

SPRAWOZDANIE

z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie za 2020 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 2020 w Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie przedstawiał się następująco:

- budynki mieszkalne niskie	- 18 szt.,
- budynki mieszkalne średnio-wysokie	- 4 szt.,
- liczba zamieszkałych osób na 31.12.2020 r.	- 2 642,

<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 31.12.2020 r. Spółdzielnia była właścicielem/współwłaścicielem lub użytkownikiem wieczystym 106 030 m² gruntów, w tym:

- a). własność/współwłasność: 95 446 m²,
- b). użytkowanie wieczyste: 10 549 m²

2. Członkowie

Liczba członków Spółdzielni na dzień 31.12.2020 r. wynosiła 1647 osoby, natomiast 105 mieszkań zajmowane było przez osoby nie posiadające statusu członka Spółdzielni.

3. Zarząd

W 2020 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	01.01-31.12.2020
2	mgr inż. Dariusz Siwek	Zastępca Prezesa Zarządu ds. GZM	01.01-31.12.2020
3	mgr Agnieszka Sobiesiak	Pełnomocnik Zarządu	01.01-31.12.2020

W roku 2020 Zarząd Spółdzielni nie przeprowadził Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni w związku z ograniczeniami wprowadzonymi na terenie kraju z powodu stanu zagrożenia epidemicznego a następnie stanu epidemii. Zgodnie z Art. 90 Ustawy z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw, Zarząd zobowiązany będzie do zwołania Walnego Zgromadzenia w terminie 6 tygodni od dnia odwołania stanu zagrożenia epidemicznego i stanu epidemii.

Niezależnie od powyższego, w ciągu roku 2020 Zarząd uczestniczył w posiedzeniach Rady Nadzorczej, prowadzonych początkowo w formie tradycyjnej a następnie w formie zdalnej za pomocą komunikatorów internetowych.

Głównymi tematami posiedzeń Zarządu były:

- realizacja planu finansowego Spółdzielni,
- bieżąca konserwacja budynków i terenów zieleni,
- plan remontów i jego realizacja,
- analiza kosztów eksploatacyjnych,
- zbiórka i odbiór odpadów,
- sprawy członkowsko-mieszkaniowe,
- odpowiedzi na wszelkiego rodzaju skargi i wnioski,
- zaległości czynszowe,
- spłata kredytu mieszkaniowego KFM i wyodrębnienie lokali,
- 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 2020, 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 31.12.2020 r. w Spółdzielni zatrudnionych było 19 pracowników pracujących na 18,5 etatu, natomiast średnie zatrudnienie w ciągu całego roku wyniosło 17,7 pracownika.

III. Realizacja podstawowych obowiązków Spółdzielni

1. Obrót zasobami Spółdzielni.

1.1. Wyodrębnianie nieruchomości lokalowych.

Na przestrzeni 2020 r. ustanowiono odrębną własność dla 10 lokali mieszkalnych, 2 garaży i 1 miejsca postojowego.

Łącznie w całej Spółdzielni na dzień 31.12.2020 r. ustanowiono odrębną własność dla 795 lokali mieszkalnych, 139 lokali garażowych i 74 miejsc postojowych, w tym:

- Osiedle Jagiellońskie – 421 mieszkania i 42 garaże,
- Osiedle Pergolowa – 93 mieszkania i 42 garaże,
- ul. Jaskółcza 13 – 106 mieszkań i 32 garaże,
- ul. Gęsia – 175 mieszkań, 7 lokali usługowych, 23 garaże i 74 miejsca postojowe.

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 Wyodrębnianie nieruchomości lokalowych w budynku przy ul. Kr. Jadwigi 19/Wł. Jagiełły 24, kredytowanym z byłego KFM.

W lipcu 2020 r. uregulowany został stan prawny nieruchomości przy ul. Kr. Jadwigi 19/Wł. Jagiełły 24 (zabudowanej budynkiem finansowanym z byłego Krajowego Funduszu Mieszkaniowego) poprzez połączenie wszystkich działek wchodzących w skład nieruchomości w jedną księgę wieczystą. Działanie to było warunkiem przystąpienia do procedury podjęcia uchwały o ustaleniu przedmiotu odrębnej własności wszystkich lokali w tej nieruchomości, przewidzianej w art. 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Uchwała nr 36/20 została podjęta w dniu 11.08.2020 r. i stanowiła podstawę do złożenia do Banku Gospodarstwa Krajowego wniosków o zawarcie aneksów do umów kredytowych i ustalenie zadłużenia przypadającego na poszczególne lokale.

