

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI

Uniwersyteckiej Spółdzielni Mieszkaniowej

„Różany Potok” w Poznaniu

za 2023 rok.

I. Sprawy organizacyjne.

Zarząd Spółdzielni w okresie od 01.01.2023 r. do dnia 31.12.2023 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 2023 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 za 2022 rok,
2. zatwierdzenia planu wpływów i wydatków na 2023 rok,
3. zatwierdzenia planu wpływów i wydatków na 2024 rok.
4. Ustanowienia prawa użytkowania na rzecz Aquanet SA na działce nr 386/244.

Wnioski Zarządu po wnikliwej analizie zostały przez Radę Nadzorczą przyjęte.

W 2023 roku odbyło się 11 posiedzeń Zarządu, na których podjęte zostały 4 uchwały. W okresie sprawozdawczym nie wpłynęło odwołanie od uchwał Zarządu podjętych w 2023 roku.

III. Sytuacja członkowska.

Wg stanu na dzień 31.12.2023 roku Spółdzielnia liczyła 443 członków. Zarząd Spółdzielni w 2023 roku przyjął 7 nowych członków.

IV. Sytuacja finansowa Spółdzielni.

W 2023 roku zwiększyło się nieznacznie zadłużenie członków i osób niebędących członkami Spółdzielni z tytułu zaległych opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne i na koniec roku wynosiło 266.232,47 zł. W porównaniu do roku ubiegłego zadłużenie wzrosło o 4.379,67 zł.

Zadłużenie członków i osób niebędących członkami Spółdzielni z pozostałych tytułów kształtowało się następująco:

- z tytułu rozliczenia infrastruktury osiedlowej: 39.595,97 zł.;
- z tytułu wkładów budowlanych na miejsca garażowe: 121,15 zł.

Bilans Spółdzielni sporządzony na dzień 31.12.2023 roku zamyka się kwotą 24.836.006,74 zł. Wynik finansowy netto wyniósł 97.993,50 zł. Zarząd Spółdzielni będzie wnosil 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. docieplono powierzchnię stropodachu granulatem izolacyjnym „metodą wdmuchu” na budynku mieszkalnym położonym przy ulicy Z. Lisowskiego;
- b. wykonano przeglądy techniczne wynikające z ustawy „Prawo Budowlane” oraz 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.

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. Niestety żadne takie zaświadczenie nie zostało wydane w terminie, a Spółdzielnia złożyła wnioski o wydanie takich zaświadczeń, by monitorować sytuację. W odniesieniu do kilku nieruchomości gruntowych, co do których Prezydent Miasta Poznania odmówił wydania zaświadczeń, mimo, iż Spółdzielnia posiada w tym zakresie korzystny dla siebie wyrok WSA w Poznaniu Zarząd Spółdzielni złożył wnioski o wyodrębnienie działek do odrębnych ksiąg wieczystych. Wnioski takie nie zostały przez Sąd rozpoznane do końca okresu sprawozdawczego. Zarząd Spółdzielni niezwłocznie, po otrzymaniu powiadomień o założeniu ksiąg wieczystych dla tych nieruchomości wystąpi do Prezydenta Miasta Poznania o wydanie stosownych zaświadczeń. Sprawy są w toku.

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

Aktualnie trwa postępowanie – wszczęte na wniosek Spółdzielni – o zasiedzenie przedmiotowych nieruchomości gruntowych. Spółdzielnia bowiem jest posiadaczem samoistnym od marca 1992 roku, wobec czego złożyła wniosek o zasiedzenie gruntu na podstawie przepisów kodeksu cywilnego. W okresie sprawozdawczym sprawa była 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 umniejszania 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.

Wszystkie uchwały, podjęte na Walnym Zgromadzeniu w 2023 roku zostały wykonane, z wyjątkiem uchwały dotyczącej zaciągnięcia zobowiązania przez Spółdzielnię.

W 2023 roku Zebranie Członków uchwaliło najwyższą kwotę zobowiązań jakie Spółdzielnia może zaciągać. Zarząd USM nie zaciągnął kredytu na tej podstawie, gdyż okazało się, że nie było takiej potrzeby.

Zarząd Spółdzielni zrealizował większość wniosków, które Spółdzielcy złożyli na Walnym Zebraniu Spółdzielni w 2023 roku. Część z tych wniosków wykonana została już po okresie sprawozdawczym, z uwagi na koszty związane z ich realizacją.

W następstwie uchwały WZ o nieudzieleniu p. Jackowi Falkowskiemu absolutorium za lata 2020-2022 Zarząd Spółdzielni prezentuje stanowisko, iż uchwała taka została podjęta bez uzasadnienia. Członkowie Spółdzielni nie zgłaszali zastrzeżeń do pracy p. Jacka Falkowskiego, nie miała takich zastrzeżeń Rada Nadzorcza poprzedniej kadencji, a w trakcie Walnego Zgromadzenia również nie zgłoszono zastrzeżeń do Zastępcy Prezesa ds. Technicznych.

W trakcie 2023 roku Zarząd Spółdzielni uzyskał informację, że grupa członków Spółdzielni (Zarząd Spółdzielni nie został poinformowany o tym, kto spośród członków Spółdzielni z takim wnioskiem wystąpił, gdyż członek Rady Nadzorczej odmówił Zarządowi okazania tego dokumentu) wniosła o odwołanie p. Jacka Falkowskiego z funkcji Zastępcy Prezesa ds. Technicznych. Jednocześnie Zarząd Spółdzielni otrzymał pismo od członków Spółdzielni, podpisanych z imienia i nazwiska, którzy domagali się zaprzestania działań zmierzających do odwołania J. Falkowskiego, a których skutkiem mogło być narażenie Spółdzielni na straty finansowe. W następstwie powyższego, Zarząd Spółdzielni zaskarżył uchwałę o nieudzieleniu absolutorium p. Jackowi Falkowskiemu do sądu powszechnego. Sąd przyjął argumentację Zarządu i zabezpieczył powództwo, zabraniając dalszych prób odwołania p. Jacka Falkowskiego do czasu merytorycznego rozpoznania powództwa Zarządu o uchylenie wspomnianej uchwały. Sprawa jest w toku.

VIII. Postępowanie układowe.

Odnośnie 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 2024 rok.

IX. Realizacja kierunków działalności Spółdzielni na 2024 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 o zasiedzenie przedmiotowego gruntu, tocząca się aktualnie przed Sądem w Poznaniu.
2. Pozyskanie środków zewnętrznych na remonty mające na celu poprawienie charakterystyki cieplnej budynków Spółdzielni.


X. Podsumowanie.

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