

Uchwała nr **1/2023**
Walnego Zgromadzenia Członków WSM „Nowa Jutrzenka”
z dnia 07.11.2023r.

w sprawie: **zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za 2022r.**

§ 1

Walne Zgromadzenie Członków Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowa Jutrzenka” postanawia zatwierdzić sprawozdanie Zarządu z działalności w 2022r.

Sprawozdanie stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za podjęciem uchwały - głosów

Przeciw podjęciu uchwały -.....głosów

Wstrzymało się od głosowania -.....głosów

Sekretarz WZ:

Przewodniczący WZ:

**Sprawozdanie Zarządu
Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowa Jutrzenka”
z działalności w 2022r.**

Działalność Zarządu Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowa Jutrzenka” w 2022r. opierała się na przepisach ustawy z dnia 16 września 1982r. prawo spółdzielcze (t.jednolity Dz.U. Nr 188, poz. 1848 z późn. zm.), ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2001, Nr 4, poz. 27, z późn. zm.), a także na Statucie WSM „Nowa Jutrzenka” z dnia 25.07.2008r. oraz uregulowaniach wewnętrznych Spółdzielni zawartych w regulaminach i uchwałach przyjętych przez Walne Zgromadzenie Członków i Radę Nadzorczą. Czynności zwykłego zarządu Zarząd wykonywał samodzielnie, skupiając się przede wszystkim na statutowym celu działalności Spółdzielni jakim jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin.

Zarząd działał kolegialnie w składzie przez rok 2022:

Andrzej Boś – Prezes Zarządu

Sławomir Pawelec – Członek Zarządu, Dyrektor ds. technicznych

Alicja Kuzioła – Członek Zarządu, Księgowy do 31.07.2022r.

Magdalena Dudarew – Członek Zarządu, Księgowy od 01.08.2022r.

Decyzje Zarządu podejmowane były w formie uchwał Zarządu zaprotokołowanych na posiedzeniach Zarządu, a także w formie wniosków przyjętych do realizacji. W roku sprawozdawczym odbyło się 20 protokołowanych posiedzeń Zarządu, na których podejmowano decyzje związane z bieżącą działalnością Spółdzielni.

Po przeprowadzeniu procedury wewnątrzspółdzielczej jeszcze w miesiącach listopad 2009r. – styczeń 2010r., określony został uchwałami zarządu przedmiot odrębnej własności lokali, co umożliwiło kontynuowanie procesu ustanawiania odrębnej własności lokali i przenoszenie własności lokali. Do końca 2022r. ustanowiono odrębną własność lokalu dla 199 lokali i 56 garaży.

	LOKALE	GARAŻE	
Jutrzenki 12	82	15	47,07%
Jutrzenki 14	42	21	49,39%
Jutrzenki 16	76	20	48,56%

W dniu 31 grudnia 2022r. Spółdzielnia skupiała 527 Członków.

Działalność finansową Spółdzielni za okres sprawozdawczy podsumowuje sporządzony bilans, rachunek zysków i strat oraz informacja dodatkowa.

W bilansie na dzień 31.12.2022r. aktywa trwałe wykazują wartość 314.262,93zł, co stanowi wartość zakupionego gruntu wraz z ceną wykupu prawa własności pomniejszoną o część prawa własności związanego z ustanowieniem oddzielnej własności lokali (58.086,69zł), wartość lokalu Spółdzielni (256.176,24). Aktywa obrotowe to: należności krótkoterminowe w wysokości 460.056,39zł (w tym z tytułu opłat związanych z zajmowaniem lokali 384.697,84zł i należności dochodzone na drodze sądowej 75.358,55zł), środki pieniężne na rachunkach bankowych w łącznej wysokości 630.461,59zł.

Po stronie pasywów występuje kapitał własny 394.662,40zł, w tym kapitał (fundusz) podstawowy (135.487,36zł) powstały z opłat wpisowych i z przeznaczonego na zakup budynków funduszu wykupu, kapitał (fundusz) zapasowy (28.800,00zł) powstały z wniesionych udziałów oraz fundusz rezerwowany jako przeniesiony zysk netto z lat poprzednich z działalności finansowej-inwestycyjnej (220.732,57zł) i zysk netto roku obrachunkowego 9.642,47zł. Zobowiązania krótkoterminowe

980.572,06zł to zobowiązania z tytułu usług i dostaw (658.337,88zł - z tytułu rozrachunków z kontrahentami zewnętrznymi i z tytułu nadpłat czynszowych), z tytułu podatków 7.964,02zł, inne (udziały do zwrotu 9.500,00zł), fundusze specjalne - fundusz remontowy (stan na dzień 31.12.2022r.: 304.770,16zł). Rozliczenia międzyokresowe 29.546,45zł odzwierciedlają wynik na gospodarce zasobem mieszkaniowym. Suma bilansowa wynosi 1.404.780,91zł.