1.3. Obrót lokalami.

W 2020 r. sprzedany został 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.

1.4. Przeniesienie własności gruntów.

W ciągu 2020 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.

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 2020 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 2014-20 konkurs 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	2021	2022
cena netto 1 kWh [gr]	11,926	9,511	8,841	9,684	12,479	10,802	10,802	10,195
cena brutto 1 kWh [gr]	14,668	11,698	10,874	11,911	15,349	13,286	13,286	12,540

i była powiązany bezpośrednio z cenami gazu na Towarowej Giełdzie Energii w związku z tzw. obowiązkiem giełdowym, zgodnie z którym PGNiG obowiązane jest do sprzedaży przez TGE co najmniej 55% własnego wydobycia gazu.

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 umów i 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. Zużycie energii w częściach wspólnych nieruchomości od roku 2018 kształtowało się następująco:

Zużycie energii elektrycznej w częściach wspólnych nieruchomości:	2018		2019		2020	
	kWh	%	kWh	%	kWh	%
- Os. Jagiellońskie	100 284	100,00%	97 627	97,35%	90 727	90,47%
- Os. Pergolowa	47 260	100,00%	43 547	92,14%	42 548	90,03%
- Os. Jaskółcza	15 901	100,00%	14 410	90,62%	12 436	78,21%
- Os. Gęsia	80 136	100,00%	71 830	89,64%	63 355	79,06%
RAZEM:	243 581	100,00%	227 414	93,36%	209 066	85,83%
w tym: zużycie w obwodach objętych wymianą źródeł światła na LED-owe w 2019 r.						
- Os. Jagiellońskie	73 709	100,00%	68 306	92,67%	61 626	83,61%
- Os. Pergolowa	13 146	100,00%	11 084	84,31%	9 354	71,15%
- Os. Jaskółcza	11 587	100,00%	10 274	88,67%	9 362	80,80%
- Os. Gęsia	24 029	100,00%	16 369	68,12%	12 341	51,36%
RAZEM:	122 471	100,00%	106 033	86,58%	92 683	75,68%

a jego zmniejszenie w roku 2019 i 2020 w stosunku do roku 2018 spowodowane było głównie przez wymianę w ciągu 2019 r. źródeł światła na LED-owe, przy czym wskaźniki oszczędności na oświetleniu części wspólnych były znacznie większe niż wykazane w tabeli powyżej, ponieważ obwody oświetleniowe obejmują również inne urządzenia elektryczne (dźwigi, pompy, hydrofony).

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),
- 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),
- Uchwały Rady Miasta Lublin nr 651/XX/2020 z dnia 26 czerwca 2020 r. zmieniającej uchwałę nr 18/II/2018 Rady Miasta Lublin z dnia 20 grudnia 2018 r. w sprawie wyboru metody ustalania opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz stawki tej opłaty.

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, natomiast Spółdzielnia jest jedynie poborcą opłaty za odbiór śmieci, której wysokość ustala Rada Miasta Lublin i która jest całości przekazywana do Urzędu 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 2020 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	- 838 szt.,
- Osiedle Pergolowa	- 242. szt.,
- ul. Jaskółcza 13	- 88 szt.,
- Osiedle Gęsia	- 344 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.

