

SPRAWOZDANIE

z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie za 2019 rok.

I. Wstęp

Niniejsze sprawozdanie Zarządu Spółdzielni zostało sporządzone dla celów, o których mowa w art. 38 §1 ust. 2 oraz art. 89 §1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. 2018 r. poz. 845) oraz art. 45 ust. 4, art. 49 ust. 1 i następnych ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz.U. 2019 r. poz. 351)

II. Podstawowe dane o Spółdzielni.

1. Zasoby

1.1. Budynki i lokale

Stan zasobów w roku sprawozdawczym 2019 w Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie przedstawiał się następująco:

- budynki mieszkalne niskie	- 18 szt.,
- budynki mieszkalne średnio-wysokie	- 4 szt.,
- liczba zamieszkałych osób na 31.12.2019 r.	- 2 700,

<u>Łączna liczba mieszkań</u>	- 1.407 szt., w tym:
- Osiedle Jagiellońskie	- 870 szt.,
- Osiedle Pergolowa	- 254 szt.,
- ul. Jaskółcza 13	- 106 szt.,
- ul. Gęsia 17, 19, 21 i 23	- 177 szt.,

<u>Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań</u>	- 73.839,71 m ² , w tym:
- Osiedle Jagiellońskie	- 46.666,51 m ² ,
- Osiedle Pergolowa	- 12.960,63 m ² ,
- ul. Jaskółcza	- 5.150,20 m ² ,
- ul. Gęsia, 17, 19, 21 i 23	- 9.062,37 m ² ,

<u>Łączna powierzchnia użytkowa lokali uż.</u>	- 1.560,74 m ² , w tym:
- Osiedle Jagiellońskie	- 1.042,69 m ² ,
- Osiedle Pergolowa	- 97,97 m ² ,
- ul. Jaskółcza 13	- 45,20 m ² ,
- ul. Gęsia 17, 19, 21 i 23	- 374,88 m ² ,

<u>Łączna liczba garaży</u>	- 268 szt., w tym:
- Osiedle Jagiellońskie	- 99 szt.,
- Osiedle Pergolowa	- 111 szt.,
- ul. Jaskółcza 13	- 32 szt.,
- ul. Gęsia 17, 19, 21 i 23	- 26 szt.,
o łącznej powierzchni użytkowej	- 4.490,13 m ² .

Ponadto w obrębie nieruchomości przy ul. Gęsiej 17-19-21-23 znajduje się 1 garaż podziemny wielostanowiskowy na 94 miejsc postojowych, o powierzchni 3.107,88 m².

1.2 Grunty

Na dzień 31.12.2019 r. Spółdzielnia była właścicielem/współwłaścicielem lub użytkownikiem wieczystym 106 030 m² gruntów, w tym:

- a). własność/współwłasność: 95 481 m²,
- b). użytkowanie wieczyste: 10 549 m²

2. Członkowie

Liczba członków Spółdzielni na dzień 31.12.2019 r. wynosiła 1 654 osoby, natomiast 112 mieszkań zajmowane było przez osoby nie posiadające statusu członka Spółdzielni.

3. Zarząd

W 2019 r. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie pracował w składzie jak niżej:

Lp	Imię i nazwisko	Funkcja	Okres
1	mgr inż. Piotr Baranowski	Prezes Zarządu	01.01-31.12.2019
2	mgr inż. Dariusz Siwek	Zastępca Prezesa Zarządu ds. GZM	01.01-31.12.2019
3	mgr Agnieszka Sobiesiak	Pełnomocnik Zarządu	01.01-31.12.2019

W roku 2019 Zarząd Spółdzielni przeprowadził zgodnie z wymogami Statutu trzy Walne Zgromadzenia:

- 1). Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w dniu 11 stycznia 2019 r.,
 - 2). Walne Zgromadzenie w dniach 24 i 25 czerwca 2019 r.,
 - 3). Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w dniach 25 i 27 listopada 2019 r.,
- a także uczestniczył w posiedzeniach plenarnych Rady Nadzorczej.

Głównymi tematami posiedzeń Zarządu były:

- realizacja planu finansowego Spółdzielni,
- bieżąca konserwacja budynków i terenów zieleni,
- plan remontów,
- analiza kosztów eksploatacyjnych,
- zbiórka i odbiór odpadów
- sprawy członkowsko-mieszkaniowe,
- odpowiedzi na wszelkiego rodzaju skargi i wnioski,
- zaległości czynszowe,
- spłata kredytu mieszkaniowego,
- sprawy organizacyjne i samorządowe,
- sprawy pracownicze i socjalno-bytowe pracowników.

