

## SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI

### Uniwersyteckiej Spółdzielni Mieszkaniowej

#### „Różany Potok” w Poznaniu

za 2022 rok.

#### I. Sprawy organizacyjne.

Zarząd Spółdzielni w okresie od 01.01.2022 r. do dnia 31.12.2022 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 2022 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 2021 rok,
2. zatwierdzenia planu wpływów i wydatków na 2022 rok,
3. wyrażenia zgody na ustanowienie służebności drogi koniecznej wraz z dostępem do sieci mediów dla:
  - a. działek nr 228/28, 386/110 i 386/159, dla której prowadzona księga wieczysta **PO1P/00340754/9**,
  - b. działki nr 11/57, dla której prowadzona jest księga wieczysta **PO1P/00353599/8**,
  - c. działki 386/243, dla której założona zostanie nowa księga wieczysta po jej odłączeniu z księgi wieczystej **PO1P/00097669/7**,
4. zatwierdzenia podwyższenia stawki opłat na fundusz remontowy dla lokali mieszkalnych ul. Grochmalickiego 1-19,
5. zatwierdzenia podwyższenia stawki opłat na fundusz remontowy dla lokali mieszkalnych i użytkowych ul. Drewsa 2-4,
6. ustalenia opłaty na monitoring osiedlowy.

Wnioski Zarządu po wnikliwej analizie zostały przez Radę Nadzorczą przyjęte.

W 2022 roku odbyło się 9 posiedzeń Zarządu, na których podjętych zostało 6 uchwał. W okresie sprawozdawczym nie wpłynęło odwołanie od uchwał Zarządu podjętych w 2022 roku.

### III. Sytuacja członkowska.

Wg stanu na dzień 31.12.2022 roku Spółdzielnia liczyła 420 członków. Zarząd Spółdzielni w 2022 roku przyjął 8 nowych członków.

### IV. Sytuacja finansowa Spółdzielni.

W 2022 roku zmniejszyło się zadłużenie członków i osób niebędących członkami Spółdzielni z tytułu zaległych opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne i na koniec roku wynosiło 261.852,80 zł. W porównaniu do roku ubiegłego zadłużenie zmalało o 76.922,39 zł. Zadłużenie członków i osób niebędących członkami Spółdzielni z pozostałych tytułów kształtowało się następująco:

- z tytułu rozliczenia infrastruktury osiedlowej: 39.615,26 zł.;
- z tytułu wkładów budowlanych na miejsca garażowe: 121,15 zł.

Bilans Spółdzielni sporządzony na dzień 31.12.2022 roku zamyka się kwotą **25.542 260,66 zł.** **Wynik finansowy netto wyniósł 115.507,15 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. termomodernizację budynku mieszkalnego położonego przy ulicy R. Drewsa 2-4 w wyniku której nastąpiła poprawa efektywności energetycznej i wizualnej nieruchomości która obejmowała następujący zakres robót:
  - o ocieplenie przegród zewnętrznych styropianem - grubość izolacji 13 cm;
  - o ocieplenie stropu nad przejściem wełną mineralną - grubość izolacji 18 cm;
  - o wymianę stolarki okiennej na nową w części wspólnej nieruchomości - klatki schodowe;
  - o montaż na dachu budynku instalacji fotowoltaicznej zapewniającej produkcję energii elektrycznej na potrzeby części wspólnej nieruchomości - moc PV = 8.000 [kWh/rok];

- montaż systemu regulacji pracy kotłowni z funkcją adaptacyjną, do monitorowania i zarządzania energią budynku;
  - ponadto podczas prowadzonych robót wykonano kompleksową wymianę obróbek blacharskich, instalację odgromową, wymianę balustrad balkonowych, przeprowadzono remont wiatrołapów wejściowych (nowa dachówka plus ocieplenie), wykonano kompensację przyrodniczą poprzez montaż budek lęgowych dla ptaków;
- b. wykonano niezbędne przeglądy techniczne wynikające z ustawy „Prawo Budowlane” oraz niezbędne prace konserwacyjne placów zabaw;
- c. ponadto na bieżąco usuwano awarie wodno-kanalizacyjne, dekarские, oraz budowlane na zarządzanych nieruchomościach, a w zakresie utrzymania kotłowni w „ciągłości ruchu” wykonano szereg niezbędnych prac konserwacyjnych i naprawczych.

## **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 został złożony we wrześniu 2022 roku, sprawa jest w toku.

### **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 2022 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. Obowiązek organizacji zebrań został zniesiony

ustawowo w 2022 roku, toteż nie zostały w tymże roku podjęte żadne uchwały Walnego Zgromadzenia Członków.

#### **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 2022 rok.

#### **IX. Realizacja kierunków działalności Spółdzielni na 2022 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.

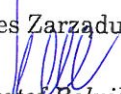
#### **X. Podsumowanie.**


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