Prace wykonywane z funduszu remontowego:

Jutrzenki 12

Zakres prac	Wartość
Prace dekarские – usuwanie przecieku z użyciem podnośnika	13.052,83
Miejscowe mycie elewacji	5.699,88
Malowanie klatki schodowej nr X	41.644,73
Malowanie klatki schodowej nr XI	37.134,49
Malowanie klatki schodowej nr XII	39.787,70
Prace dekarские (kontynuacja) wygrzanie papy – na przełamaniu połaci dachowej	126.593,03
Wymiana wodomierzy	44.606,75
Remont schodów przed klatką nr I	22.899,24
Remont kładki	103.349,48
Naprawy elewacji z użyciem podnośnika	3.875,70
Razem	438.643,83

Jutrzenki 14

Prace dekarские – naprawy bieżące dachu z użyciem podnośnika	4.079,68
Naprawa rynien, kostki i ściany	1.586,59
Wymiana wodomierzy	24.944,57
Razem	30.610,84

Jutrzenki 16

Malowanie klatki schodowej nr XV	33.020,00
Prace dekarские – usuwanie przecieku z użyciem podnośnika	11.262,06
Mycie elewacji w prześwicie	5.688,46
Udrożnienie szybu wentylacyjnego	6.960,60
Wymiana uszkodzonych rur c.o.	8.136,81
Prace dekarские (kontynuacja) wygrzanie papy – na przełamaniu połaci dachowej	92.716,10
Wymiana wodomierzy	46.661,06
Czyszczenie rynien, wymian rynien	32.997,09
Razem	237.442,18

Rachunek zysków i strat za 2022r. wykazuje przychody netto ze sprzedaży w wysokości 2.580.044,37zł oraz koszty podstawowej działalności operacyjnej 2.585.028,90zł, wynik z podstawowej działalności operacyjnej -4.984,53zł. Podstawowe koszty prowadzonej w 2022r. działalności to amortyzacja 7.861,68zł, zużycie materiałów i energii 1.387.636,64zł, usługi obce 385.249,18zł, podatki i opłaty 48.632,00zł, wynagrodzenia 302.523,18zł, ubezpieczenia społeczne i świadczenia 48.991,59zł, pozostałe koszty rodzajowe 404.134,63zł. Pozostałe przychody operacyjne wyniosły 4,10zł, pozostałe koszty operacyjne 7,49zł, wynik z działalności operacyjnej -4.987,92zł. Przychody finansowe 15.585,47zł, koszty finansowe 1,08zł, zysk z działalności gospodarczej 10.596,47zł. Podatek dochodowy 954,00zł. Zysk netto 9.642,47zł. Rozliczenia międzyokresowe wykazują wynik w części dotyczącej gospodarki zasobem mieszkaniowym, który na dzień 31.12.2022r. wynosi 29.546,45zł.

W roku sprawozdawczym kontynuowane było prowadzenie spraw sądowych dotyczących uregulowania praw do lokali usługowych na terenie Spółdzielni. Choć sprawy te prowadzi profesjonalny pełnomocnik – radca prawny, Zarząd Spółdzielni czynnie uczestniczy w rozprawach sądowych, przygotowuje dokumenty i reprezentuje Spółdzielnię jako stronę postępowania. W ostatnim roku nie doszło do rozpatrzenia spraw kasacyjnych złożonych przez Spółdzielnię do Sądu Najwyższego w latach poprzednich, sprawy oczekują na wyznaczenie terminu. W dniu 31maja br. zapadł prawomocny wyrok w sprawie oddalenia powództwa p. Andrzeja Malinowskiego o ustalenie praw do lokali nr 155,156,157,158 w budynku przy ul. Jutrzenki 12 w Lublinie, natomiast w dniu 24 lutego 2023r. zapadł prawomocny wyrok o stwierdzenie nieważności uchwały zarządu w przedmiocie określenia odrębnej własności lokali nr 152,155,156,157 w budynku przy ul. Jutrzenki 16 w Lublinie. Kolejne 3 sprawy związane z ustaleniem istnienia/nieistnienia praw do lokali znajdują się w toku.

Równoległe Zarząd Spółdzielni, mając na uwadze fakt, że po procesie sądowego ustalania osób, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, nastąpi proces ustalania prawa własności, podjął przygotowania administracyjne zmierzające do sprawdzenia spełnienia warunków określonych w art. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali, tj. ustalenia granic lokali, ustalenia czy ustanowienie odrębnej własności samodzielnego lokalu nastąpi zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo treścią decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu albo uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz zgodnie z pozwoleniem na budowę albo skutecznie dokonany zgłoszeniem, i zgodnie z pozwoleniem na użytkowanie albo skutecznie dokonany zawiadomieniem o zakończeniu budowy oraz czy lokale spełniają warunki lokali samodzielnych w świetle ustawy.

Sprawy administracyjne na poziomie organów administracji architektoniczno-budowlanej prowadzone są przez Zarząd S-ni, natomiast na poziomie Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego i Naczelnego Sądu Administracyjnego przez profesjonalnego pełnomocnika- radcę prawnego. Na uwagę jednak zasługuje brak jednoznacznego stanowiska organów administracji architektoniczno-budowlanej, które w części swoich decyzji uznają, że budowa segmentów A/7, A/8 i C-10 budynków przy ul. Jutrzenki została zakończona (decyzje o pozwoleniu na budowę wykonane), a w innych organy twierdzą, że budowa nie została zakończona.

Przedstawiając niniejsze sprawozdanie Zarządu i sprawozdanie finansowe Zarząd Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej "Nowa Jutrzenka" w Lublinie wnioskuje o ich przyjęcie.

Za Zarząd WSM „Nowa Jutrzenka”

CZŁONEK ZARZĄDU
KSIĘGOWA

Magdalena Dudarew

3

CZŁONEK ZARZĄDU

Sławomir Pawelec