Oprócz powyższych tematów – na posiedzeniach Zarządu omawiane były również tematy dotyczące bieżących spraw, które w istotny sposób rzutowały na funkcjonowanie Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie.

4. Organizacja

Działalność Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie w roku sprawozdawczym 2019, prowadzona była na podstawie obowiązujących aktów prawnych, tj.: ustawy Prawo spółdzielcze, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Statutu Spółdzielni oraz w oparciu o wewnętrzne Regulaminy Spółdzielni.

Spółdzielnia działa na terenie miasta Lublin. Osiedla spółdzielcze nie posiadają samodzielności organizacyjnej i gospodarczej. Na dzień 31.12.2019 r. w Spółdzielni zatrudnionych było 19 pracowników pracujących na 19 etatach, natomiast średnie zatrudnienie w ciągu całego roku wyniosło 18,5 pracownika.

W dniach 23.04 – 24.10.2019 r. na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia nr 1/11 z dnia 11.01.2019 r. przeprowadzony został audyt Spółdzielni, obejmujący m. in. kontrolę prawidłowości przeprowadzonych przetargów na wybór wykonawców, wydatkowania funduszy, rozliczania centralnego ogrzewania i ciepłej wody, obiegu dokumentów, zgodności uchwał organów Spółdzielni z przepisami prawa.

III. Realizacja podstawowych obowiązków Spółdzielni

1. Obrót zasobami Spółdzielni.

1.1. Wyodrębnianie nieruchomości lokalowych.

Na przestrzeni 2019 r. ustanowiono odrębną własność dla 25 lokali mieszkalnych, 3 garaży i 3 miejsc postojowych.

Łącznie w całej Spółdzielni na dzień 31.12.2019 r. ustanowiono odrębną własność dla 785 lokali mieszkalnych, 137 lokali garażowych i 73 miejsc postojowych, w tym:

- Osiedle Jagiellońskie – 414 mieszkania i 42 garaże,
- Osiedle Pergolowa – 91 mieszkań i 41 garaży,
- ul. Jaskółcza 13 – 106 mieszkań i 32 garaże,
- ul. Gęsia – 174 mieszkania, 7 lokali usługowych, 22 garaży i 73 miejsc postojowych.

W roku sprawozdawczym, w dalszym ciągu odbywała się rejestracja wniosków o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego i własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność. Wszystkie osoby, które złożyły wnioski, zapraszane były do biura Spółdzielni w celu ustalenia terminu sporządzenia aktu notarialnego.

Przed wyznaczeniem terminu zawarcia aktu notarialnego, każdorazowo sprawdzano stan zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych i odsetek oraz egzekwowano jego uregulowanie.

1.2. Obrót lokalami.

W 2019 r. sprzedane zostały 2 miejsca postojowe i 1 garaż w budynku przy ul. Gęsiej w ramach prowadzonej tam inwestycji wg cen ustalonych uchwałami Rady Nadzorczej nr 12/12 z 29.10.2012 r, nr 7/14 z 29.04.2014 r. i nr 22/19 z 27.05.2019 r.

1.3. Przeniesienie własności gruntów.

Z dniem 01.01.2019 r. wieczyste użytkowanie działek nr 18/16, 18/7, 18/8, 87/40, 87/41 i 81/43 o łącznej powierzchni 7 029 m², położonych przy ul. Kr. Jadwigi 19/Wł. Jagiełły 24, na mocy ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. 2018 poz. 1716, z późn. zm.) przekształcone zostało w prawo własności. Spółdzielnia skorzystała z 60% bonifikaty, przewidzianej w art. 9 ust. 3 tej ustawy, i w grudniu 2019 r. dokonała jednorazowej spłaty całej 20-letniej opłaty przekształceniowej, wprowadzonej przez tę ustawę.

Oprócz powyższego, w ciągu 2019 r. zmiany zakresu własności gruntów stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni wynikały wyłącznie ze zmniejszania się udziałów Spółdzielni w działkach gruntu w związku z wyodrębnianiem i przenoszeniem własności nieruchomości lokalowych.

Dodatkowo w roku 2019 ustalone zostało i wypłacone przez Urząd Miasta Lublin odszkodowanie za wywłaszczone w 2016 r. na rzecz Gminy Lublin działki nr 46/2, 46/9, 46/11 i 46/13, położone przy ul. Kaskadowej. Łączna wysokość odszkodowania wyniosła 598 260 zł i weszła w skład nadwyżki finansowej za rok 2019.

