

## SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI

### Uniwersyteckiej Spółdzielni Mieszkaniowej

#### „Różany Potok” w Poznaniu

za 2021 rok.

#### I. Sprawy organizacyjne.

Zarząd Spółdzielni w okresie od 01.01.2021 r. do dnia 31.12.2021 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 2021 roku Zarząd Spółdzielni skierował do Rady Nadzorczej wnioski w sprawach, które wymagały podjęcia uchwał przez Radę Nadzorczą. Wnioski te dotyczyły:

1. zatwierdzenia planu wpływów i wydatków na 2021 rok,
2. przedstawienia Walnemu Zgromadzeniu wniosków z przeprowadzonej lustracji za okres 1.01.2016-31.12.2018 r.,
3. przyjęcia planu remontowego na lata 2020-2022,
4. zatwierdzenia opłaty ryczałtowej związanej z wykonaniem usługi dotyczącej spuszczenia wody z pionu centralnego ogrzewania w budynkach wielorodzinnych wchodzących w skład zasobów lokalowych Spółdzielni w związku z przeprowadzaniem remontem lokalu,
5. zatwierdzenia podwyższenia stawki opłat na fundusz remontowy,
6. wyrażenia zgody na ustanowienie służebności drogi koniecznej dla działek nr 228/28, 386/110, 386/159 (Ryneczek), po których przebiegają drogi wewnętrzne oraz uzbrojenie terenu, tj.: 386/238, 386/179, 386/181, 386/178, 386/180, 386/166 zapisanych w KW PO1P/00097669/7 oraz działek: 386/182, 386/186 zapisanych w KW PO1P/00109317/3,
7. zatwierdzenia podwyższenia stawki opłaty na fundusz remontowy dla budynku Drewsa 2-4,
8. uchwalenia „Regulaminu porządku domowego” Spółdzielni,
9. wyrażenia zgody na ustanowienie służebności drogi koniecznej wraz z dostępem do sieci mediów dla działek zapisanych w KW PO1P/00340754/9 oraz dla działki nr 11/57, dla której zostanie założona nowa księga wieczysta po odłączeniu z KW PO1P/00211495/2, na działkach, po których przebiegają drogi wewnętrzne oraz uzbrojenie terenu, tj. 228/35,

386/244, 386/238, 386/179, 386/181, 386/178, 386/180, 186/166 zapisanych w KW nr PO1P/00097669/7 oraz na działkach: 386/182, 386/186 zapisanych w KW PO1P/00109317/3.

Wnioski Zarządu po wnikliwej analizie zostały przez Radę Nadzorczą przyjęte.

W 2021 roku odbyło się 7 posiedzeń Zarządu, na których podjętych zostało 10 uchwał. W okresie sprawozdawczym nie wpłynęło odwołanie od uchwał Zarządu podjętych w 2021 roku.

### **III. Sytuacja członkowska.**

Wg stanu na dzień 31.12.2021 roku Spółdzielnia liczyła 421 członków. Zarząd Spółdzielni w 2021 roku przyjął 32 nowych członków.

### **IV. Sytuacja finansowa Spółdzielni.**

W 2021 roku zwiększyło się zadłużenie członków i osób niebędących członkami Spółdzielni z tytułu zaległych opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne i na koniec roku wynosiło 338.775,19 zł. W porównaniu do roku ubiegłego zadłużenie zwiększyło się o 18.149,70 zł. Zadłużenie członków i osób niebędących członkami Spółdzielni z pozostałych tytułów kształtowało się następująco:

- z tytułu rozliczenia infrastruktury osiedlowej: 39.615,27 zł.;
- z tytułu wkładów budowlanych na miejsca garażowe: 121,15 zł.

Bilans Spółdzielni sporządzony na dzień 31.12.2021 roku zamyka się kwotą **27.662.964,59 zł.** **Wynik finansowy netto wyniósł 108.779,25 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 niezbędne przeglądy techniczne wynikające z ustawy „Prawo Budowlane”, ponadto na bieżąco usuwano awarie wodno-kanalizacyjne, dekarские, oraz budowlane, a w zakresie utrzymania kotłowni w „ciągłości ruchu” wykonano szereg niezbędnych prac konserwacyjnych i naprawczych.

Oczyszczono wpusty uliczne, dokonano wymiany skrzynek pocztowych na czterech budynkach przy ulicy J. Grochmalickiego, oraz wykonano niezbędne prace konserwacyjne placów zabaw.

W wyniku przeprowadzonych negocjacji z ENEA i PGNiG zawarte zostały nowe aneksy do umów, gwarantujące niezmiennosc cen nośników do końca 2023 roku.

## **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.

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

Zakończyło się prawomocnie postępowanie sądowe w sprawie zwrotu działek gruntowych, tzw. działek 10/1, 10/2 i 10/4. 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. Z uwagi na upływ czasu Zarząd Spółdzielni, w porozumieniu ze Spółdzielcami podjął decyzję, aby złożyć wniosek o zasiedzenie tych działek. Wniosek taki zostanie przez Spółdzielnię złożony po upływie 30 lat od pierwotnej umowy o oddanie tych gruntów w użytkowanie wieczyste (uchylonej przez Sąd Okręgowy w Poznaniu w 2001 roku), tj. po 18 marca 2022 roku.

### **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 m<sup>2</sup>. 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 2021 roku, w postaci zbierania głosów nad uchwałami odbyło się Walne Zebranie Członków Spółdzielni. Zorganizowano je w formie zbierania głosów, w związku z ogłoszonym stanem epidemii i brakiem możliwości zorganizowania Zebrania w normalnym trybie. Celem takiego zebrania była konieczność zatwierdzenia sprawozdania finansowego oraz sprawozdania Zarządu za 2019 rok, a także wyrażenia zgody przez Walne Zgromadzenie Członków na zaciągnięcie kredytu termomodernizacyjnego na remont budynku Drewsa 2-4.

W 2021 roku Zebranie Członków uchwaliło najwyższą kwotę zobowiązań jakie Spółdzielnia może zaciągać na kwotę 3 mln zł. Zobowiązanie zostało zaciągnięte na kwotę 2 988 735,20 zł jako kredyt na realizację przedsięwzięcia termomodernizacyjnego w budynku przy ul. Romana Drewsa

2-4. Pierwszy etap prac związanych z dociepleniem budynku został zrealizowany w 2021 roku. Zakończenie przedsięwzięcia będzie miało miejsce w kolejnym roku.

### **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 2021 rok.

### **IX. Realizacja kierunków działalności Spółdzielni na 2021 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). W związku z powyższym w 2021 roku odbyło się w sposób korespondencyjny Walne Zgromadzenie Członków, które było niezbędne do uzyskania kredytu termomodernizacyjnego na potrzeby remontu budynku Drewsa 2-4.

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