

SPRAWOZDANIE

z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie za 2018 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 2018 w Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie przedstawiał się następująco:

- | | |
|--------------------------------------|------------|
| - budynki mieszkalne niskie | - 18 szt., |
| - budynki mieszkalne średnio-wysokie | - 4 szt., |

Łączna liczba mieszkań - 1.411 szt., w tym:

- | | |
|-----------------------------|-------------|
| - Osiedle Jagiellońskie | - 874 szt., |
| - Osiedle Willowa | - 254 szt., |
| - ul. Jaskółcza 13 | - 106 szt., |
| - ul. Gęsia 17, 19, 21 i 23 | - 177 szt., |

a liczba zamieszkałych osób wynosi - 2 777 (czerwiec 2018).

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań - 73.835,70 m², w tym:

- | | |
|------------------------------|------------------------------|
| - Osiedle Jagiellońskie | - 46.666,71 m ² , |
| - Osiedle Willowa | - 12.956,56 m ² , |
| - ul. Jaskółcza | - 5.150,20 m ² , |
| - ul. Gęsia, 17, 19, 21 i 23 | - 9.062,23 m ² , |

Łączna powierzchnia użytkowa lokali uż. - 1.654,05 m², w tym:

- | | |
|-----------------------------|-----------------------------|
| - Osiedle Jagiellońskie | - 1.265,57 m ² , |
| - Osiedle Willowa | - 131,00 m ² , |
| - ul. Gęsia 17, 19, 21 i 23 | - 374,88 m ² , |

Łączna liczba garaży - 266 szt., w tym:

- | | |
|-----------------------------|-------------|
| - Osiedle Jagiellońskie | - 97 szt., |
| - Osiedle Willowa | - 111 szt., |
| - ul. Jaskółcza 13 | - 32 szt., |
| - ul. Gęsia 17, 19, 21 i 23 | - 26 szt., |

o łącznej powierzchni użytkowej - 4.396,82 m².

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 31.12.2018 r. Spółdzielnia była właścicielem/współwłaścicielem lub użytkownikiem/współużytkownikiem wieczystym 106 377 m² gruntów, w tym:

- a). własność/współwłasność: 88 452 m²,
b). użytkowanie/współużytkowanie wieczyste: 17 925 m²

2. Członkowie

Liczba członków Spółdzielni na dzień 31.12.2018 r. wynosiła 1 631 osób, natomiast 110 mieszkań zajmowane było przez osoby nie posiadające statusu członka Spółdzielni.

3. Zarząd

W 2018 r. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie pracował w składzie jak niżej:

Lp	Imię i nazwisko	Funkcja	Okres
1	Jacek Czerniak	Prezes Zarządu	01-19.01.2018
2	Krzysztof Jaworski	Zastępca Prezesa Zarządu ds. GZM	02-19.01.2018
3	Ewelina Galewska-Żuk	Członek Rady Nadzorczej, delegowana do czasowego pełnienia funkcji Członka Zarządu	11.01-28.02.2018
4	Edward Wielosz	Członek Rady Nadzorczej, delegowany do czasowego pełnienia funkcji Członka Zarządu	22.01-05.02.2018 22.03-04.04.2018
5	Andrzej Złomańczuk	Członek Rady Nadzorczej, delegowany do czasowego pełnienia funkcji Członka Zarządu	12-19.02.2018
6	Eugeniusz Bielak	Przewodniczący Rady Nadzorczej, delegowany do czasowego pełnienia funkcji Członka Zarządu	12-23.02.2018 01-16.03.2018 22-29.03.2018
7	Jerzy Harasim	Członek Rady Nadzorczej, delegowany do czasowego pełnienia funkcji Członka Zarządu	05-12.03.2018
8	Piotr Baranowski	Prezes Zarządu	22.03-31.12.2018
9	Daniel Wójtowicz	Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej, delegowany do czasowego pełnienia funkcji Członka Zarządu	30.04-25.05.2018
10	Agnieszka Sobiesiak	Pełnomocnik Zarządu	24.05-31.12.2018
11	Dariusz Siwek	Zastępca Prezesa Zarządu ds. GZM	15.10-31.12.2018