2. Koszty dostawy mediów i odbioru odpadów.

2.1. Koszty energii cieplnej

Energia ciepła do celów ogrzewania pomieszczeń i przygotowania ciepłej wody na Osiedlu Jagiellońskim oraz przy ul. Jaskółczej i Gęsiej w roku 2019 dostarczana była przez LPEC S.A. Koszty tej energii rozliczane były na użytkowników lokali zgodnie z obowiązującymi w Spółdzielni regulaminami oraz uchwałami Rady Nadzorczej.

W związku ze stwierdzonymi przekroczeniami ustawowych granicznych wskaźników zużycia energii cieplnej do podgrzania 1 m³ wody oraz ogłoszonym przez Lubelską Agencję Wspierania Przedsiębiorczości w dniu 23.10.2019 r. w ramach Osi Priorytetowej 3 Konkurencyjność przedsiębiorstw Działania 3.5 Bon na doradztwo Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Lubelskiego na lata 2014-2020 konkursem nr RPLU.03.05.00-IP.01-06-001/19, Zarząd złożył w tym konkursie projekt dotyczący wykonania kompleksowego audytu energetycznego całości zasobów SM „Felin”. W dniu 25 lutego 2020 r. projekt został zatwierdzony do dofinansowania uchwałą Zarządu Województwa Lubelskiego.

2.2. Koszty dostawy gazu.

W zakresie dostaw gazu Spółdzielnia rozliczała jedynie koszty dostaw gazu do kotłowni w budynkach przy ul. Pergolowej 1, 4 i 5 dla celów ogrzewania i przygotowania ciepłej wody.

Dostawcą gazu był PNGiG. Koszt jednostkowy zakupu paliwa gazowego w przeliczeniu na 1 kWh energii na przestrzeni lat kształtował się następująco:

Cena jednostkowa zakupu paliwa gazowego	2015	2016	2017	2018	2019	2020
cena netto 1 kWh [gr]	11,926	9,511	8,841	9,684	12,479	10,802
cena brutto 1 kWh [gr]	14,668	11,698	10,874	11,911	15,349	13,286

Dostawa gazu na potrzeby przygotowania posiłków (kuchenki gazowe) w budynkach przy ul. Pergolowej oraz w pozostałych budynkach rozliczana była przez dostawcę gazu bezpośrednio z użytkownikami/właścicielami lokali na podstawie wskazań gazomierzy indywidualnych.

2.3. Koszty zimnej wody i odprowadzania ścieków.

Dostawa wody oraz odprowadzenie ścieków dla całości zasobów Spółdzielni realizowane były przez MPWiK w Lublinie Sp. z o.o. wg stawek przewidzianych w Taryfie zatwierdzonej decyzją Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Lublinie nr LU.RET.070.1.3.2018.PW z dnia 19.04.2018 r..

2.4. Koszty energii elektrycznej.

Energia elektryczna na potrzeby obsługi części wspólnych nieruchomości dostarczana była do całości zasobów rozliczanych przez Spółdzielnię przez PGE Obrót S.A.

2.5. Koszty odbioru odpadów stałych.

W zakresie odbioru odpadów stałych Spółdzielnia działała na podstawie przepisów Ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2018 r., poz. 1454 ze zm.), Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Lublin (Obwieszczenie nr 4/XL/2018 Rady Miasta Lublin z dnia 11 lutego 2018 r. w sprawie ogłoszenia tekstu uchwały w sprawie Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Lublin) oraz Uchwały Rady Miasta Lublin nr 18/II/2018 z dnia 20 grudnia 2018 r. w sprawie wyboru metody ustalania opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz stawki tej opłaty (Dz. Urz.Woj.Lub. z 8 stycznia 2019 r. poz. 145). Z ww. przepisów wynika, że to Gmina Lublin dokonuje wyboru podmiotów świadczących usługi odbioru odpadów stałych, ustala warunki umów na świadczenie tych usług i zawiera te umowy, Spółdzielnia natomiast jest jedynie poborcą opłaty za odbiór śmieci, ustalonej ww. uchwałą Rady Miasta Lublin.

3. Eksploatacja i konserwacja.

Bieżąca eksploatacja i konserwacja obejmowały m.in.: utrzymanie czystości na terenach utwardzonych (zamiatanie, a w okresie zimowym odśnieżanie i posypywanie piaskiem z solą)

- utrzymanie czystości wokół wiat śmietnikowych,
- utrzymanie i pielęgnację zieleni
- konserwację placów zabaw.: wymiana piasku w piaskownicach, kontrola stanu technicznego urządzeń,
- okresowe przeglądy techniczne instalacji i budynków,
- konserwację instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody, instalacji elektrycznej i gazowej, instalacji wodno-kanalizacyjnej, dźwigów osobowych, domofonów, hydroforni i kotłowni.
- usuwanie awarii, przyjmowanie i załatwianie skarg i wniosków mieszkańców,
- inne bieżące sprawy.

