

Lublin, dnia 12.03.2024 r.

SPRAWOZDANIE
ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
im. W. Z. NAŁKOWSKICH w LUBLINIE
z działalności Spółdzielni za 2023 r.

Zarząd wykonywał obowiązki statutowe wymienione w § 56, sprawując zarząd w 51 budynkach i 2 wspólnotach mieszkaniowych.

Do 13 maja 2023 roku Zarząd Spółdzielni stanowili:

1. Piotr Gałka – Prezes Zarządu
2. Jerzy Bernat – Zastępca Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych
3. Mariusz Wójcik – Zastępca Prezesa Główny Księgowy.

Po Walnym Zgromadzeniu Rada Nadzorcza uzupełniła skład członków Zarządu.

Obecnie Zarząd pracuje w składzie:

1. Jacek Maj – Prezes Zarządu
2. Dariusz Zdanowicz – Zastępca Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych
3. Mariusz Wójcik – Zastępca Prezesa Główny Księgowy.

Podejmując decyzje kolegialne na odbytych 46 posiedzeniach, zarządzano całym majątkiem i reprezentowano Spółdzielnię na zewnątrz pod kierownictwem Prezesa Zarządu. W realizacji swoich działań Zarząd również współdziałał z Radą Nadzorczą i indywidualnymi członkami SM.

Spółdzielnia Mieszkaniowa im. W.Z. Nałkowskich w Lublinie legitymuje się 30-letnią historią działalności, a jej celem pozostaje niezmiennie zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz innych potrzeb związanych z dobrostanem egzystencjonalnym.

Działalność członkowsko-mieszkaniowa

Na dzień 31.12.2023 r. w Spółdzielni zarejestrowanych było 3169 członków posiadających tytuł prawny do: lokalu mieszkalnego i/lub garażu i/lub lokalu użytkowego.

W 2023 r. przekształcono w odrębną własność 7 lokali w tym:

- 4 spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych
- 3 spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych

W zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię jest:

2686 lokali mieszkalnych, w tym:

- 1657 lokali mieszkalnych z prawem odrębnej własności, w tym 1 mieszkanie dodatkowo z podziału N 104/29 na dwa 29 i 29A
- 1002 spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych
- 27 spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych

270 garaży, w tym:

- 104 garaże z prawem odrębnej własności

- 156 spółdzielczych własnościowych praw do garaży
- 10 na umowę najmu

26 lokali użytkowych (bez najmu), w tym:

- 18 z prawem odrębnej własności
- 8 na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa

Skreślono z rejestru członków 146 osób: w związku ze sprzedażą prawa do lokalu mieszkalnego/ lokalu niemieszkalnego – garażu/ lokalu użytkowego, zgonem, darowizną, podziałem majątku wspólnego, działem spadku i umową o dożywotnie sprawowanie opieki.

Przyjęto w poczet członków 121 osób: z tytułu nabycia prawa do lokalu mieszkalnego /niemieszkalnego – garażu / lokalu użytkowego w drodze umowy kupna, umowy darowizny, nabycia spadku, podziału majątku wspólnego.

Zarząd odbył **26** protokołowanych posiedzeń w sprawach członkowsko-mieszkaniowych.

Zatrudnienie – kadra pracownicza

Zatrudnialiśmy na dzień 31 grudnia 2023 roku w całej Spółdzielni 48 osób na 44,34 etatach, w tym jest 3,5 etatu osób niepełnosprawnych, co pozwala na ulgę w PFRON w kwocie około 100.000,00 zł rocznie. W wymiarze niepełno etatowym zatrudniamy 10 osób, szczególnie pracowników umysłowych. Średnioroczne zatrudnienie w grupach zawodowych w sprawozdawczym roku wynosiło:

- Zarząd	- 2,93 etatu,	w strukturze regulaminowej	- 3 etaty;
- Administracja	- 18,19 etatu,	w strukturze regulaminowej	- 18,41 etatów;
Konserwatorzy	- 8,00 etatu,	w strukturze regulaminowej	- 8 etatów;
<u>Gospodarze</u>	<u>- 15,78 etatu,</u>	<u>w strukturze regulaminowej</u>	<u>- 18 etatów.</u>
Razem	- 44,9 etatu	w strukturze regulaminowej	- 47,41 etatów; brak - 2,51.

Windykacja

W zakresie windykacji należności podejmowano niniejsze działania:

Zaległości w opłatach eksploatacyjnych w 2023 roku, kształtowały się na poziomie 11,9% (stan na koniec grudnia 2023 r), a w roku 2022 na poziomie 12,3% (stan na koniec grudnia 2022r).