W roku 2018 Zarząd Spółdzielni przeprowadził zgodnie z wymogami Statutu dwa Walne Zgromadzenia w częściach:

- I Walne Zgromadzenie (nadzwyczajne) w dniach 28, 29 i 30 maja oraz 4 i 5 czerwca 2018 r.,
- II Walne Zgromadzenie (sprawozdawczo-wyborcze) w dniach: 25, 26, 27, 28 i 29 czerwca 2018 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 2018, 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 31.12.2018 r. w Spółdzielni zatrudnionych było 19 pracowników pracujących na 19 etatach. W październiku 2018 r. dział Administracji

Osiedla przeniesiony został z pomieszczeń w lokalu E do pomieszczeń w lokalu A (Biuro Zarządu Spółdzielni) przy ul. W. Jagiełły 10. We wrześniu 2018 r. uruchomiona została nowa strona internetowa Spółdzielni, umożliwiająca bieżące informowanie Członków o istotnych sprawach oraz niezwłoczne zamieszczanie wszelkich ogłoszeń, przetargów, uchwał i sprawozdań itp.

W dniu 12.07.2018 r. zakończona została lustracja pełna Spółdzielni za okres 01.01.2014-31.12.2017, wykonywana przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie.

III. Realizacja podstawowych obowiązków Spółdzielni

1. Obrót zasobami Spółdzielni.

1.1. Wyodrębnianie nieruchomości lokalowych.

Na przestrzeni 2018 r. ustanowiono odrębną własność dla 32 lokali mieszkalnych, 1 garażu i 3 miejsc postojowych.

Łącznie w całej Spółdzielni na dzień 31.12.2018 r. ustanowiono odrębną własność dla 760 lokali mieszkalnych, 134 lokali garażowych i 70 miejsc postojowych, w tym:

- Osiedle Jagiellońskie – 395 mieszkania i 42 garaże,
- Osiedle Willowa – 85 mieszkań i 40 garaży,
- ul. Jaskółcza 13 – 106 mieszkań i 32 garaże,
- ul. Gęsia – 174 mieszkania, 7 lokali usługowych, 20 garaży i 70 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 ciągu 2018 r. odbyły się 2 przetargi:

1. w wyniku przetargu na ustanowienie, przeniesienie prawa odrębnej własności i sprzedaż na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia nr 10/16 z dnia 14.06.2016 r. sprzedany został lokal mieszkalny pozyskany na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego Lublin-Wschód z dnia 20.11.2013 r. o przysądzeniu,

2. w wyniku przetargu zawarto umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego pozyskanego w wyniku rezygnacji dotychczasowego użytkownika złożonej w 2018 r.

W związku z przeniesieniem Administracji Osiedla z lokalu E do pomieszczeń Zarządu w lokalu A w budynku przy ul. W. Jagiełły 10 pozyskano lokal użytkowy o powierzchni 66 m², który w marcu 2019 r. wynajęty został Miejskiemu Ośrodkowi Pomocy Rodzinie.

Sprzedano również 1 miejsce postojowe i 1 garaż w budynku przy ul. Gęsiej w ramach prowadzonej tam inwestycji.

1.3. Przeniesienie własności gruntów.

W ciągu 2018 r. zmiany zakresu własności gruntów stanowiących własność/użytkowanie wieczyste lub współwłasność/współużytkowanie wieczyste Spółdzielni wynikały wyłącznie ze zmniejszania się udziałów Spółdzielni w działkach gruntu w związku z wyodrębnianiem i przenoszeniem własności nieruchomości lokalowych.

