obecnie prawa własności nieruchomości gruntowych (mieszkańcy dawnych działek 10/1, 10/2 i 10/4) Zarząd Spółdzielni nie może obecnie ustanowić prawa odrębnej własności lokalu. Postępowanie w tych sprawach (nabycia prawa własności gruntu celem ustanowienia odrębnej własności lokali) jest w toku i jest jednym z kierunków działalności Spółdzielni na 2020 rok.

IX. Realizacja kierunków działalności Spółdzielni na 2020 rok.

1. Realizacja układu - w odniesieniu do wierzycieli niepieniężnych. Mieszkańcy zamieszkali na działce 10/1, 10/2 i 10/4 – realizacja zależy od zakończenia postępowania administracyjnego dotyczącego odmowy zwrotu lub w przypadku zwrotu przedmiotowych nieruchomości od wykupienia tych nieruchomości przez Spółdzielnię od Miasta Poznań lub ewentualnie od nowych właścicieli.
2. Pozyskanie środków zewnętrznych na remonty mające na celu poprawienie charakterystyki cieplnej budynków Spółdzielni.

X. Podsumowanie.

Na funkcjonowanie Spółdzielni w roku sprawozdawczym wpłynęło w znacznym stopniu ogłoszenie stanu epidemii COVID-19 i wprowadzanych w związku z nią regulacji prawnych na zasady funkcjonowania organów Spółdzielni, w tym w szczególności w kontekście obowiązujących zakazów organizowania spotkań i zebrań oraz wpływu przepis art. 90 ustawy z 25.03.2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U 2020 r. poz. 695) na ustalenie terminu zwołania walnego zgromadzenia za rok 2019 (przedłużenie terminu na odbycie walnych zgromadzeń o 6 tygodni od dnia odwołania stanu epidemii).

Sytuacja Spółdzielni w dużej mierze zależy również od ogólnej sytuacji ekonomiczno – finansowej w kraju. Za pozytywne należy uznać skutki działań Zarządu i Rady Nadzorczej zmierzające do zmniejszenia zadłużenia Spółdzielców wobec Spółdzielni w stosunku do roku poprzedniego. Niestety wynikiem nienajlepszej sytuacji w kraju jest stałe pojawianie się zaległości Spółdzielców


wobec Spółdzielni, a przede wszystkim obserwowalne opóźnienia (przekraczające często 6 miesięcy) w płatności opłat eksploatacyjnych.

Kluczowym zadaniem dla Spółdzielni w nadchodzących latach będzie remont substancji mieszkaniowych. Możliwy będzie on wyłącznie w oparciu o pozyskanie środków zewnętrznych, gdyż zgromadzone na rachunkach bankowych środki nie pozwalają na samodzielną realizację zadań remontowych.

Prezes Zarządu


Krzysztof Rolnik

Zastępca Prezesa
ds. Technicznych


Jacek Falkowski