

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"TOWARZYSTWO LOKATOR"

im. Franciszka Helńskiego

93-021 Łódź, ul. Lokatorska 9

tel. 684-36-06, 684-76-91

Regon: 470980900, NIP 724-10-00-100

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
Spółdzielni Mieszkaniowej „TOWARZYSTWO LOKATOR”
im. Franciszka HELIŃSKIEGO w Łodzi
za okres od dnia 01. 01. 2020r. do dnia 31. 12. 2020r.

Spis treści:**str.**

I. INFORMACJA OGÓLNA	3
II. ZAGADNIENIA CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWE	3
III. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI :	4
IV. ZADŁUŻENIA W OPŁATACH EKSPLOATACYJNYCH I CZYNSZOWYCH	5
V. REALIZACJA WNIOSKÓW POLUSTRACYJNYCH I WNIOSKÓW ZGŁOSZONYCH NA WALNYM ZGROMADZENIU.....	6
VI. WYKONANIE PLANU REMONTÓW W 2020r.	7

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „TOWARZYSTWO LOKATOR” im. Franciszka HELIŃSKIEGO w Łodzi, na podstawie art. 38 §1 pkt 2 ustawy – Prawo Spółdzielcze z dnia 16 września 1982r. / /tekst jednolity Dz. U. z 2020r., poz. 275 z późn. zm./, składa Walnemu Zgromadzeniu członków Spółdzielni niniejsze sprawozdanie z działalności Spółdzielni w 2020r..

I. INFORMACJA OGÓLNA

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „TOWARZYSTWO LOKATOR” im. Franciszka HELIŃSKIEGO w okresie sprawozdawczym prowadził działalność w następującym składzie osobowym:

1. Od dnia 01. 01. 2020r. do dnia 31. 01. 2020r.:

- Magdalena JERUZAL - Prezes Zarządu,
- Anna WĄSIEWICZ - Z- ca Prezesa Zarządu - Główny Księgowy.

Zarząd w okresie sprawozdawczym realizował zadania określone w rocznym planie finansowym Spółdzielni na 2020r.. **Na koniec okresu sprawozdawczego, działalność Spółdzielni po wyksięgowania wyniku na nieruchomościach oraz podatku dochodowego zamyka się nadwyżką przychodów nad kosztami w wysokości 357.548,80 zł.**

O intensywności prac Zarządu w okresie sprawozdawczym świadczy ilość odbytych posiedzeń i podjętych uchwał. **Zarząd odbył 44 posiedzenia, na których podjął 218 uchwał.**

II. ZAGADNIENIA CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWE

Na dzień 01. 01. 2020r. Spółdzielnia posiadała zarejestrowanych w „Rejestrze członków Spółdzielni Mieszkaniowej „TOWARZYSTWO LOKATOR” im. Franciszka HELIŃSKIEGO w Łodzi” 2085 członków, a na dzień 31. 12. 2020r., ich liczba zmniejszyła się o 9 osób i wynosiła 2076 członków.

Z uwagi na fakt, że Spółdzielnia nie prowadzi działalności inwestycyjnej i wyłącznie administruje posiadanymi zasobami mieszkaniowymi, lokalami użytkowymi i garażami, zmiany ilościowe członków Spółdzielni spowodowane były: zgonami, ustaniem członkostwa w związku z dokonywanymi darowiznami, sprzedażą mieszkań oraz przyjmowaniem w poczet członków osób na podstawie umów darowizny, sprzedaży oraz dziedziczenia.

W związku z wejściem w życie przepisów znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, wpisano do rejestru członków n/Spółdzielni osoby, które posiadały spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i nie chciały być członkami n/Spółdzielni, a które uzyskały członkostwo z mocy przepisów w/w ustawy.

Charakter zmian ilościowych i jakościowych wśród członków Spółdzielni w okresie sprawozdawczym, ilustrują następujące dane:

1. Stan członków Spółdzielni na dzień 01.01.2020r. – 2085.
2. Stan członków Spółdzielni na dzień 31.12.2020r. – 2076 przy czym:

- 1/ ubyło ogółem – 126 członków, w tym z tytułu:
 - zgonu - 24,
 - umowy sprzedaży spółdzielczego własnościowego lokalu mieszkalnego - 57,
 - umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego o statusie odrębnej własności - 13,
 - umowy darowizny spółdzielczego własnościowego lokalu mieszkalnego - 11,
 - umowy darowizny lokalu mieszkalnego o statusie odrębnej własności - 2,
 - umowy o dział majątku wspólnego - 3,
 - skreślenie z listy członków w związku z utworzeniem wspólnoty mieszkaniowej - 15,
 - ustanie członkostwa i przekaz. lok. do Spółdzielni /spółdz. lokatorskie prawo/ - 1,