- Montaż poręczy i balustrad przy schodach i pochylniach dla wózków

W poszczególnych osiedlach wykonano niżej wymienione roboty remontowe:

Osiedle Jagiellońskie:

- uszczelnienie pokrycia dachowego i czapek kominowych WJ6, WJ16,
- czyszczenie dachów i udrożnianie rynien – całość osiedla,
- likwidacja punktów czerpalnych i gniazd elektrycznych w pomieszczeniach wspólnych KJ1
- remont nawierzchni ciągów komunikacyjnych osiedla i drogi dojazdowej wraz z parkingiem przy WJ16,
- czyszczenie pionów i poziomów kanalizacyjnych: WJ2, WJ6, KJ1, KJ5, KJ7,
- modernizacja domofonów (wymiana na cyfrowe): WJ2, WJ10, KJ5,
- remonty i naprawy dźwigów osobowych: WJ2, WJ6, WJ12, WJ16,
- wykonanie remontu instalacji elektrycznej zespołu garażowego G5,
- uprzątnięcie truchła gołębi i odchodów oraz montaż siatki zabezpieczającej KJ11,
- wykonanie okładziny po remoncie balkonu KJ9,
- remont kładki i na zespole garażowym G1-G4.
- remont kładki z doszczelnieniem połączenia z garażami na zespole garażowym G5-G7,
- zdjęcie ziemi z dachu i doszczelnienie pokrycia na zespole garażowym G6.

Osiedle Pergolowa:

- montaż monitoringu szlabanów,
- montaż słupków kładzionych na wjeździe do garaży Pergolowa 4,
- montaż stojaków na rowery: Pergolowa 5, Pergolowa 4,
- wyznaczenie miejsc parkingowych dla niepełnosprawnych jak i ogólnych,
- likwidacja przecieków na patio – Pergolowa 4,
- naprawa nawierzchni zapadliska patio Pergolowa 4,
- naprawa i uzupełnianie ubytków na elewacjach,
- remont i wymiana urządzeń w kotłowniach,
- malowanie klatek schodowych Pergolowa 4 i Pergolowa 5,
- remont balkonu Pergolowa 1,
- uprzątnięcie truchła gołębi i odchodów oraz montaż siatki zabezpieczającej Pergolowa 1

Jaskółcza 13:

- naprawa ogrodzenia placu zabaw
- nasadzenia w patio oraz przy placu zabaw,
- remont ogrodzenia od strony Dr. Męcz. Majdanka,
- wyłożenie żelu przeciw gołębiom, likwidacja gniazd
- poziomowanie bujaka na placu zabaw,
- naprawa bram wjazdowych oraz furtki wejściowej,
- naprawa ogrodzenia po uszkodzeniu przez lokatora,
- nawiercanie balustrad balkonowych w celu odprowadzania wody,
- uzupełnienie cokołików na klatkach schodowych i przyklejenie odspojonych płytek gresowych,
- naprawa obróbek blacharskich dachu,,
- naprawa stopek, samozamykaczy, domofonów oraz drzwiczek rewizyjnych w prześwitach,
- wykonanie oświetlenia świątecznego.

Osiedle Gęsia:

- dostosowanie przycisków, oznaczeń i komunikatów głosowych w windach do stanu istniejącego – budynki Gęsia 17,
- montaż słupków zabezpieczających chodnik na wjeździe na osiedle,
- remont balkonu Gęsia 17,
- naprawa bramy automatycznej parking podziemny,
- montaż tablic ostrzegawczych na wjeździe na parking podziemny,
- wymiana wodomierzy.

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 G6 i G7 oraz G1-G4,
- remont płyt balkonowych,
- malowanie klatek schodowych,
- malowanie barierek na kładkach i garażach,
- docieplenie stropodachów,
- wymiana okien na klatkach schodowych przy maszynowniach dźwigów i piwnicznych,
- montaż elementów nawiewnych na klatkach schodowych
- wymiana dźwigów osobowych,
- modernizacja altan śmietnikowych,
- montaż indywidualnych węzłów cieplnych z likwidacją węzłów grupowych,
- docieplenia cokołów,
- remont opasek.

Os. Pergolowa:

- docieplenie stropodachów,
- malowanie klatek schodowych,
- remont balkonów,
- remont elewacji,
- modernizacja altan śmietnikowych,
- ewentualne przyłączenie budynków do sieci ciepłej LPEC S.A.

Os. Gęsia:

- naprawa cokołu G.17
- remont balkonów,

Jaskółcza 13:

- remont wytypowanych płyt balkonowych,
- wymiana ogrodzenia placu zabaw,
- wykonanie nasadzeń w miejscach wskazanych,,
- montaż nowego oświetlenia.