Jako kontynuacja procedury wywłaszczenia na rzecz Gminy Lublin działek nr 46/2, 46/9, 46/11 i 46/13 położonych przy ul. Kaskadowej, na wniosek Zarządu z dnia 16.11.2018 r. wszczęte zostało przez Urząd Miasta Lublin postępowanie dotyczące ustalenia odszkodowania za te działki, przejęte od Spółdzielni na własność Gminy Lublin na mocy decyzji Prezydenta Miasta Lublin nr 142/16 z dnia 16 lutego 2016 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej tj. budowę ul. Kaskadowej. Przewidywany termin zakończenia sprawy to 31 lipca 2019 r.

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 2018 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 2018 r. zużycie energii cieplnej do przygotowania 1 m³ ciepłej wody w Osiedlu Jagiellońskim wyniosło:

- dla PC-1: 0,464 GJ (I półrocze), 0,413 GJ (II półrocze),
- dla PC-2: 0,442 GJ (I półrocze), 0,403 GJ (II półrocze),

i było przekroczone o odpowiednio 55% i 47% (I półrocze) oraz 38% i 34% (II półrocze) w stosunku do wskaźnika granicznego zużycia energii cieplnej – 0,3 GJ - przewidzianego w ust. Prawo energetyczne.

W związku z powyższym, na podstawie Art. 45a ust. 13 Spółdzielnia obowiązana jest wykonać audyt energetyczny budynków KJ 1, 5, 7, 9, 11, 15 i WJ 2, 6, 10, 12 i 16 w celu określenia przyczyn nadmiernej energochłonności i wskazania sposobów ograniczenia zużycia ciepła przez te budynki.

Z analizy stanu technicznego instalacji zewnętrznej i wewnętrznej ciepłej wody wynika, że główną przyczyną przekroczonych wskaźników w PC-1 i PC-2 są straty na przesyle pomiędzy podstacjami i zasilanymi budynkami oraz straty w budynkach wynikające z niewystarczającej izolacji rurociągów zasilających i cyrkulacyjnych CCW (zgodnie z pkt. 4.1 c Tabeli nr 12 Załącznika do rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 27 lutego 2015 r. w sprawie metodologii wyznaczania charakterystyki energetycznej budynku lub części budynku oraz świadectw charakterystyki energetycznej (Dz.U. 2015 poz. 376) straty te dochodzą do 50% dostarczonego ciepła).

2.2. Koszty dostawy gazu.

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

2.4. Koszty energii elektrycznej.

Energia elektryczna 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 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,
- 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 2018 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	- 1 035 szt.,
- Osiedle Willowa	- 397 szt.,
- ul. Jaskółcza 13	- 134 szt.,
- ul. Gęsia 17, 19, 21 i 23	- 559 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 zgłoszeń Członków Spółdzielni, 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 i naprawy chodników,
- naprawa opasek wokół budynków,
- prace remontowe na garażach,
- przeglądy i naprawy instalacji elektrycznych,
- remonty instalacji domofonowej,
- remonty i modernizacje wind,
- naprawa urządzeń w hydroforni oraz w kotłowniach,
- remonty urządzeń na placach zabaw, wymiana piasku w piaskownicach.

W poszczególnych osiedlach wykonano niżej wymienione roboty remontowe:

Osiedle Jagiellońskie:

- usunięcie ziemi z zespołu garażowego G-4 oraz częściowo z G-7,
- montaż barierek zabezpieczających na balkonach w budynku przy ul. W. Jagiełły 16 (Decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego miasta Lublin nr. PNB.IO.III.9.5140/3/149321/18 z dnia 26.06.2018 r.),
- remont instalacji CO (poziomów) w piwnicy budynku przy ul. Kr. Jadwigi 19,
- prześwietlanie (przycinka) drzew i krzewów siłami własnymi,
- montaż nasad kominowych na przewodach wentylacyjnych (turbowentów),
- miejscowa naprawa ubytków w nawierzchni dróg wewnętrznych,
- miejscowa naprawa obróbek blacharskich, uszczelnianie elewacji oraz lokalne naprawy pokrycia dachów w całości zasobów Spółdzielni,

