

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI

Uniwersyteckiej Spółdzielni Mieszkaniowej

„Różany Potok” w Poznaniu

za 2024 rok.

I. Sprawy organizacyjne.

Zarząd Spółdzielni w okresie od 01.01.2024 r. do dnia 31.12.2024 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 2024 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 2023 rok,
2. zatwierdzenia planu wpływów i wydatków na 2024 rok.
3. zatwierdzenia regulaminu gospodarki finansowej Spółdzielni,
4. zatwierdzenia zasad rozliczenia kosztów związanych realizacją remontów substancji mieszkaniowej,
5. projektu planu remontowego Spółdzielni,
6. projektu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody,
7. projektu struktury organizacyjnej Spółdzielni.

Wnioski Zarządu po wnikliwej analizie zostały przez Radę Nadzorczą przyjęte lub będą procedowane w kolejnym roku sprawozdawczym.

W 2024 roku odbyło się 19 posiedzeń Zarządu, na których podjęto 14 uchwał. W okresie sprawozdawczym nie wpłynęło odwołanie od uchwał Zarządu podjętych w 2024 roku.

III. Sytuacja członkowska.

Wg stanu na dzień 31.12.2024 roku Spółdzielnia liczyła 449 członków. Zarząd Spółdzielni w 2024 roku przyjął 10 nowych członków.

IV. Sytuacja finansowa Spółdzielni.

W 2023 roku zwiększyło się zadłużenie członków i osób niebędących członkami Spółdzielni z tytułu zaległych opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne i na koniec roku wynosiło 359.204,81 zł. W porównaniu do roku ubiegłego zadłużenie wzrosło o 92.972, 34 zł. Wzrost zadłużenia był wynikiem rozliczenia mediów (c.w., z.w. i c.o.) za okres rozliczeniowy 2023/2024. Zadłużenie członków i osób niebędących członkami Spółdzielni z pozostałych tytułów kształtowało się następująco:

- z tytułu rozliczenia infrastruktury osiedlowej: 39.501,33 zł.;
- z tytułu wkładów budowlanych na miejsca garażowe: 121,15 zł.

Bilans Spółdzielni zamyka się po stronie aktywów i pasywów sumą bilansową w kwocie 24.380.777,70 zł, a rachunek zysków i strat Spółdzielni wykazuje zysk netto w wysokości 93.489,39 zł. W sprawozdaniu wykazano także nadwyżkę kosztów nad przychodami na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w kwocie 60.237,54 zł, która zostanie rozliczona jako międzyokresowe rozliczenie kosztów działalności zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni.

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 przeglądy techniczne które wynikają z ustawy „Prawo Budowlane”;
- b. wykonano niezbędne prace konserwacyjne placów zabaw;
- c. usuwano na bieżąco awarie wodno-kanalizacyjne, awarie dekarские, oraz budowlane na zarządzanych nieruchomościach, a w zakresie utrzymania kotłowni w „ciągłości ruchu” wykonano szereg niezbędnych prac konserwacyjnych i naprawczych;
- d. kompleksowo wykonano naprawę wejść zewnętrznych do klatek schodowych w większości nieruchomości poprzez wymianę uszkodzonych cegieł klinkierowych stopni i murków oporowych wraz z wymianą skorodowanych wycieraczek i odpływów liniowych;

- e. zamontowano w sąsiedztwie nieruchomości stojaki rowerowe;

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 zostały przez Sąd rozpoznane do końca okresu sprawozdawczego, a Zarząd Spółdzielni ustanowił odrębną własność na rzecz członków Spółdzielni niezwłocznie po otrzymaniu stosownego zaświadczenia o przekształceniu użytkowania wieczystego w prawo własności.

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, a rozprawa w tej sprawie została wyznaczona na listopad 2025 r.

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.

D. Sprawa zasiedzenia części działki przy ul. Szweykowskiego.

W 2024 roku zostało wszczęte przez właściciela nieruchomości sąsiadującej z osiedlem (przylegającej do ul. Szweykowskiego) postępowanie o zasiedzenie gruntów, w tym około 90 m² gruntu aktualnie stanowiącego nieużytek w ramach działki będącej częścią trawnika przy drodze ul. Szweykowskiego. Mieszkaniec ten zajął w pierwszej połowie lat 90-tych część gruntu należącego do Spółdzielni i domaga się zasiedzenia tej nieruchomości. W ocenie Zarządu zachodzi ryzyko wydania wyroku niekorzystnego dla Spółdzielni. W celu zabezpieczenia

interesów Spółdzielców Zarząd Spółdzielni będzie wnioskował do WZ Spółdzielni o wyrażenie zgody na zbycie przedmiotowej części gruntu za odszkodowaniem. Sprawa jest w toku.

E. Sprawa zaskarżenia uchwały WZ z 2023 r.

W następstwie uchwały WZ z 2023 roku o nieudzieleniu p. Jackowi Falkowskiemu absolutorium za lata 2020-2022 toczy się przed Sądem Okręgowym sprawa z powództwa Zarządu Spółdzielni, o uchylenie przedmiotowej uchwały jako podjętej bez uzasadnienia. W 2024 roku odbyła się jedna rozprawa w tej sprawie, kolejna zostanie wyznaczona na 2025 rok. Jednocześnie Zarząd Spółdzielni otrzymał z Sądu Okręgowego pozew członka Spółdzielni o uchylenie tych samych uchwał (sprawa została przez członka Spółdzielni zaskarżona jeszcze w trakcie 2023 roku, jednakże Zarząd Spółdzielni uzyskał informację o niej z Sądu dopiero w 2024 roku). Sprawy są w toku.

VII. Realizacja uchwał Walnego Zgromadzenia Członków.

Wszystkie uchwały, podjęte na Walnym Zgromadzeniu w 2024 roku zostały wykonane, z wyjątkiem uchwały dotyczącej zaciągnięcia zobowiązania przez Spółdzielnię.

W 2024 roku Zebranie Członków nie uchwaliło najwyższej kwoty zobowiązań jakie Spółdzielnia może zaciągać.

Zarząd Spółdzielni zrealizował większość wniosków, które Spółdzielcy złożyli na Walnym Zebraniu Spółdzielni w 2024 roku. Część z tych wniosków wykonana została już po okresie sprawozdawczym, z uwagi na koszty związane z ich realizacją.

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.

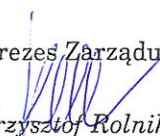
IX. Realizacja kierunków działalności Spółdzielni na 2025 rok.

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