

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
Uniwersyteckiej Spółdzielni Mieszkaniowej
„Różany Potok” w Poznaniu
za 2019 rok.

I. Sprawy organizacyjne.

Zarząd Spółdzielni w okresie od 01.01.2019 r. do dnia 31.12.2019 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 2019 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 2018 rok;
2. zatwierdzenia planu wpływów i wydatków na 2019 rok.

Wnioski Zarządu po wnikliwej analizie zostały przez Radę Nadzorczą przyjęte.

W 2019 roku odbyły się 15 posiedzenia Zarządu, na których podjętych zostało 12 uchwał. W okresie sprawozdawczym nie wpłynęło odwołanie od uchwał Zarządu podjętych w 2019 roku.

III. Sytuacja członkowska.

Wg stanu na dzień 31.12.2019 roku Spółdzielnia liczyła 395 członków. Zarząd Spółdzielni w 2019 roku przyjął 14 nowych członków.

IV. Sytuacja finansowa Spółdzielni.

W 2019 roku zmniejszyło się zadłużenie członków i osób niebędących członkami Spółdzielni z tytułu zaległych opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne i na koniec roku wynosiło 314.357,33 zł. W porównaniu do roku ubiegłego zadłużenie zmalało o 239.411,69 zł. Zadłużenie członków i osób niebędących członkami Spółdzielni z pozostałych tytułów kształtowało się następująco:

- z tytułu rozliczenia infrastruktury osiedlowej: 39 672,99 zł;
- z tytułu wkładów budowlanych na lokale mieszkalne: 0,36 zł;
- z tytułu wkładów budowlanych na miejsca garażowe: 121,15 zł.

Bilans Spółdzielni sporządzony na dzień 31.12.2018 roku zamyka się kwotą **29.107.340,11 zł.** **Wynik finansowy netto wyniósł 114.732,83 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:

- Docieplono stropodachy budynków wielorodzinnych położonych przy ul. Umultowska 100 oraz Drewsa 2-4 wełną mineralną, metodą pneumatyczną przy docelowej grubości docieplenia wynoszącej 20 cm, obecnie grubość tego docieplenia wynosi 30 cm;
- Wykonano kapitalny remont pokrycia połaci dachu papą termozgrzewalną budynku przy ulicy J. Grochmalickiego 1-19;
- Wykonano wymianę starej istniejącej instalacji wodnej na poziomie piwnic ciepłej i zimnej wody oraz cyrkulacji, wraz z podejściami pod piony i zaworami odcinającym, na nieruchomości położonej przy ulicy J. Grochmalickiego 21-39. Całość instalacji została wykonana z rur PP;
- Odnowiono powłoki malarskie w hali garażowej przy ulicy R. Drewsa 1;
- Wykonano remont frontowej części elewacji budynku mieszkalnego położonego przy ulicy Z. Lisowskiego 2-22, poprzez wykonanie cienkowiejskiej wyprawy elewacyjnej wraz z odmalowaniem powłok malarskich furt wejściowych i obróbek blacharskich;
- Wykonano legalizację wodomierzy radiowych na nieruchomościach Umultowska 100 i R. Drewsa od 1 do 4.;
- Wykonano wymianę furt wejściowych do altan śmietnikowych;
- 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 niezbędne prace konserwacyjne i

naprawcze. Wykonano również niezbędne prace konserwacyjne placów zabaw, i dodatkowo zamontowano nowe ławki parkowo-ogrodowe.

W wyniku przeprowadzonych negocjacji z ENEA i PGNiG zawarte zostały nowe aneksy do umów, gwarantujące niezmiennosc cen do końca 2020 roku.