5. Działalność inwestycyjna.

5.1. Według stanu na dzień 31.12.2020 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 - 2 szt.

(w ciągu roku sprzedany został 1 garaż).

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

5.2. Do dnia 31.12.2020 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. Wg posiadanych informacji, uchwała Rady Miasta Lublin w sprawie przyjęcia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego dla tej działki będzie przedmiotem obrad Rady Miasta Lublin w kwietniu 2021 r. W przypadku podjęcia uchwały o przyjęciu projektu zmiany planu, zostanie on wyłożony do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni, podczas których wszyscy zainteresowani będą mogli składać uwagi i wnioski do tego projektu.

5.3 W trakcie roku 2020 trwały negocjacje w sprawie nabycia działki nr 40/18, położonej przy ul. Polygonowej w Lublinie (pomiędzy budynkiem przy ul. Pergolowej 4 i ulicą Polygonową).

IV. Stan majątkowy i finansowy Spółdzielni.

1. Kredyty

1.1 Kredyty udzielone z byłego KFM.

Na dzień 31.12.2020 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 31.12.2020 r.:				
kapitał nie spłacony	2.695.382,52	3.103.629,00	1.510.168,15	7.309.179,67
odsetki skapitalizowane	208.143,81	113.441,29	138,82	321.723,92
razem	2.903.526,33	3.217.070,29	1.510.306,97	7.630.903,59
Szacunkowy termin spłaty (wg parametrów na 31.12.2020 r.)	2042 r.	2043 r.	2031 r.	

Oprocentowanie efektywne ww. kredytów w ciągu roku 2020 było obniżane wraz ze zmniejszaniem stóp procentowych przez NBP i na dzień 31.12.2020 r. wynosiło 0,11 %/rok.

2. Wybrane elementy sprawozdania finansowego.

Bilans Spółdzielni na dzień 31.12.2020 wykazuje sumę bilansową w wysokości 45.744.497,22 zł. Zmiana w porównaniu do roku 2019 wykazuje zmniejszenie sumy bilansowej o kwotę 1.359.220,67 zł.

AKTYWA:

W roku 2020 zmiany w aktywach trwałych dotyczyły:

- zwiększenie w związku z zakupem dysku do komputera – o 228,28 zł.,
- zmniejszenia w związku z ustanowieniem praw odrębnej własności lokali mieszkalnych, garaży i miejsc parkingowych – o 909.740,30 zł.,
- zmniejszenia w związku z naliczeniem umorzenia majątku (amortyzacja) i wyksięgowaniem umorzenia w związku z ustanowieniem praw odrębnej własności – o 591.287,78 zł.,
- zmniejszenia należności długoterminowych, wynikające ze spłaty odsetek od kredytów na budownictwo mieszkaniowe oraz odpisanie akcji Lift Serwis – o 242.171,00 zł.,

Aktywa obrotowe wykazały wzrost w porównaniu do roku poprzedniego o kwotę 446.507,33 zł, na co składa się:

- wzrost inwestycji krótkoterminowych o kwotę 870.273,85 zł (wzrost środków pieniężnych na rachunkach bankowych),
- zmniejszenie należności krótkoterminowych o kwotę 234.551,48 zł.,
- zmniejszenie krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych o kwotę 189.215,04 zł., wynikające ze wzrostu niedoboru z eksploatacji i utrzymania nieruchomości o 5.619,79 zł, zmniejszenia niedoboru funduszu remontowego na nieruchomościach WJ 6, WJ 12 i WJ 16 oraz garaży G-4 o kwotę 214.938,86 zł oraz wzrostu innych rozliczeń międzyokresowych o

kwotę 20.104,03 zł (przeeglądy techniczne rozliczane w czasie, fundusz celowy na wymianę wodomierzy).

W porównaniu do roku poprzedniego zmniejszyły się należne nie wniesione wkłady o kwotę 62.757,20 zł, co wynikało ze sprzedaży 2 garaży w Osiedlu Gęsia. Na koniec roku pozostała kwota 376.736,80 zł jako wkłady za niesprzedane garaże i miejsca postojowe.