- 2/ przybyło ogółem 117 członków, w tym z tytułu:
- dziedziczenia spółdzielczego
własnościowego lokalu mieszkalnego - 13,
 - dziedziczenia lokalu mieszkalnego
stanowiącego odrębną własność - 3,
 - umowy sprzedaży spółdzielczego
własnościowego lokalu mieszkalnego - 68,
 - umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego
stanowiącego odrębną własność - 20,
 - umowy darowizny lokalu mieszkalnego
własnościowego - 11,
 - umowy darowizny odrębnej własności - 2.
3. Spółdzielnia prowadzi "Rejestr osób - właścicieli lokali mieszkalnych", którzy nie są członkami n/Spółdzielni, a uzyskali lokal mieszkalny o statusie odrębnej własności w związku z zakupem, darowizną, spadkobranie. Zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w/w właściciele mogą przyjąć się w poczet członków n/Spółdzielni po złożeniu deklaracji członkowskiej. Na dzień 31. 12. 2020r. było zarejestrowanych w w/w rejestrze 10 osób.

III. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

1. Stan zasobów.

Na dzień 31. 12. 2020r. stan zasobów mieszkaniowych był następujący:

- 1/ ogólna liczba budynków - 37,
w tym:
- budynki mieszkalne - 34,
 - budynki niemieszkalne - 3,
- 2/ lokale mieszkalne - 1856,
w tym:
- odrębna własność - 716,
 - własnościowe - 1117,
 - lokatorskie - 33,
 - własność Spółdzielni /w najmie/ - 6,
- 3/ lokale użytkowe - 121,
w tym:
- wynajęte na umowę najmu - 118,
 - własnościowe lokale użytkowe - 2,
 - odrębna własność - 1,
- 4/ garaże / w 5 zespołach garażowych/
w tym:
- garaże samochodowe - 48,
 - boks garażowy - motocyklowy - 1,
-
- ogółem - 49,
w tym:
- własnościowe garaże i boks garaż. - 33,
 - garaże stanowiące odrębną własność - 16.
- 5/ powierzchnia lokali ogółem - 84.182,29m²,
w tym:
- lokale mieszkalne - 78.028,1m²,
 - lokale użytkowe - 5.443,77m²,
 - garaże - 710,42m²,

6/ Al. Kościuszki 117 - od dnia 01. 08. 2020r. powołana została wspólnota mieszkaniowa i na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego z dnia 31. 07. 2020r., zarząd nieruchomością wspólną przy al. Kościuszki 117 w Łodzi został przekazany przez Spółdzielnię Mieszkaniowa im. Franciszka HELIŃSKIEGO, Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej przedmiotowej nieruchomości.

2. Ustanawianie odrębnej własności lokali.

W okresie sprawozdawczym kontynuowano proces uwłaszczania członków Spółdzielni. W budynkach stojących na gruncie będącym własnością Spółdzielni, wszyscy członkowie którzy złożyli wnioski i nie było żadnych przeszkód formalnych, uzyskali prawo odrębnej własności do lokali mieszkalnych.

W 2020r. zawarto 7 umów na ustanowienie odrębnego prawa własności z osobami posiadającymi spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego i 4 umowy z osobami posiadającymi spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

3. Stan spraw terenowo-prawnych będących w toku jest następujący:

- 1/ ul. Niemcewicza 14 w Łodzi - Zarząd podjął działania mające na celu nabycie terenu na własność, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2018r., o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe tych gruntów /Dz. U. z 2018r. poz. 1716 z późn. zm./. Dokonano zgłoszenia do Urzędu Miasta Łodzi o uiszczeniu jednorazowej opłaty za przekształcenie własności gruntów /działka 444/3/. Zarząd oczekuje na zaświadczenie z UM łodzi, na podstawie którego można będzie dokonać wykreślenia roszczenia z działu III KW,
- 3/ ul. Paderewskiego 26 w Łodzi - Zarząd podjął działania mające na celu nabycie terenu na własność, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2018r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe tych gruntów /Dz. U. z 2018r. poz. 1716 z późn. zm./. Dokonano zgłoszenia do Urzędu Miasta Łodzi o uiszczeniu jednorazowej opłaty za przekształcenie własności gruntów /działki: 526/30, 526/31, 526/32, 526/33, 526/34/,
- 3/ ul. Paderewskiego 43/45 w Łodzi – Zarząd złożył do Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa II Wydział Cywilny wniosek, o zasiedzenie własności nieruchomości przy ul. Paderewskiego 43/45 w dniu 31. 07. 2020r. działki nr 225 o pow. 615m², sprawa działki nr 228 o pow. 125m² jest w toku. Obecnie z 7 działek, 5 zostało już zasiedzone.