Poziom wskaźnika zaległości w opłatach liczony w stosunku do wpływów memoriałowych w 2023 roku oscyluje w granicach 11,9% (stan na koniec grudnia 2023r) co oznacza stabilizację w stosunku do roku ubiegłego.

W okresie od 1.01.2023 roku do 31.12.2023 roku, podejmowano szereg działań zmierzających do poprawy sytuacji na odcinku egzekwowania należności Spółdzielni od osób zobowiązanych, w szczególności:

- ✓ wystosowano 201 indywidualnych wezwań do zapłaty. Wezwania do zapłaty wysyłane są raz na kwartał.
- ✓ rozpatrzono 41 wniosków członków i osób nie będących członkami posiadających tytuły prawne do lokali na ratalną spłatę zadłużenia. Ocenę pozytywną otrzymały wszystkie złożone wnioski i z tymi osobami podpisano ugody,

- ✓ do Działu Radców Prawnych przekazano 38 (trzydzieści osiem) spraw celem skierowania ich na drogę postępowania sądowego na ogólną kwotę 314.783,16 zł.
- ✓ na drogę postępowania sądowego skierowano 30 (słownie: trzydzieści) pozwów o zapłatę w sprawie zadłużeń z tytułu opłat eksploatacyjnych i za bezumowne korzystanie z lokalu. Dwóch dłużników podpisało ugody przed skierowaniem sprawy na drogę postępowania sądowego,
- ✓ zakończono spłatę 1 ugody, zgodnie z którą dłużnik spłacił swoje zadłużenie na podstawie ugody sądowej w miesięcznych ratach.
- ✓ przeprowadzono skuteczne eksmisje z dwóch zadłużonych lokali mieszkalnych oraz jeden lokal przekazano dobrowolnie,
- ✓ przeprowadzono jedną licytację lokalu mieszkalnego.
- ✓ w jednej sprawie zgłoszono wniosek o upadłość konsumencką. Postępowanie upadłościowe prowadzi syndyk masy upadłości.

W zakres działań windykacyjnych Spółdzielni wchodzi również, w miarę posiadanych możliwości kontakt mailowy lub telefoniczny z dłużnikami Spółdzielni w celu przedstawienia warunków ratalnej spłaty długu osobom będącym w trudnej sytuacji finansowej. Wynikiem tego rodzaju kontaktów, często są opisane powyżej pisemne ugody. Jednym z warunków podpisania ugody na ratalną spłatę długu jest regularne wnoszenie bieżących opłat eksploatacyjnych. Podpisanie ugody nie wstrzymuje naliczania odsetek.

Zarząd Spółdzielni nieustannie prowadzi działania w celu poprawy efektywności zmniejszenia zadłużenia.

Działalność statutowa społeczna, oświatowa i kulturalna obejmowała między innymi:

1. Zorganizowano konkursy dla członków i ich rodzin oraz spotkania oficjalne z okazji 30-lecia Spółdzielni.
2. Odbywały się cyklicznie następujące zajęcia i warsztaty:
 - a. Zajęcia plastyczne (origami, rzeźba, collage, rysunek, malarstwo) dla dzieci i młodzieży odbywały się raz w tygodniu po 1 godzinie.
 - b. Gimnastyka dla pań z elementami tańca- zajęcia odbywały się dwa razy w tygodniu po 60 minut.
 - c. Nauka gry na gitarze dla dzieci, młodzieży i dorosłych – zajęcia indywidualne – jeden raz w tygodniu dla każdego z uczestników po 45 minut.
 - d. Zajęcia ceramiczne dla dzieci i dorosłych - zajęcia odbywały się raz w tygodniu po 60 min.
 - e. Warsztaty z rękodzieła artystycznego 10 godzin w ciągu roku.
 - f. Warsztaty wokalne odbyły się 20 grudnia.
 - g. Konkurs plastyczny odbył się 5 kwietnia. Tematem były pisanki.

Wydział Kultury Urzędu Miasta Lublin w ramach zadań publicznych przyznał dotacje zadaniowe:

- Z kulturą za pan brat w Klubie Osiedlowym "Źródło" - kwota 10.000,00 zł;
- Ferie zimowe 2023 – dofinansowanie kwotą 4.000,00 zł;
- Lato w mieście 2023 – dofinansowanie kwotą 8.000.00 zł

Załączniki: Sprawozdania z poszczególnych działów:

- nr 1. Działalność administracyjno – eksploatacyjna
- nr 2. Działalność remontowo - inwestycyjna
- nr 3. Działalność ekonomiczno - finansowa

Załącznik nr 1

Do Sprawozdania Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej
im. W.Z. Nałkowskich
z działalności administracyjno-
eksploatacyjnej za rok 2023.