W ciągu całego 2019 r. ilość interwencji wynikających z bieżącego zużycia a także dewastacji (wybijanie szyb w oknach klatek schodowych i piwnic, dewastacja lub kradzieże okuć okien, żarówek, wyłączników, lamp oświetlenia klatek schodowych i piwnic oraz różnego rodzaju podpalenia i dewastacja samozamykaczy drzwi oraz kabin wind) wyniosła:

- Osiedle Jagiellońskie - 939szt.,
- Osiedle Pergolowa - 233 szt.,
- ul. Jaskólcza 13 - 25 szt.,

4. Gospodarka remontowa

Na podstawie opracowanego przez Zarząd i zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą „Harmonogramu Robót – Zakresu rzeczowo-finansowego do realizacji ze środków funduszu remontowego na lata 2017-2019 w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „FELIN”, pojedynczych uchwał Rady Nadzorczej oraz wniosków mieszkańców, w osiedlach prowadzone były różnego rodzaju prace remontowe. Do głównych robót należy zaliczyć:

- remonty i naprawy elewacji budynków mieszkalnych,
- remonty i naprawy pokryć dachowych oraz obróbek blacharskich,
- remonty opasek wokół budynków,
- prace remontowe na garażach,
- przeglądy i naprawy instalacji elektrycznych,
- modernizacje instalacji domofonowej,
- remonty i modernizacje wind,
- naprawa urządzeń w hydroforniach i kotłowniach,
- remonty urządzeń na placach zabaw,
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej.

W poszczególnych osiedlach wykonano niżej wymienione roboty remontowe:

Osiedle Jagiellońskie:

- wymiana drzwi wejściowych do klatek schodowych: WJ2, WJ6, WJ12, KJ11,
- wymiana stolarki okiennej na klatkach schodowych: WJ2, KJ7, KJ11
- wymiana oświetlenia części wspólnych na LED: wszystkie budynki,
- montaż kraty przy zejściu do piwnicy i wejściu do maszynowni dźwigów: WJ2,
- czyszczenie pionów kanalizacyjnych: WJ2, WJ6, KJ1, KJ5, KJ7,
- modernizacja domofonów (wymiana na cyfrowe): WJ2, WJ24, KJ1, KJ5, KJ7, KJ11, KJ15, KJ19,
- remonty i naprawy dźwigów osobowych: WJ2, WJ6, WJ12, WJ16,
- naprawa izolacji poziomów CO i CCW: WJ12,
- malowanie elewacji przy drzwiach wejściowych: WJ12,
- naprawa elewacji z marmolitu przy wejściach do klatek schodowych: WJ16, KJ1, KJ5,
- malowanie klatek schodowych: KJ1, KJ5, KJ7, KJ19,
- montaż karuzeli na placu zabaw przy KJ19/WJ24,
- miejscowe naprawy daszków wiatrołapów: KJ5, KJ7,
- docieplenie cokołu na zewnątrz budynku: KJ 7,
- montaż turbowentów: KJ9, KJ15,
- wykonanie opaski wokół budynków i remont chodnika przy wejściach do klatek schodowych: KJ9, KJ15,
- wykonanie hydroizolacji balkonu z warstwą spadkową: KJ9,
- naprawa elewacji, uzupełnienie tynku i malowanie: WJ24,
- wykonanie nowego pokrycia dachu na zespole garaży G4,
- wykonanie remontu schodów zejściowych do zespołów garażowych G1-G4,
- remont i malowanie kładki i elewacji na zespole garażowym G5-G7.

Osiedle Pergolowa:

- montaż 3 szlabanów,
- montaż 3 ławek i kosza na odchody zwierzęce,
- wymiana oświetlenia klatek schodowych na LED-owe,
- likwidacja przecieków na patio – Pergolowa 4,
- naprawa i uzupełnianie ubytków na elewacjach,
- remont i wymiana urządzeń w kotłowniach,

Jaskółcza 13:

- wymiana oświetlenia klatek schodowych na LED-owe,
- montaż odstraszaczy gołębi,
- montaż huśtawki na placu zabaw,
- malowanie rur gazowych,
- nawiercanie balustrad balkonowych w celu odprowadzania wody,
- uzupełnienie cokolików na klatkach schodowych i przyklejenie odspojonych płytek gresowych,
- uzupełnienie wyprawy cokołu zewnętrznego z marmolitu,
- wykonanie nawierzchni żwirowej pod balkonami na patio,
- docieplenie ściany fundamentowej budynku od strony północno-wschodniej.