Osiedle Willowa:

- uszczelnienie zabudowy balkonu ostatniej kondygnacji w budynku przy ul. Pergolowej 4,
- miejscowa naprawa i uszczelnianie elewacji budynków i balkonów,
- remont i wymiana części urządzeń w kotłowniach,
- miejscowa naprawa i uzupełnienie obróbek blacharskich dachów i daszków nad balkonami,
- prześwietlanie koron drzew i przycinka krzewów oraz żywopłotów,

Jaskółcza 13:

- malowanie wszystkich klatek schodowych,
- przeprofilowanie nawierzchni przed 2 garażami,
- prześwietlanie (przycinka) drzew i krzewów,

Osiedle Gęsia:

- wymiana bramy segmentowej wjazdowej do garażu podziemnego,
- miejscowe prace remontowe, dotyczące garażu podziemnego odnośnie przecieków,
- miejscowa naprawa zieleni.

Pod koniec roku ogłoszone zostały również przetargi:

- na wymianę drzwi wejściowych do klatek schodowych w budynkach przy ul. W. Jagiełły 2, 6 i 12 oraz Kr. Jadwigi 11 (roboty zakończone w marcu 2019 r.),
- na wymianę oświetlenia w całości zasobów Spółdzielni na oprawy LED (roboty zakończone będą czerwcem 2019 r.).

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:

Os. Jagiellońskie:

- docieplenie stropów nad piwnicami,
- docieplenie stropodachów,
- malowanie klatek schodowych,
- wymiana okien na klatkach schodowych,
- remont balkonów,
- modernizacja domofonów,
- wymiana dźwigów osobowych,
- modernizacja altan śmietnikowych,

Os. Willowa:

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

Os. Gęsia:

- remont balkonów,
- czyszczenie ewentualnie malowanie elewacji,
- modernizacja altan śmietnikowych.

Jaskółcza 13:

- remont balkonów,
- lokalne docieplenie cokołu budynku,
- uzupełnienie w urządzenia placu zabaw,
- zagospodarowanie zielenią terenu patio,
- lokalny remont elewacji.

5. Działalność inwestycyjna.

- 5.1. Według stanu na dzień 31.12.2018 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 – 20 szt.,
- garaże – 5 szt.

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

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

- 5.2. W dniu 11.12.2018 r. - na podstawie Uchwały Rady Miasta Lublin Nr 1149/XLVI/2018 z dnia 28 czerwca 2018 r. „w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część IV i IVB - dla pięciu obszarów, położonych w rejonach ulic Chemicznej, Jagiełły, Mełgiewskiej i Turystycznej” - Zarząd Spółdzielni złożył w Urzędzie Miasta Lublin wniosek o zmianę przeznaczenia terenu działki nr 88/7 (teren skarpy w zespole garaży G5-G7 pomiędzy budynkami przy ul. Kr. Jadwigi 7 i 9) w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego 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.

IV. Stan majątkowy i finansowy Spółdzielni.

1. Kredyty tzw. starego portfela (normatywne).

Na wniosek Zarządu Spółdzielni z dnia 24.08.2018 r. w oparciu o ustawę z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie kredytów mieszkaniowych, udzieleniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz.U. 2016 poz. 1779, z późn. zm.) oraz w związku z wejściem w życie nowelizacji ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, zwalniającej z podatku dochodowego przychód z tytułu umorzenia zadłużenia związanego z zaciągniętym kredytem mieszkaniowym, dokonanego na podstawie ww. ustawy o pomocy państwa, bank PKO BP S.A. dokonał umorzenia:

- a). całości zadłużenia z tytułu odsetek skapitalizowanych w wysokości 365 425,90 zł,
- b). całości zadłużenia z tytułu odsetek przejściowo wykupionych przez budżet państwa w wysokości 5 773 931,49 zł,

oraz wydał zgodę na wykreślenie hipotek zabezpieczających ww. kredyty.