W roku 2023 Dział Administracyjno-Eksploatacyjny Spółdzielni zajmował się bieżącymi sprawami związanymi z obsługą mieszkańców, utrzymaniem porządku i czystości w pomieszczeniach wspólnych budynków i ich otoczeniu, utrzymaniem zieleni na terenie osiedla, jak również załatwianiem innych spraw związanych m.in. ze szlabanami, domofonami, sprzątaniami klatek schodowych, odbiorem odpadów, najmem miejsc parkingowych i lokali użytkowych. Wskutek szeregu prac realizowanych przez Dział Administracji podjęto następujące czynności związane z poprawą obsługi mieszkańców oraz porządku i estetyki osiedla:

1. Przyjęto i wykonano 98 zgłoszeń od mieszkańców i gospodarzy rejonów dotyczące deratyzacji i dezynsekcji piwnic, pomieszczeń pralni i suszarni w budynkach mieszkalnych.
2. Wykonano dwukrotnie przeglądy p. poż. pod kątem drożności dróg ewakuacyjnych, sporządzono zestawienie, wyznaczono terminy na uprzątnięcie oraz uprzątnięto pozostałe zalegające zbędne przedmioty stwarzające zagrożenie pożarowe lub mogące utrudnić ewakuację w razie zagrożenia.
3. Zamówiono i wydano 163 worki na gruz dla mieszkańców osiedla, którzy przeprowadzali remonty w mieszkaniach.
4. W miesiącach marzec i listopad wykonane zostały przeglądy karmników z trutką na gryzonie w korytarzach piwnicznych wszystkich budynków mieszkalnych. W razie potrzeby uzupełniano trutkę, wymieniono uszkodzone bądź dostawiono nowe karmniki.
5. Dwukrotnie umyte zostały daszki nad wejściami do budynków przy ulicy Samsonowicza 15, 17, 19, 21, 29, 33 z zanieczyszczeń spowodowanych przez gołębie.
6. Przeprowadzono dezynfekcję 11 piaskownic na osiedlu. Po wykonaniu zabiegów nawieziony został czysty piasek do piaskownic.
7. Gospodarze wykonywali cotygodniowe bieżące kontrole placów zabaw na osiedlu.
8. Zamontowano tabliczki na trawnikach o treści: „Właścicieliu posprzątaj po swoim psie”. Tabliczki „Zakaz wprowadzania psów na plac zabaw” i „Zakaz palenia”, zostały zamontowane na furkach placów zabaw jako uzupełnienie.
9. W okresie zimowym pracownicy wykonywali prace polegające na odśnieżaniu i posypywaniu ciągów pieszych na osiedlu. Do tego typu prac używany był sprzęt: dwa ciągniki z pługami i posypywarką. Z uwagi na złe warunki atmosferyczne pracownicy osiem razy pracowali w dni wolne od pracy, w godzinach nadliczbowych.
10. Umyto i wykonano dezynfekcję wszystkich 28 altan śmietnikowych na osiedlu
11. Na bieżąco zgłaszane były zapotrzebowania dotyczące wymiany lub dostawienia dodatkowych pojemników na poszczególne frakcje odpadów oraz koordynowane były terminy wywozu odpadów wielkogabarytowych, odpadów zielonych i gruzu.
12. Średnio raz w tygodniu lub w zależności od potrzeb, gospodarze uprząтали wynoszone przez mieszkańców pod altany śmietnikowe odpady wielkogabarytowe, zużyte opony, choinki bożonarodzeniowe, gruz, itp.
13. Jesienią prowadzone były prace porządkowe związane z usuwaniem liści.
14. Na bieżąco współpracowaliśmy z firmą KOMA zajmującą się odbiorem odpadów z altan śmietnikowych jak i odpadów wielkogabarytowych, gruzu oraz odpadów zielonych, dostarczaniem worków Big Bag na gruz oraz odpady zielone, wymianą kontenera na zieleni znajdującego się na ogrodzonym placu przy ul. Samsonowicza 55c.