Osiedle Gęsia:

- dostosowanie przycisków, oznaczeń i komunikatów głosowych w windach do stanu istniejącego – budynki Gęsia 19, 21 i 23,
- remont zestawu hydroforowego po awarii,
- wymiana oświetlenia w parkingu podziemnym na LED-owe,
- montaż gazonów z obsadzeniem zielenią.

Prace remontowe wykonywane były siłami własnymi, jak również siłami firm zewnętrznych. Finansowanie robót wykonywanych przez podwykonawców oraz zakup materiałów dla robót wykonywanych siłami własnymi odbywało się ze środków funduszu remontowego, którego wysokość jest różna na poszczególnych obiektach i uzależniona od prowadzonych na nim robót.

W dalszym ciągu w całości zasobów Spółdzielni występują potrzeby remontowe i modernizacyjne w zakresie m.in.:

Os. Jagiellońskie:

- modernizacja instalacji elektrycznej w zespole garażowym G5 i G6,
- remont płyt balkonowych z odtworzeniem izolacji przeciw wodnej,
- remont nawierzchni chodników, ulic i placów osiedlowych,
- malowanie klatek schodowych,
- malowanie barierki na kładkach i garażach,
- docieplenie stropodachów,
- modernizacja domofonów,
- wymiana okien na klatkach schodowych,
- wymiana dźwigów osobowych,
- modernizacja altan śmietnikowych,
- montaż indywidualnych węzłów cieplnych z likwidacją węzłów grupowych.

Os. Pergolowa:

- docieplenie stropodachów,
- malowanie klatek schodowych,
- remont balkonów,
- remont elewacji,
- modernizacja altan śmietnikowych,
- montaż monitoringu szlabanów,
- remont kotłowni.

Os. Gęsia:

- dostosowanie przycisków, oznaczeń i komunikatów głosowych do stanu istniejącego w dźwigach osobowych w budynku nr 17,
- wymiana wodomierzy,
- montaż dodatkowych ciepłomierzy w węzłach cieplnych w celu określenia kosztów podgrzania wody,
- wymiana sprężyn bramy wjazdowej na parking podziemny,
- remont balkonów,
- czyszczenie ewentualnie malowanie elewacji.

Jaskółcza 13:

- remont wytypowanych płyt balkonowych,
- remont ogrodzenia od strony ul. Męcz. Majdanka,
- wymiana napędu bramy wjazdowej od strony ul. Męcz. Majdanka,
- dokończenie rewitalizacji trawników pod balkonami,
- montaż monitoringu bramy wjazdowej.

5. Działalność inwestycyjna.

5.1. Według stanu na dzień 31.12.2019 r., Spółdzielnia posiadała nie sprzedane miejsca postojowe oraz garaże w inwestycji przy ul. Gęsiej w Lublinie, zakończonej w roku 2012 i 2014, w ilości:

- miejsca postojowe – 18 szt.,
- garaże – 4 szt.

(w ciągu roku sprzedany został 1 garaż i 2 miejsca postojowe).

Wszystkie nie sprzedane miejsca postojowe i garaże były wynajmowane na podstawie umów najmu.

5.2. Do dnia 31.12.2019 r. nie zostały zakończone przez Urząd Miasta Lublin prace związane ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 88/7 (teren skarpy w zespole garaży G5-G7 pomiędzy budynkami przy ul. Kr. Jadwigi 7 i 9) z „terenu komunikacji pieszej – KX” na „na tereny urządzeń komunikacyjnych – KS1”, co pozwoliłoby na ewentualną budowę ok. 18 szt. garaży. Przygotowanie zmiany MPZP zajmie szacunkowo od 1 do 3 lat i dopiero Uchwała Rady Miasta Lublin zatwierdzająca zmianę przeznaczenia terenu na tej działce może być podstawą do podjęcia przez Radę Nadzorczą Spółdzielni ewentualnej decyzji o budowie garaży.

5.3 W styczniu 2020 r. wpłynęła do Spółdzielni oferta sprzedaży działki położonej przy ul. Poligonowej (pomiędzy budynkiem przy ul. Pergolowej 4 i ulicą Poligonową). Ewentualny zakup tej nieruchomości umożliwiłby budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego o szacunkowej powierzchni użytkowej mieszkalnej ok. 4 000 m².