W wyniku prowadzonych działań zmierzających do pozyskania środków finansowych na wykonanie termomodernizacji budynków wielorodzinnych Zarząd Spółdzielni złożył w dniu 20.06.2018 roku wniosek o udzielenie niskooprocentowanej pożyczki w ramach Wielkopolskiego Regionalnego Programu Operacyjnego na lata 2014-2020 poddziałanie 3.2.2 „Kompleksowa modernizacja energetyczna budynków użyteczności publicznej i wielorodzinnych budynków mieszkalnych program JESSICA 2”. Do zakończenia procedowania nad wnioskiem niezbędne było złożenie z badania rocznego sprawozdania finansowego za 2018 rok przeprowadzone przez niezależnego biegłego rewidenta, oraz przeprowadzenie lustracji pełnej spółdzielni za ostatnie trzy lata. Wymóg ten został spełniony i w czerwcu 2019 roku stosowne dokumenty zostały uzupełnione i przekazane do Banku Gospodarstwa Krajowego celem podjęcia dalszego procedowania nad wnioskiem spółdzielni. Niestety wniosek spółdzielni o udzielenie pożyczki przez Bank BGK w ramach programu (JESSICA 2), negatywnie został oceniony przez Bank z uwagi na występujące ryzyka jakie się pojawiły podczas prowadzonego postępowania i na początku lutego 2020 roku spółdzielnia otrzymała taką negatywną decyzję. Głównym ryzykiem dla Banku jest utrzymujący się wysoki nieakceptowalny przez Bank poziom zaległości czynszowych wraz z niekorzystną strukturą czasową tych zaległości gdyż dominują zaległości z przedziału powyżej roku, ponadto występuje bardzo wysoki niedobór na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi z lat 90-tych, który kumulowany jest od wielu lat przy określonym poziomie przychodów rocznych i niskim poziomie zysków.

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 31.12.2019 r. Niestety żadne takie zaświadczenie nie zostało wydane w terminie, a Spółdzielnia złożyła wnioski o wydanie takich zaświadczeń, by monitorować sytuację.

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.

Miasto Poznań złożyło kasację od wyroku Sądu Apelacyjnego. Kasacja miasta Poznania została w tej sprawie oddalona i wyrok jest prawomocny.

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 2019 roku zostały wykonane, za wyjątkiem uchwały dotyczącej zaciągnięcia zobowiązania przez Spółdzielnię. Uchwała dotycząca

sprzedaży nieruchomości znajduje się obecnie w realizacji gdyż w dniu 8.05.2019 r. została zawarta warunkowa umowa sprzedaży działek na „Ryneczku” z terminem zapłaty do dnia 30.09.2020 r.

W 2019 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.

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 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. Ryneczek – sprzedaż nieruchomości na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia i przeznaczenie środków sprzedaży nieruchomości na zasilenie funduszu remontowego budynków, po uzyskaniu stosownej zgody Walnego Zgromadzenia.
3. Uchwalenie nowego planu remontowego na lata 2020-2021. Rzeczowy zakres robót przewidzianych do wykonania na poszczególnych nieruchomościach zostanie ustalony w oparciu o wnikliwą analizę stanu technicznego nieruchomości oraz konieczności ich

oparciu o wnikliwą analizę stanu technicznego nieruchomości oraz konieczności ich wykonania. Wyceny poszczególnych zadań remontowych dokonano częściowo w oparciu o kosztorysy inwestorskie, złożone oferty, oraz o indywidualną kalkulację dokonaną w oparciu o średnie ceny rynkowe. W przypadku powstania zbyt dużych rozbieżności pomiędzy założonymi w planie kosztami a ich realizacją należy niezwłocznie dokonać korekty planu poprzez przesunięcie w czasie niektórych zaplanowanych robót. Z uwagi na nowelizację ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych remonty odnoszą się tylko do nieruchomości, na których zgromadzone jest dodatkowo saldo funduszu remontowego.


4. Pozyskanie środków zewnętrznych na remonty mające na celu poprawienie charakterystyki cieplnej budynków Spółdzielni.

X. Podsumowanie.

Bieżący rok będzie kolejnym okresem normalizacji w funkcjonowaniu Spółdzielni. Prawdopodobieństwo rozwiązania większości problemów dotyczących naszego osiedla pozwoli zapewnić prawidłowe działanie Spółdzielni, a w efekcie spełniać oczekiwania naszych członków.

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 Roźnik

Zastępca Prezesa
ds. Technicznych

Jacek Falkowski