15. Gospodarze zajmujący się utrzymaniem zieleni wykonali łącznie 121 różnego rodzaju dyspozycji związanych z utrzymaniem zieleni, w tym 28 ze zgłoszeń mieszkańców osiedla. Zgłoszenia mieszkańców w zakresie zieleni dotyczyły głównie prac związanych z przycinaniem krzewów oraz prześwietlaniem i podkrzesywaniem drzew.
16. Pięciokrotnie, we własnym zakresie, wykoszone zostały trawniki osiedlowe. Przy koszeniu pracowało rotacyjnie 8 gospodarzy rejonów (4 kosiarki typu Rider, 4 kosy spalinowe).
17. W roku 2023 otrzymaliśmy 8 decyzji Miejskiego Architekta Zieleni zezwalających na usunięcie obumarłych i chorych drzew.
18. W ramach nasadzeń zastępczych posadzonych zostało 17 szt. drzew.
19. Wszystkie drzewa dla których została wydana decyzja zezwalająca na usunięcie zostały usunięte.
20. Na bieżąco uzupełniane były kołki i wiązania oraz osłonki z rur przy młodych drzewach.
21. W maju wykonane zostały nasadzenia kwiatów jednorocznych w betonowych donicach na terenie osiedla (470 szt.) oraz w skrzynkach balkonowych na balustradach budynków Nałkowskich 104-108 (230 szt.) – łącznie wysadzonych zostało 700 szt. kwiatów w 297 betonowych „gazonach” i 30 w skrzynkach balkonowych.
22. Dwukrotnie, w maju oraz na przełomie lipca i sierpnia, wykonane zostało strzyżenie krzewów i żywopłotów na terenie całego osiedla.
23. Wykonane zostało kilkanaście kursów z zużyтыми oponami samochodem dostawczym do Punktu Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych.
24. Na bieżąco prowadzony był serwis i drobne naprawy sprzętu ogrodniczego, tj. kosiarek, kos spalinowych, pilarek, nożyc do żywopłotu, itp.
25. Prowadzona była stała współpraca z firmą INPROF oraz koordynacja i nadzór prac związanych z kompleksowym utrzymaniem czystości na klatkach schodowych.
26. Prowadzona była bieżąca obsługa systemu związanego z funkcjonowaniem szlabanów oraz obsługa mieszkańców w tym zakresie. Utrzymywany był stały kontakt z firmą VENTA, jak również zgłaszane i usuwane były wszystkie występujące problemy techniczne i awarie szlabanów.
27. Zawarto 6 umów na miejsca postojowe na parkingu w rejonie Samsonowicza 33-41
28. Zawarto 2 umowy na najem lokali wielkopowierzchniowych przy ul. Samsonowicza 1 i Nałkowskich 124 (Stokrotki).
29. Ogłoszono przetarg i wybrano wykonawcę na remont placu zabaw przy ul. Nałkowskich 134.
30. Uprzątnięto 3 lokale mieszkalne przeznaczone do przetargu
31. Ogłoszono i rozstrzygnięto przetarg na zakup ciągnika komunalnego na potrzeby osiedla
32. Zgłoszono do ubezpieczyciela 3 sprawy o wypłatę odszkodowania OC z tytułu wypadków osób trzecich i 3 sprawy z tytułu uszkodzenia mienia.

Załącznik nr 2

Do Sprawozdania Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej
im. W.Z. Nałkowskich
z działalności inwestycyjno-
remontowej rok 2023.

Działalność inwestycyjno-remontowa prowadzona była w ramach rzeczowo - wartościowego planu remontów na 2023 r. zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 31/12/2023 z 19 grudnia 2023 r., oraz **korekt planu remontów na 2023 r.** zatwierdzonych Uchwałą Rady Nadzorczej nr 8/03/2023 z dnia 27 marca 2023 roku w sprawie korekty wartościowo - rzeczowej Planu Remontów (wymiana windy w budynku Samsonowicza 17) oraz Uchwałą Rady Nadzorczej nr 34/09/2023 z dnia 25 września 2023 roku (remont balkonów w budynku Nałkowskich 100).

I. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

1. Zlecono firmie MODERN Tomasz Michałek opracowanie dokumentacji projektowej na wykonanie dwóch przyłączy energetycznych zasilających planowane szlabany parkingowe w rejonie ul. Nałkowskich 100 i Samsonowicza 1 oraz Nałkowskich 84 – kwota zlecenia **5 600,00 zł netto**.
2. Wykonano przyłącza energetyczne dla zasilenia 5 szt. planowanych szlabanów zlokalizowanych przy ul. Nałkowskich 96 i Nałkowskich 100. Kwota umowy wynosiła: **34 800,00 zł netto**. Wykonawcą robót była firma MODERN Tomasz Michałek.

II. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA

Prowadzenie działalności remontowej odbywało się w oparciu o przyjęty plan remontów oraz doraźne zgłoszenia awarii przez mieszkańców, zgodnie z obowiązującym "Regulaminem określającym wzajemne obowiązki Spółdzielni i Mieszkańców w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz części wspólnych i zasad rozliczania Spółdzielni z osobami zwalnającymi lokale". Prace remontowe były wykonywane w ramach zawartych umów z Wykonawcami zewnętrznymi. W przypadku zgłoszeń drobnych oraz wymagających niezwłocznej interwencji (awarie) prace wykonywane były siłami własnymi Grupy konserwatorów.