IV. ZADŁUŻENIA W OPŁATACH EKSPLOATACYJNYCH I CZYNSZOWYCH

Na dzień 31. 12. 2020r. zadłużenia użytkowników lokali mieszkalnych z tytułu opłat eksploatacyjnych wynosił 910.816,59 zł i był wyższy w porównaniu do 2019r., o 96.284,30 zł, co stanowi 111,82% wzrost.

Zadłużenia czynszowe najemców lokali użytkowych wynosiły ogółem kwotę 41.703,94zł i były wyższe w porównaniu do 2019r., o 4.605,43 zł, co stanowi 112,4% wzrost.

W zakresie windykacji zadłużeń, Zarządowi wsparcia udzielała Rada Nadzorcza, poprzez działania Komisji Społeczno-Windykacyjnej RN, która przeprowadzała okresowo rozmowy z zadłużonymi użytkownikami lokali mieszkalnych.

Zarząd mając świadomość faktu, że w miejsce osób, które spłaciły zadłużenie, pojawiają się inni dłużnicy, nie ustaje w działaniach mających na celu zatrzymanie tego procesu, podejmując następujące działania:

- 1/ stałe monitorowanie stanu zaległości w opłatach za lokale mieszkalne i użytkowe,
- 2/ wysłanie monitów do użytkowników lokali mieszkalnych i najemców lokali użytkowych, zalegających z opłatami,
- 3/ wzywanie zadłużonych osób na posiedzenia Komisji Windykacyjnej RN w celu przeprowadzenia mediacji i ustalenia sposobu spłaty zadłużenia,
- 4/ bieżąca współpraca z komornikami celem skutecznej egzekucji zasądzonych kwot należności na podstawie wydanych postanowień Sądu.

Na dzień 31. 12. 2020r. toczyły się 52 sprawy z powództwa Spółdzielni, o zapłatę należności z tytułu opłat eksploatacyjnych na kwotę 275.550,- zł.

V. REALIZACJA WNIOSKÓW POLUSTRACYJNYCH I WNIOSKÓW ZGŁOSZONYCH NA WALNYM ZGROMADZENIU

Zgodnie z art. 93 §1b ustawy z dnia 16 września 1982r. - Prawo spółdzielcze, Zarząd informuje, że wnioski i zalecenia zawarte w liście polustracyjnym z przeprowadzonej przez Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w 2018r. lustracji które, zgodnie z art. 93 §4 ustawy - Prawo spółdzielcze, były przedstawione Walnemu Zgromadzeniu i przyjęte do realizacji uchwałą Nr 70 Walnego Zgromadzenia z dnia 19. 06. 2018r., zostały zrealizowane.

Zgodnie z art. 94 §1b ustawy z dnia 16 września 1982r. - Prawo spółdzielcze, Zarząd przesłał do Krajowego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie, pisemną informację, dotyczącą realizacji w/w wniosków /pismo z dnia 30. 12. 2020r./.

Zarząd informuje, że w okresie sprawozdawczym nie zostało zwołane Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni w związku ze stanem zagrożenia epidemicznego COVID 19.

W związku z nowelizacją przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych /tekst jednolity Dz. U. 2020r., poz. 1465 z późn. zm./ i ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali /tekst jednolity Dz. U. 2019r. poz. 737, 1309, 1469/ oraz §175ust. 1pkt 5, §176 statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „TOWARZYSTWO LOKATOR” im. Franciszka HELIŃSKIEGO, Zarząd określił nowe zasady dofinansowania wymiany stolarki okiennej wykonanej na koszt użytkowników lokali zlokalizowanych w budynkach administrowanych przez n/Spółdzielnię zawarte w uchwale nr 64/20/Z z dnia 11. 03. 2020r..