Tym samym Spółdzielnia na dzień 31.12.2018 r. nie posiadała zadłużenia z tytułu kredytów tzw. starego portfela (normatywnych). Niemniej jednak dla niektórych mieszkań użytkowanych na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego warunkiem jego przekształcenia w odrębną własność jest zwrot tzw. umorzenia nominalnego, o wysokości którego lokatorzy zostali poinformowani pisemnie.

2. Kredyty udzielone z byłego KFM.

Na dzień 31.12.2018 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	1.753.188,29	7.552.199,81
odsetki skapitalizowane	401.489,83	317.345,58	2.542,50	721.377,91
razem	3.096.872,35	3.420.974,58	1.755.730,79	8.273.577,72
Szacunkowy okres spłaty (wg parametrów na 31.12.2018 r.)	42,1 lat	44,6 lat	16,5 lat	

3. Wybrane elementy sprawozdania finansowego.

AKTYWA:

W roku 2018 zmiany w aktywach trwałych dotyczyły:

- zwiększenia w związku z zakupem sprzętu do pielęgnacji zieleni (kosiarki, kosy spalinowe, dmuchawa, glebogryzarka) – o 46.920,77 zł.,
- zwiększenia w związku z zakupem urządzenia wielofunkcyjnego (kopiarka/drukarka/skaner) – o 4.028,64 zł.,
- zmniejszenia w związku z ustanowieniem praw odrębnej własności lokali mieszkalnych, garaży i miejsc parkingowych – o 1.905.980,45 zł.,
- zmniejszenia w związku z naliczeniem umorzenia od majątku (amortyzacja),
- zmniejszenia należności długoterminowych, wynikające ze spłaty bądź umorzenia odsetek od kredytów na budownictwo mieszkaniowe – o 6.283.999,67 zł

Aktywa obrotowe w zakresie środków pieniężnych na rachunkach bankowych wykazały wzrost w porównaniu do roku poprzedniego o kwotę 1.091.807,41 zł (na dzień 31.12.2018 r. Spółdzielnia posiadała na rachunkach bieżących i lokatach środki pieniężne w wysokości 2.480.816,30 zł), natomiast niedobór funduszu remontowego nieruchomości przy ul. WJ 6, WJ 12 i WJ 16 zmniejszył się o 199.707,30 zł.

Aktywa	2016	2017	2018	Zmiana 17/18
A. Aktywa trwałe	56 054 573,72	54 571 213,06	46 070 396,63	-8 500 816,43
I. Wartości niematerialne i prawne	35 761,20	29 569,56	16 882,80	-12 686,76
II. Rzeczowe aktywa trwałe	48 686 169,50	47 529 285,92	45 325 155,92	-2 204 130,00
1. Środki trwałe:				
a). grunty	5 861 542,72	5 734 701,76	5 512 206,52	-222 495,24
b). budynki	42 636 140,17	41 614 749,50	39 599 867,41	-2 014 882,09
d). środki transportu	1 558,00	0,00	0,00	0,00
e). inne środki trwałe	18 709,79	11 115,84	44 863,17	33 747,33
2. Środki trwałe w budowie	168 218,82	168 718,82	168 218,82	-500,00
III. Należności długoterminowe	7 325 663,02	7 005 377,58	721 377,91	-6 283 999,67
IV. Inwestycje długoterminowe				
b) – udziały lub akcje	6 980,00	6 980,00	6 980,00	0,00
B. Aktywa obrotowe				
III. Inwestycje krótkoterminowe				
1. c) – środki pieniężne	1 187 665,24	1 389 008,89	2 480 816,30	1 091 807,41
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe				
- fundusz remontowy	35 120,08	689 616,38	489 586,84	-200 029,54
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	636256,46	557492,1	503031,1	-54 461,00