A. PRZEGLĄDY OKRESOWE

1. W roku 2023 zgodnie z art.62. Prawa Budowlanego wykonano przegląd roczny obiektów budowlanych pozostających w zasobach Spółdzielni, przegląd instalacji gazowej i wentylacji grawitacyjnej. Wykonano jednokrotne czyszczenie przewodów wentylacyjnych

i dwukrotne spalinowych. Wartość umowna robót: **84 459,00 zł netto**. Wykonawca robót: KOMINEX Dawid Rozpędowski, ul. Kamienna 9/1, Lublin.

- Wykonano również okresowe badanie instalacji elektrycznej, piorunochronowej i oświetlenia zewnętrznego w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażen, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów w budynkach mieszkalnych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej im. W. i Z. Nałkowskich w Lublinie w zakresie zgodnym z art.62 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku. – Prawo Budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. nr 243 poz. 1623 z późniejszymi zmianami). Wykonawca robót: ZRS ELEKTRO SERWIS M. Łęcarski Sp. j. ul. I. J. Paderewskiego 14 lok. 5 w Lublinie. Wartość umowna robót: **86 455,00 zł netto**.
- Wykonano przegląd pięcioletni budynków polegający na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia. Prace wykonano siłami własnymi Działu Techniczno-Inwestycyjnego.

Wykaz prac remontowych wykonanych w zasobach Spółdzielni na podstawie zawartych umów i zleceń z wykonawcami robót w 2023 r. w ramach Funduszu Remontowego Spółdzielni

B. ROBOTY OGÓLNOBUDOWLANE

Wykaz robót zleconych podwykonawcom w roku 2023				
Branża: budowlana/drogowa				
l.p.	Nazwa firmy	Rodzaj robót	Lokalizacja	Wartość netto zł.
1	F.U.H Haba Andrzej Haba	Wykonanie zjazdu dla wózków dziecięcych kl. I	N117	2 100,00
2	JURPOL Jerzy Jakubowski	Wymiana pochwyków	N97, 98, 99, 101, 117, 121, R50	34 884,00
3	JURPOL Jerzy Jakubowski	Remont wejść do klatek schodowych	S15, 19, 35A, 61, N120	55 100,00
4	PAC-BUD Piotr Pacuła	Wymiana kolan rur spustowy na kosze zlewowe – tryb awaryjny	N96, 97,98,123	13 683,70
5	TUR-BUD Kamil Reszka	Remont 85 szt. balkonów	N100	362 525,00
6	PAC-BUD Piotr Pacuła	Naprawa uszkodzonego orynowania	N108, 115, 120, 130, S29, 33, 57	3 130,00
7	PAC-BUD Piotr Pacuła	Naprawy dekarские i blacharskie	N125, S35A	3 136,74

8	PAC-BUD Piotr Pacuła	Naprawa uszkodzonej rury spustowej	S51	350,00
9	BEFA-BIS Sp.z.o.o.	Wymiana listew szklących drzwi wejściowe	N111	220,00
10	BEFA-BIS Sp.z.o.o.	Wymiana pakietu szybowego na kl. schodowej	N105	295,00
11	TOPOL Krzysztof Topolan	Wymiana kolan rur spustowych na kosze zlewowe rynien.	N99, 100, 101, 109, 111, 115, 117, 118, 120, 122, 130, 131, 134 S35A, 39, 45, 49, 51, 55, 57, 59, 61, R24, 28, 46, 50, 52	70 634,46
12	MONTIROL A. Chłopek	Serwis rolet antywłamaniowych	S25 Klub Osiedlowy	450,00
13	F.U.H Haba Andrzej Haba	Remont schodów terenowych	N114-118	7 550,00
14	TOPOL Krzysztof Topolan	Naprawa rury spustowej	S5	500,00
15	PAC-BUD Piotr Pacuła	Naprawa uszkodzonej rury spustowej	N99	350,00
16	Sztachetka Tadeusz INSTALATORSTWO C.O. i GAZ	Wykonanie przeglądu i odpowietrzenia instalacji po pożarze.	N118	1 000,00
17	Sztachetka Tadeusz INSTALATORSTWO C.O. i GAZ	Wymiana fragmentu instalacji gazowej – naprawa.	N118	900,00
			SUMA:	556 808,90

Zestawienie zbiorcze robót ogólnobudowlanych.