Aktywa	2019	2020	Różnica
Aktywa razem	47.103.717,89	45.744.497,22	-1.359.220,67
A. Aktywa trwałe	42.490.261,88	40.747.291,08	-1.742.970,80
I Wartości niematerialne i prawne	9.408,66	1.509,80	-7.898,86
II Rzeczowe aktywa trwałe	41.910.028,30	40.417.127,36	-1.492.900,94
1. Środki trwałe	41.741.809,48	40.248.908,54	-1.492.900,94
a) grunty	4.126.702,95	4.016.775,46	-109.927,49
b) budynki i budowle	37.589.826,65	36.211.290,47	-1.378.536,18
e) urządzenia techniczne i maszyny	25.279,88	20.842,61	-4.437,27
2. Środki trwałe w budowie	168.218,82	168.218,82	-
III Należności długoterminowe	563.844,92	321.723,92	-242.121,00
IV Inwestycje długoterminowe	6.980,00	6.930,00	-50
B. Aktywa obrotowe	4.173.962,01	4.620.469,34	446.507,33
II Należności krótkoterminowe	755.907,72	521.356,24	-234.551,48
a) z tytułu dostaw i usług	18.560,84	26.467,92	7.907,08
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	1.362,25	1.837,10	474,85
c) inne	157.120,29	35.682,23	-121.438,06
e) należności od osób uprawnionych	578.864,34	457.368,99	-121.495,35
- lokale mieszkalne	550.794,43	437.444,94	-113.349,49
- lokale użytkowe	28.069,91	19.924,05	-8.145,86
III Inwestycje krótkoterminowe	3.039.178,41	3.909.452,26	870.273,85
b) inne krótkoterminowe aktywa finansowe	2.660.672,57	963.368,68	-1.697.303,89
c) środki pieniężne w kasie i na rachunkach	378.505,84	2.946.083,58	2.567.577,74
IV Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	378.875,88	189.660,84	-189.215,04
1. Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	8.987,02	14.606,81	5.619,79
2. Fundusz remontowy	359.193,28	144.254,42	-214.938,86
3. Inne rozliczenia międzyokresowe	10.695,58	30.799,61	20.104,03
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	439.494,00	376.736,80	-62.757,20

PASYWA:

Główne pozycje zmian kapitałów Spółdzielni, na które składają się fundusz zasobowy, udziałowy oraz wkładów mieszkaniowych i budowlanych, dotyczyły spłaty długoterminowych kredytów mieszkaniowych oraz wyksięgowania z ewidencji 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 163.486,31 zł.
- fundusz udziałowy – zmniejszył się o 150,00 zł.
- fundusz wkładów mieszkaniowych – zmniejszył się o 96.018,57 zł.
- fundusz wkładów budowlanych – zmniejszył się o 1.083.810,16 zł.
- wkłady lokali użytkowych – zmniejszył się o 12.747,28 zł.

Zobowiązania długoterminowe zmniejszyły się o kwotę 374.522,35 zł, obejmując długoterminowe kredyty mieszkaniowe, udzielone przez Bank Gospodarstwa Krajowego w Warszawie (KFM).

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

- zwiększenie funduszu remontowego nieruchomości do wykorzystania w roku następnym – o kwotę 365.842,46 zł.
- zmniejszenie zakładowego funduszu świadczeń socjalnych – o kwotę 2.041,78 zł.

W roku 2020 nastąpił wzrost rozliczeń międzyokresowych o kwotę 46.140,57 zł. na co składa się:

- zwiększenie krótkoterminowych rozliczeń krótkookresowych – o kwotę 29.323,73 zł.,
- zwiększenie nadwyżki z eksploatacji i utrzymania nieruchomości – o kwotę 15.225,69 zł.