Dofinansowanie wymiany stolarki okiennej następuje w ramach środków finansowych określonych w rocznym planie remontów Spółdzielni Mieszkaniowej „TOWARZYSTWO LOKATOR” im. Franciszka HELIŃSKIEGO, zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą i może być przyznawane jedynie użytkownikom lokali mieszkalnych i lokali użytkowych stanowiących własność Spółdzielni Mieszkaniowej „TOWARZYSTWO LOKATOR” im. Franciszka HELIŃSKIEGO z wyłączeniem właścicieli lokali mieszkalnych stanowiących ich odrębną własność.

W związku z koniecznością ewidencjonowania oraz rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków odrębnie dla każdego budynku oraz dążenia do zbilansowania kosztów z płaconymi przez użytkowników lokali mieszkalnych zaliczkowo miesięcznymi opłatami z w/w tytułu, Zarząd podjął w okresie sprawozdawczym intensywne działania mające na celu zamontowanie we wszystkich lokalach wodomierzy oraz usunięcie przyczyn niebilansowania się ilości zużytej wody, tj. różnicy wynikającej ze wskazania wodomierza głównego w budynku oraz sumy wskazań wodomierzy indywidualnych użytkowników lokali danego budynku.

W wyniku intensywnych działań Zarządu, nastąpił znaczący wzrost ilości osób korzystających z możliwości montażu wodomierzy na koszt Spółdzielni i ich zwrotu w miesięcznych ratach. Zarząd w bieżącym roku, będzie nadal prowadził intensywne działania mające na celu minimalizację ilości niezbilansowanej wody w budynkach administrowanych przez n/Spółdzielnię.

PREZES ZARZĄDU
Magdalena Jeruzal

VI. WYKONANIE PLANU REMONTÓW ZA ROK 2020

L. p.	Adres	Rodzaj robót	Wartość planowana	Wartość wykonana
		BUDOWLANE		
1	Paderewskiego 26	Remont balkonów 33 szt	125.400	125.400,00
2	Strycharska 14/18	- „ - 44 szt	167.200	167.199,99
3	Łowicka 10B	- „ - 30 szt	114.000	109.581,18
4	Niemcewicza 5/7	- „ - 30 szt	114.000	104.538,71
5	Łęczycka 22A	- „ - 30 szt	114.000	109.581,18
6	Gdańska 123 B	Remont dachu + kominy i obróbki blacharskie	80.000	65.206,79
7	Paderewskiego 26	Remont dachu+ kominy, obróbki blacharskie i nasady kominowe	332.500	215.544,48 72.576,00
8	Przędzalniana 1/3	Naprawa kominów	21.000	20.867,58
9	Paderewskiego 26	Wymiana drzwi do klatek schodowych	32.500	44.074,80
11	Żeromskiego -Gdańska	Montaż nowych pergoli 2 szt	20.000	nie wykonano
14	Paderewskiego 43/45	Montaż nasad kominowych	42.200	24.408,00
		Razem	1.162.800,-	1.058.978,71
		ELEKTRYCZNE		
1	Niemcewicza 4/8	Wymiana instalacji oświetleniowej w piwnicach	13.000,-	12.499,92
2	Niemcewicza 5/7	Wymiana instalacji oświetleniowej w piwnicach	8.000,-	7.500,00
3	Szymonowicza 10	Wymiana instalacji oświetleniowej w piwnicach	5.500,-	5.499,36
4	Niemcewicza 17	Wymiana instalacji oświetleniowej w piwnicach	10.000,-	10.000,00
		Razem	36.500,-	35.499,28
		INSTALACYJNE		
1	Łęczycka 22B	Likwidacja bojlerów, montaż inst.ciepłej wody modernizacja węzła C.O.	100.000 70.000	nie wykonano nie wykonano
2	Przybyszewskiego 84	Likwidacja bojlerów, montaż inst.C.W. modernizacja węzła C.O.	70.000 60.000	nie wykonano nie wykonano
3	Lokatorska 17	Wymiana zaworów podpiwnowych	22.000	22.893,88
		Razem	322.000,-	22.893,88
		Pozostałe roboty		
1	Cała Spółdzielnia	Roboty awaryjne	141.700	124.796,10
2	Paderewskiego 26	Wymiana kabiny dźwigu	70.000	68.022,72
3	Cała Spółdzielnia	Dofinansowanie do okien	15.000	4.276,00
		Razem	226.700,-	197.094,82
		OGÓŁEM	1.748.000,-	1.314.466,69

ZARZĄD PREZES ZARZĄDU
Magdalena Jeruzal