1.	Remont wejść do budynku	55 100,00	5 budynków
2.	Remont chodników, schodów zewnętrznych i utwardzenia terenu	7 550,00	1 szt. schodów terenowych

3.	Wymiana i naprawa elementów stolarki	515,00 zł	Naprawa drzwi zewn. I okna na kl. schodowej
4.	Roboty dekarские	91 784,90 zł	W tym naprawy awaryjne
5.	Remont schodów zewnętrznych do budynku	2 100,00 zł	1 szt. wejść do klatek
6.	Remont balkonów	362 525,00 zł	N100
7.	Remont kl. schodowych	34 884,00 zł	Wymiana pochwyków
8.	Pozostałe roboty budowlane	2 350,00 zł	
SUMA:		556 808,90 zł	

C. ROBOTY Z BRANŻY ELEKTRYCZNEJ

1. W ramach Planu Remontów z 2023 r. wykonano prace polegające na wymianie instalacji elektrycznej w piwnicach w budynkach przy:

- ul. Romera 24 - wartość robót: 56 058,33 zł netto,
- ul. Nałkowskich 97 - wartość robót: 57 875,38 zł netto,
- ul. Nałkowskich 117 - wartość robót: 59 376,21 zł netto,
- ul. Nałkowskich 131 - wartość robót: 37 265,64 zł netto,
- ul. Samsonowicza 15 - wartość robót: 51 961,62 zł netto,
- ul. Samsonowicza 55 - wartość robót: 35 906,38 zł netto,
- ul. Samsonowicza 57 - wartość robót: 56 421,74 zł netto,
- ul. Samsonowicza 59 - wartość robót: 35 906,38 zł netto,
- ul. Samsonowicza 61 - wartość robót: 37 676,24 zł netto.

Wykonawcą robót była firma: EKO ELEKTRO Sp. z o.o. Jacków 26, Mełgiew. Łączna wartość robót wyniosła **428 447,92 zł netto**.

3. Opracowanie dokumentacji projektowej wraz z kosztorysami i przedmiarami robót na wymianę instalacji oświetleniowej piwnic w budynkach mieszkalnych. Kwota zlecenia **10 500 zł netto**.
Wykonawca: ZRS ELEKTRO SERWIS M. Łękański Sp. j. ul. I. J. Paderewskiego 14 lok. 5 w Lublinie.

D. ROBOTY Z BRANŻY SANITARNEJ:

1. Wymiana wodomierzy na wodomierze z odczytem radiowym w budynkach:

Nałkowskich 96,97,98,99,100,101,104,105,108,109,115,118,120,125

Romera 12, 22, 28, 30, 46, 50, 52

Samsonowicza 21, 29, 57.

Wymieniono razem 2 158 szt. wodomierzy. **Koszt wymiany: 216 069,61 zł brutto.**

Wykonawca METRONA Polska Sp. z o.o.

E. KONSERWACJA I REMONT DZWIGÓW

Konserwacja dźwigów osobowych w 2023 r.

Konserwację i naprawy bieżące dźwigów osobowych Spółdzielnia realizowała w ramach umów zawartych w latach 2009 i 2010 z jednym podmiotem:

INWESTPROJEKT-DŹWIG Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie ul. Skrzetuskiego 12;

(N107A, S 15, 17, 19, 21, 29, 33) - Umowa nr 40/UKD/10, Umowa nr 26/UKD/09

Koszty poniesione z w/w tytułu przez spółdzielnię w 2023 r.

- Konserwacja dźwigów osobowych **50 862,00 zł.**
- Remonty- naprawy bieżące **18 389,00 zł.**

Wykonano wymianę prawej windy w budynku przy ul. Samsonowicza 17. Umowę zawarto z firmą INWESTPROJEKT-DŹWIG Sp. z o.o. z Lublina na kwotę **188 136,00 zł brutto.**

F. PRACE GRUPY KONSERWACYJNEJ SPÓŁDZIELNI

Prowadzenie działalności remontowej i konserwacyjnej.

Zadania tej grupy były realizowane w oparciu o plan remontów i doraźne zgłoszenia awarii i usterek przez mieszkańców. Finansowanie prac remontowych i konserwacyjnych odbywało się ze środków gromadzonych na funduszu remontowym i eksploatacyjnym.

Bieżące prace remontowe i konserwacyjne w 2023 r. były realizowane przez zespół 8 konserwatorów. Wykonano następującą ilość zgłoszeń:

- prace elektryczne - 491 zgłoszenia

W ramach swoich obowiązków elektryk wykonywał bieżącą konserwację, wymianę osprzętu elektrycznego, regulację oraz wymianę spalonych żarówek i usuwanie awarii w częściach wspólnych budynków.

- prace hydrauliczne – 277 zgłoszeń

Prace obejmowały zgłoszenia bieżące takie jak: przepychanie kanalizacji, czyszczenie studzienek kanalizacyjnych, rewizji rur spustowych kanalizacji deszczowej, wymiany zaworów przy wodomierzach, wymianę uszkodzonych pionów wod-kan oraz lokalizację przyczyn zalań mieszkań.