PASYWA:

Główne pozycje zmian kapitałów Spółdzielni, na które składają się fundusz zasobowy, udziałowy, wkładów mieszkaniowych i budowlanych – dotyczą wyksięgowania z ewidencji wartości wkładów i umorzenia tych wkładów w procesie przenoszenia na odrębną własność lokali mieszkalnych, garaży i miejsc postojowych:

- fundusz zasobowy – zmniejszył się o 149.798,67 zł.
- fundusz udziałowy – zmniejszył się o 2.505,00 zł.
- fundusz wkładów mieszkaniowych – zmniejszył się o 853.741.39 zł.
- fundusz wkładów budowlanych – zmniejszył się o 1.210.907,95 zł.

W porównaniu do roku poprzedniego zmniejszyły się należne nie wniesione wkłady o kwotę 54.461 zł., wynikające ze sprzedaży garażu i miejsca postojowego w Osiedlu Gęsia. Na koniec roku pozostała do uregulowania kwota 503.031,10 zł jako wkłady za niesprzedane garaże i miejsca postojowe.

Zmniejszyły się zobowiązania długoterminowe o kwotę 6.392.601,46 zł, obejmujące długoterminowe kredyty mieszkaniowe, udzielone przez:

- Bank PKO BP SA 4 Oddział w Lublinie – zmniejszenie o 6.140.841,46 zł.,
- Bank Gospodarstwa Krajowego w Warszawie (KFM) – zmniejszenie o 251.760,00 zł.

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

- fundusz remontowy nieruchomości do wykorzystania w roku następnym – o kwotę 497.828,35 zł.
- zakładowy fundusz świadczeń socjalnych – o kwotę 197,38 zł.

Pasywa	2016	2017	2018	Zmiana 17/18
A. Kapitał własny				
I. Kapitał podstawowy	35 761,20	29 569,56	16 882,80	-12 686,76
1. Fundusz udziałowy	238 666,90	237 676,90	235 171,90	-2 505,00
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych	3 893 993,34	3 556 854,95	2 852 912,23	-703 942,72
3. Fundusz wkładów budowlanych	32 114 165,60	31 474 930,70	30 264 022,75	-1 210 907,95
4. Wkłady lokali użytkowych	526 135,95	513 800,38	501 411,65	-12 388,73
II. Kapitał zapasowy, w tym:				
- fundusz zasobowy	5 208 682,83	5 185 005,57	5 035 206,90	-149 798,67
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania				
II. Zobowiązania długoterminowe	15 094 779,48	14 666 179,18	8 273 577,72	-6 392 601,46
III. Zobowiązania krótkoterminowe				
4. Fundusze specjalne				
- ZFŚS	407,54	110,52	307,90	197,38
- fundusz remontowy	556 252,93	729 420,26	1 227 556,51	498 136,25

WINDYKACJA NALEŻNOŚCI:

W roku 2018 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 2018 do sądu zostało skierowanych 5 pozwów na łączną kwotę 40.843,27 zł. Uprawomocniły się 4 nakazy zapłaty na łączną kwotę 24.730,27 zł. Do egzekucji komorniczej zostały skierowane 4 sprawy na łączną kwotę 36.012,20 zł, w tym jedna z roku 2017 która w 2018 r. przekazana została do innego komornika.

Na dzień 31.12.2018 r. Spółdzielnia nie posiadała zaległości w

1. podatkach VAT i CIT
 3. 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

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„FELIN”
 20-281 Lublin, ul. Wł. Jagiełły 10
 tel. 81 746 81 70; -71; -72
 NIP 712-01-63-671, Regon 001216179

PREZES ZARZĄDU

 Piotr Baranowski
 9

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
 D/S GZM

 Dariusz Siwek