IV. Stan majątkowy i finansowy Spółdzielni.

1. Kredyty

1.1 Kredyty udzielone z byłego KFM.

Na dzień 31.12.2019 r. Spółdzielnia posiadała 3 kredyty z byłego Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, udzielone na budowę budynków przy ul. Kr. Jadwigi 19 i W. Jagiełły 24:

	Budynek 3	Budynek 4	Budynek 5	RAZEM
Wartość kredytu wg umowy	3.160.700,00	3.621.000,00	2.900.000,00	9.681.700,00
Wartość umorzenia	449.230,48	517.371,00	426.075,26	1.392.676,74
Wysokość zadłużenia na 31.12.2018 r.:				
kapitał nie spłacony	2.695.382,52	3.103.629,00	1.642.569,50	7.441.581,02
odsetki skapitalizowane	324.443,50	237.016,48	2.384,94	563.844,92
razem	3.019.826,02	3.340.645,48	1.644.954,44	8.005.425,94
Szacunkowy okres spłaty (wg parametrów na 31.12.2019 r.)	38,2 roku	40,5 roku	14,5 roku	

Przez cały 2019 r. oprocentowanie efektywne ww. kredytów wynosiło 1,75 % (stawka redyskonta weksli w NBP), natomiast z dniem 18.03.2020 r. w związku z decyzją NBP o zmianie stóp procentowych, zostało zmniejszone do 1,05 %.

2. Wybrane elementy sprawozdania finansowego.

Bilans Spółdzielni na dzień 31.12.2019 wykazuje sumę bilansową w wysokości 47.103.717,89 zł. Zmiana w porównaniu do roku 2018 wykazuje zmniejszenie sumy bilansowej o kwotę 3.193.809,39 zł.

AKTYWA:

W roku 2019 zmiany w aktywach trwałych dotyczyły:

- zwiększenie w związku z zakupem szlabanów na Os. Pergolowa – o 47.704,23 zł.,
- zwiększenie w związku z przekształceniem użytkowania wieczystego gruntów w prawo własności – o 151.826,40 zł,
- zwiększenie w związku z zakupem dysku, serwera i macierzy dyskowej – o 3.459,81 zł,
- zwiększenie w związku z wyksięgowaniem umorzeń dotyczących ustanowienia praw odrębnej własności lokali mieszkalnych, garaży i miejsc postojowych oraz wyksięgowaniem umorzenia wieczystego użytkowania gruntów – o 1.827.749,03 zł,
- zwiększenia w związku z zakupem licencji-o 5.176,19 zł.
- zmniejszenia w związku z ustanowieniem praw odrębnej własności lokali mieszkalnych, garaży i miejsc parkingowych – o 1.903.676,04 zł.,
- zmniejszenia w związku z naliczeniem umorzenia majątku (amortyzacja) – o 906.678,58 zł,
- zmniejszenia należności długoterminowych, wynikające ze spłaty odsetek od kredytów na budownictwo mieszkaniowe – o 157.532,99 zł,
- zmniejszenie w związku z wyksięgowaniem wieczystego użytkowania gruntów w związku z przekształceniem w prawo własności – o kwotę 2 640.593,00 zł.

Aktywa obrotowe wykazały wzrost w porównaniu do roku poprzedniego o kwotę 442.292,66 zł, na co składa się:

- wzrost należności krótkoterminowych o kwotę 1.975,01 zł,
- wzrost inwestycji krótkoterminowych o kwotę 558.362,11 zł (wzrost środków pieniężnych na lokatach),
- zmniejszenie krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych o kwotę 118.044,46 zł., wynikające ze wzrostu niedoboru z eksploatacji i utrzymania nieruchomości o 8.987,02 zł, zmniejszenia niedoboru funduszu remontowego na nieruchomościach WJ 6, WJ 12 i WJ 16 oraz garaży G-4 o kwotę 129.097,56 zł oraz wzrostu innych rozliczeń międzyokresowych o kwotę 2.066,08 zł (przeгляdy techniczne rozliczane w czasie).

W porównaniu do roku poprzedniego zmniejszyły się należne nie wniesione wkłady o kwotę 63.537,10 zł, co wynikało ze sprzedaży 1 garażu i 2 miejsc postojowych w Osiedlu Gęsia. Na koniec roku pozostała kwota 439.494,00 zł jako wkłady za niesprzedane garaże i miejsca postojowe.