- prace ślusarskie – 259 zgłoszeń;

Prace ślusarskie obejmują naprawy i wymiany samozamykaczy drzwi, klamek, pochwytów (antab), stopek podpierających w drzwiach wejściowych, regulacje, naprawy i wymiany zamków, remonty i naprawy urządzeń zabawowych na placach zabaw, demontaż starych śmietników i montaż nowych, montaż znaków drogowych i tabliczek informacyjnych (szanuj zieleń, zakaz wyprowadzania psów, zakaz parkowania itp.). Wykonano również naprawy altan śmietnikowych poprzez wymianę uszkodzonych blach ścian i drzwi, wymianę klamek i zamknięć oraz rynien i rur spustowych.

- prace murarskie, brukarskie i malarskie – 282 zgłoszeń;

W ramach w/w prac wykonano naprawy bieżące nawierzchni chodników, naprawę i wymianę stopni schodów terenowych, uzupełnienia ubytków w nawierzchniach asfaltowych, odtworzenie linii wyznaczających miejsca postojowe oraz wyznaczenie miejsc dla osób niepełnosprawnych. Wykonywano również prace murarskie i glazurnicze stanowiące prace odtworzeniowe po awariach hydraulicznych. Dokonywano również napraw bieżących tynków wewnętrznych i zewnętrznych, malowania zdewastowanych elementów elewacji, wymianę kratki wentylacyjnych przestrzeni stropodachów, drobne naprawy dekarские. W ramach robót ogólnobudowlanych wykonywano dodatkowo prace stolarskie i szklarskie polegające na wymianie uszkodzonych elementów drewnianych siedzisk ławek, sztachet ogrodzeń i stopni urządzeń zlokalizowanych na placach zabaw, wymianę uszkodzonych paneli kabin dźwigów osobowych oraz wymianę uszkodzonych szyb drzwi wejściowych do windy.

G. SALDO FUNDUSZU REMONTOWEGO:

Typ lokalu	Bilans otwarcia 2023 rok	Przychód fundusz remontowy	Koszty - fundusz remontowy	Bilans zamknięcia na dn. 31.12.2023 r.
Dźwigi	570 525,66	59 040,00	196 622,64	432 943,02
Lokale mieszkalne	2 261 436,08	1 784 962,84	1 339 682,85	2 706 716,07
Lokale użytkowe	238 530,25	17 318,88	1 088,38	254 760,75
Garaże	60 463,55	27 391,32	2 156,56	85 698,31
Mienie Spółdzielni	- 74 893,10	162 962,40	89 366,36	- 1 297,06
Razem:	3 056 062,44	2 051 675,44	1 628 916,79	3 478 821,09

III. WYNIK NA DZIAŁALNOŚCI REMONTOWEJ.

Bilans otwarcia na funduszu remontowym na 2023 rok wynosił **3 056 062,44 zł**. Naliczenia funduszu remontowego w kwocie **2 051 675,44 zł**. Nakłady poniesione z tytułu wykonanych prac wyniosły **1 628 916,79 zł**. Saldo na dzień 31.12.2018 r. na Funduszu Remontowym Spółdzielni zamknęło się kwotą **3 478 821,09 zł**.

IV. ZADANIA NA LATA PRZYSZŁE.

Do głównych zadań kierunkowych na rok 2024 i lata przyszłe należą w szczególności:

- kontynuowanie wszystkich działań remontowo-modernizacyjnych poprawiających stan techniczny i standard mienia Spółdzielni w szczególności dotyczące remontów balkonów i dachów,
- działania na rzecz poprawy efektywności energetycznej budynków,
- kontynuacja procesu wymiany dźwigów osobowych w budynkach wysokich przy ulicy S15, S19, S21, S29, S33. Montaż nowych dźwigów korzystnie wpłynie na bezpieczeństwo i podniesie komfort mieszkańców,
- wdrażanie działań mających na celu stworzenie możliwości uzyskania częściowej niezależności energetycznej od podwyżek cen energii od zewnętrznych dostawców poprzez własną energię. W tym celu w pierwszej kolejności planujemy montaż na wieżowcach instalacji fotowoltaicznych a na budynkach zasilanych w c.w.u. i c.o z wymiennikowni grupowej montaż instalacji solarnych lub pomp ciepła,
- prowadzenie działań mających na celu pozyskiwanie środków wsparcia rekompensujących w części nakłady na instalacje OZE,
- wdrożenie działań (po uprzedniej zgodzie Walnego Zgromadzenia) dotyczących zbycia na rzecz innych jednostek, elementów infrastruktury użytkowej (drogi, chodniki, dojścia, itp.), zwłaszcza specjalizujących się w gospodarowaniu tego rodzaju mieniem dla odciążenia kosztami ich utrzymania spółdzielców, gdy nie są oni jedynymi ich użytkownikami.