Pasywa	2019	2020	Różnica
Pasywa razem	47.103.717,89	45.744.497,22	-1.359.220,67
A. Kapitał (fundusz) własny	36.266.802,79	34.946.451,53	-1.320.351,26
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	32.616.387,55	31.423.661,54	-1.192.726,01
1. Fundusz udziałowy	234.271,90	234.121,90	-150,00
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych	2.405.776,11	2.309.757,54	-96.018,57
3. Fundusz wkładów budowlanych	29.476.621,71	28.392.811,55	-1.083.810,16
4. Wkłady lokali użytkowych	499.717,83	486.970,55	-12.747,28
II Kapitał (fundusz) zapasowy	3.004.837,92	2.841.351,61	-163.486,31
VI Zysk (strata) netto	645.577,32	683.029,53	37.452,21
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	10.836.915,10	10.798.045,69	-38.869,41
I. Rezerwy na zobowiązania	27.044,00	26.205,00	-839,00
II. Zobowiązania długoterminowe	8.005.425,94	7.630.903,59	-374.522,35
III. Zobowiązania krótkoterminowe	2.503.174,22	2.793.525,59	290.351,37
3. Wobec pozostałych jednostek	1.252.042,00	1.178.592,69	-73.449,31
d) z tytułu dostaw i usług	1.116.861,20	1.027.888,82	-88.972,38
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	105.564,54	114.525,92	8.961,38
i) inne	29.616,26	36.177,95	6.561,69
4. Fundusze specjalne	1.251.132,22	1.614.932,90	363.800,68
- ZFŚS	2.044,01	2,23	-2.041,78
- Fundusz remontowy	1.249.088,21	1.614.930,67	365.842,46
IV. Rozliczenia międzyokresowe	301.270,94	347.411,51	46.140,57
2. Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	100.633,69	129.957,42	29.323,73
3. Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	200.637,25	215.862,94	15.225,69

WINDYKACJA NALEŻNOŚCI:

W roku 2020 kontynuowano windykację należności wobec użytkowników lokali zalegających z bieżącym uiszczaniem opłat.

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 2020 do sądu zostało skierowanych 6 pozwów na łączną kwotę 72.692,54 zł., Spółdzielnia otrzymała 10 nakazów zapłaty zaopatrzonych klauzulą wykonalności na kwotę

121.501,63 zł., które dotyczyły 2019 r. i 2020 r. W 2020 roku spłacono całkowicie 1 nakaz na kwotę 7.437,47,48 zł.

12 dłużników samodzielnie spłaciło dług na kwotę 102.314,62 zł. Nie spłacone nakazy zapłaty kierowane były do egzekucji komorniczej. Na koniec 2020 r. w egzekucji komorniczej znajdowało się 15 nakazów zapłaty na kwotę 165.756,23 zł. w tym spłaconych częściowo jest 3 nakazy zapłaty na kwotę 20.353,75 zł.

Na dzień 31.12.2020 r. stan zadłużenia ogółem wynosił:

zaległości z tytułu czynszu - lokale mieszkalne – 453.705,72 zł.

zaległości z tytułu kredytu - lokale mieszkalne – 45.098,36 zł.

zaległości z tytułu czynszu - lokale użytkowe – 10.081,23 zł.

zaległości z tytułu czynszu - garaże – 6.268,91 zł.

zaległości z tytułu czynszu - miejsca postojowe 3.573,91 zł.

Poziom zadłużenia w lokalach mieszkalnych, w stosunku do naliczeń na dzień 31.12.2020 r. przedstawiał się następująco:

Nieruchomość/ Osiedle	Stan zadłużenia na 31.12.2020		Naliczenia na 2020 rok	Wskaźnik zadłużenia	Wskaźnik zadłużenia bez rozliczenia wody za II płr. 2020 r.
	całość	z tytułu rozliczenia wody za II płr. 2020 r.			
Os. Jagiellońskie - czynsze	340.343,78	73.872,15	4.392.519,11	7,8 %	6,07%
Os. Pergolowa - czynsze	63.555,92	19.466,67	1.137.709,10	5,6 %	3,88%
ul. Jaskółcza - czynsze	13.941,82	8.274,41	453.728,72	3,1 %	1,25%
ul. Gęsia - czynsze	35.864,20	18.539,60	753.765,45	4,8 %	2,30%
Razem lokale mieszkalne	453.705,72	120.152,83	6.737.722,38	6,7 %	4,95%
Os. Jagiellońskie - kredyty	45.098,36	-	419.979,33	10,7%	-

w tym zadłużenie z tytułu dopłat do zużycia wody zimnej i ciepłej w II półroczu 2020 r., rozliczane dopiero w lutym 2021 r., wyniosło 120 152,83 zł.

Na dzień 31.12.2020 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

Dariusz Siwek

12.05.2021