Aktywa	2018	2019	Różnica
Aktywa razem	50.297.527,28	47.103.717,89	-3.193.809,39
A. Aktywa trwałe	46.062.826,83	42.490.261,88	-3.572.564,95
I Wartości niematerialne i prawne	16.882,80	9.408,66	-7.474,14
II Rzeczowe aktywa trwałe	45.317.586,12	41.910.028,30	- 3.407.557,82
1. Środki trwałe	45.149.367,30	41.741.809,48	-3.407.557,82
a) grunty	5.503.051,52	4.126.702,95	-1.376.348,57
b) budynki i budowle	39.601.452,62	37.589.826,65	-2.011.625,97
e) urządzenia techniczne i maszyny	44.863,16	25.279,88	-19.583,28
2. Środki trwałe w budowie	168.218,82	168.218,82	0
III Należności długoterminowe	721.377,91	563.844,92	-157.532,99
IV Inwestycje długoterminowe	6.980,00	6.980,00	0
B. Aktywa obrotowe	3.731.669,35	4.173.962,01	442.292,66
II Należności długoterminowe	753.932,71	755.907,72	1.975,01
a) z tytułu dostaw i usług	15.856,11	18.560,84	2.704,73
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł,	2.905,71	1.362,25	-1.543,46

ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych			
c) inne	228.866,91	157.120,29	-71.746,62
e) należności od osób uprawnionych	506.303,98	578.864,34	72.560,36
- lokale mieszkalne	489.952,48	550.794,43	60.841,95
- lokale użytkowe	16.351,50	28.069,91	11.718,41
III Inwestycje krótkoterminowe	2.480.816,30	3.039.178,41	558.362,11
b) inne krótkoterminowe aktywa finansowe	1.650.427,40	2.660.672,57	1.010.245,17
c) środki pieniężne w kasie i na rachunkach	830.388,90	378.505,84	-451.883,06
IV Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	496.920,34	378.875,88	-118.044,46
1. Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości		8.987,02	8.987,02
2. Fundusz remontowy	488.290,84	359.193,28	-129.097,56
3. Inne rozliczenia międzyokresowe	8.629,50	10.695,58	2.066,08
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	503.031,10	439.494,00	-63.537,10

PASYWA:

Główne pozycje zmian kapitałów Spółdzielni, na które składają się fundusz zasobowy, udziałowy oraz wkładów mieszkaniowych i budowlanych, dotyczą wyksięgowania z ewidencji: wieczystego użytkowania gruntów przekształconych w prawo własności oraz wkładów budowlanych i mieszkaniowych i umorzenia tych wkładów w procesie przenoszenia na odrębną własność lokali mieszkalnych, garaży i miejsc postojowych:

- fundusz zasobowy – zmniejszył się o 2.033.681,15 zł.
- fundusz udziałowy – zmniejszył się o 171,30 zł.
- fundusz wkładów mieszkaniowych – zmniejszył się o 447.169,90 zł.
- fundusz wkładów budowlanych – zmniejszył się o 779.136,55 zł.

Zobowiązania długoterminowe zmniejszyły się o kwotę 268.151,78 zł, obejmującą długoterminowe kredyty mieszkaniowe, udzielone przez Bank Gospodarstwa Krajowego w Warszawie (KFM).

Stan funduszy specjalnych wykazuje zwiększenie w porównaniu do roku poprzedniego i obejmuje:

- fundusz remontowy nieruchomości do wykorzystania w roku następnym – o kwotę 21.281,60 zł.
- zakładowy fundusz świadczeń socjalnych – o kwotę 1.736,11 zł.

Pasywa	2018	2019	Różnica
Pasywa razem	50.297.527,28	47.103.717,89	-3.193.809,39
A. Kapitał (fundusz) własny	38.996.953,48	36.266.802,79	-2.730.150,69
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	33.844.559,12	32.616.387,55	-1.228.171,57
1. Fundusz udziałowy	234.443,20	234.271,90	-171,30
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych	2.852.946,01	2.405.776,11	-447.169,90
3. Fundusz wkładów budowlanych	30.255.758,26	29.476.621,71	-779.136,55
4. Wkłady lokali użytkowych	501.411,65	499.717,83	-1.693,82
II Kapitał (fundusz) zapasowy	5.038.519,07	3.004.837,92	-2.033.681,15
VI Zysk (strata) netto	113.875,29	645.577,32	531.702,03
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	11.300.573,80	10.836.915,10	-463.658,70
I. Rezerwy na zobowiązania	27.044,00	27.044,00	0
II. Zobowiązania długoterminowe	8.273.577,72	8.005.425,94	-268.151,78
III. Zobowiązania krótkoterminowe	2.667.228,44	2.503.174,22	-164.054,22
3. Wobec pozostałych jednostek	1.439.113,93	1.252.042,00	-187.071,93

d) z tytułu dostaw i usług	1.296.191,08	1.116.861,20	-179.329,88
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	82.775,40	105.564,54	22.789,14
i) inne	60.147,45	29.616,26	-30.531,19
4. Fundusze specjalne	1.228.114,51	1.251.132,22	23.017,71
- ZFŚS	307,90	2.044,01	1.736,11
- Fundusz remontowy	1.227.806,61	1.249.088,21	21.281,60
IV. Rozliczenia międzyokresowe	332.723,64	301.270,94	-31.452,70
2. Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	80.800,56	100.633,69	19.833,13
3. Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	251.923,08	200.637,25	-51.285,83

WINDYKACJA NALEŻNOŚCI:

W roku 2019 kontynuowano windykację należności wobec dłużników Spółdzielni, uchylających się od bieżącego wnoszenia opłat za użytkowanie lokali.

Mieszkańcy mający trudności w spłacie zobowiązań wobec Spółdzielni, którzy wyrazili chęć spłaty zaległości w ratach, mieli możliwość podpisywania umów ugody.

Osobom, które zalegały w płatnościach lub nie wywiązywały się z podpisanych zobowiązań – były doręczane wezwania do zapłaty. W przypadku, gdy wezwania okazywały się bezskuteczne, Spółdzielnia podejmowała działania i kierowała sprawy na drogę postępowania sądowego.

W roku 2019 do sądu zostało skierowano 2 pozwy na łączną kwotę 18.012,16 zł. Aktualnie Spółdzielnia posiada 15 nakazów zapłaty zaopatrzonej klauzulą wykonalności na kwotę 108.053,86 zł. Z powyższej kwoty w 2019 r. spłacono 5 nakazów na łączną kwotę 29.108,16 zł. Nakazy zapłaty kierowane były do egzekucji komorniczej. Na koniec 2019 r. w egzekucji komorniczej znajdowało się 6 nakazów na kwotę 65.030,67 zł.

Na dzień 31.12.2019 r. stan zadłużenia ogółem wynosił:

- zaległości z tytułu czynszu - lokale mieszkalne – 555.562,26 zł.
- zaległości z tytułu kredytu - lokale mieszkalne – 65.245,79 zł.
- zaległości z tytułu czynszu - lokale użytkowe – 13.356,02 zł.
- zaległości z tytułu czynszu - garaże – 10.297,57 zł.
- zaległości z tytułu czynszu - miejsca postojowe 4.416,32 zł.

Poziom zadłużenia w lokalach mieszkalnych, w stosunku do naliczeń na dzień 31.12.2019 r. przedstawiał się następująco:

Nieruchomość/Osiedle	Stan zadłużenia na 31.12.2019 rok	Naliczenia na 2019 rok	Wskaźnik zadłużenia
Osiedle Jagiellońskie - czynsze	398.221,97	4.267.878,24	9,3 %
Osiedle Willowa - czynsze	75.468,55	1.065.895,60	7,1 %
ul. Jaskółcza - czynsze	22.492,72	427.188,84	5,3 %
ul. Gęsia - czynsze	59.379,02	669.050,28	8,9 %
Razem lokale mieszkalne	555.562,26	6.430.012,96	8,6 %
Osiedle Jagiellońskie - kredyty	65.245,79	409.364,79	15,9 %

w tym zadłużenie z tytułu dopłat do zużycia wody zimnej i ciepłej w II półroczu 2019 r., rozliczane dopiero w lutym 2020 r., wyniosło 92 141,99 zł.

Wskaźnik ogólnego zadłużenia z tytułu czynszu wynosił 8,6 % (7,2% bez uwzględnienia zadłużenia z tytułu dopłat do zużycia wody zimnej i ciepłej), natomiast z tytułu spłaty kredytu 15,9 %. Na dzień 31.12.2019 z opłatami zalegało 536 osób.

Na dzień 31.12.2019 r. Spółdzielnia nie posiadała zaległości w
1. podatkach VAT i CIT

2. podatku od nieruchomości,
 3. opłatach składek na ZUS,
 4. opłatach za wieczyste użytkowanie,
 5. płatnościach za dostarczane media (woda, gaz, energia elektryczna, energia ciepła) oraz usługi (konserwacje dźwigów, domofonów, inst. TV, pogotowie techniczne, usługi telekomunikacyjne, informatyczne, porządkowe)
- a wszelkie zobowiązania regulowane były na bieżąco.

Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie

PREZES/ZARZĄDU

Piotr Baranowski

Z-CA PREZESA/ZARZĄDU
D/S GZM

Dariusz Siwek

17. 12. 2020 v.