Załącznik nr 3

do Sprawozdania Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej
im. W.Z. Nałkowskich
z działalności ekonomiczno-
finansowej za rok 2023.

CZEŚĆ FINANSOWA

Spółdzielnia w minionym roku prowadziła działalność w zakresie obsługi gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz tzw. działalność pozostałą. Zgodnie z regulacjami prawnymi wynik na działalności w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi każdej nieruchomości, czyli różnica między kosztami eksploatacyjnymi, a przychodami zwiększa odpowiednio przychody lub koszty tej nieruchomości w roku następnym. Za rok 2023 była to kwota nadwyżki kosztów nad przychodami w wysokości 302 tys. zł. co w przeliczeniu na metr kwadratowy powierzchni wynosi 0,18 zł miesięcznie. Z pozostałej działalności w minionym roku Spółdzielnia wypracowała zysk brutto z działalności komercyjnej w wysokości 788 tys. zł, który po odprowadzeniu podatku dochodowego od osób prawnych w kwocie 195,6 tys. zł. będzie zagospodarowany zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia. Pragniemy poinformować, iż są to pieniądze głównie z tytułu sprawnego zarządzania mieniem wspólnym oraz przychodów finansowych w postaci odsetek od środków pieniężnych z lokat bankowych. Na koniec roku Spółdzielnia posiadała zgromadzone na rachunkach bankowych środki, które umożliwiają funkcjonowanie oraz zapewniają wypłacalność wobec kontrahentów.

W ramach uzyskiwanych środków od użytkowników lokali mieszkalnych i pozostałych poniesiono koszty eksploatacji i utrzymania tychże lokali w wysokości 20,5 mln. zł. Na rodzaj i wysokość kosztów w 2023 r. decydujący wpływ miały obciążenia wynikające z uregulowań ustawowych (wzrost minimalnego wynagrodzenia co miało znaczący wpływ na wyższe koszty usług, podwyżka wieczystego użytkowania terenu, podatku od nieruchomości) i inne koszty całkowicie niezależne od Spółdzielni (energia elektryczna, woda, ścieki, podgrzanie wody, CO, gaz, paliwo).

Wyniki finansowe

Poniższe dane obrazujące aktualną sytuację finansową Spółdzielni wykazują, iż wynik dyscypliny finansowej stosowanej przez Zarząd w 2023 roku spowodował przyrost przychodów i wyprzedził koszty. Efektem jest dodatni wynik (592,2 tys zł) z całokształtu działalności za 2023 rok.

Aktualna sytuacja finansowa

- Przychody netto ze sprzedaży usług	20.740 092,96 zł
- Koszty działalności operacyjnej	20.631 670,26 zł
- Pozostałe przychody operacyjne	157 747,82 zł
- Pozostałe koszty operacyjne	59 059,69 zł
- Przychody finansowe	259 220,88 zł
- Koszty finansowe	375,25 zł
- Podatek dochodowy	195 566,00 zł
- Wynik	592 244,04 zł

Komentarz do rachunku wyników

Za rok 2023 Spółdzielnia osiągnęła zysk brutto z działalności pozostałej w wysokości 430 tys. zł, w tym nadwyżkę kosztów nad przychodami z GZM 298 tys. zł (w 2022 r. (-301) tys. zł), zysk z działalności pozostałej 787 tys. zł (w 2022r. 548 tys. zł) i podatek dochodowy w kwocie 195,6 tys. zł (w 2022r. 128,6 tys. zł), co daje ogółem **zysk netto 592 244,04 zł**, dla porównania w 2022 roku zysk netto wyniósł 419 415,86 zł.

W okresie styczeń - grudzień roku 2023 wystąpił wzrost przychodów ze sprzedaży o 21,11 % (3 615 tys. zł) oraz wzrost kosztów operacyjnych o 21,67 % (3 675 tys. zł)

Na pozostałej działalności operacyjnej w 2023 roku uzyskano dodatni wynik w wysokości 98,6 tys. zł, który powstał głównie przez wyegzekwowanie dochodzonych należności na zaległości czynszowe.

Wynik na działalności finansowej w roku 2023 był dodatni i wyniósł 258,8 tys. zł. głównie z odsetek od lokat bankowych oraz odsetek wyegzekwowanych od dłużników z tytułu dokonywania nieterminowych opłat.

Komentarz do bilansu

Bilans Spółdzielni za 2023 r. zamknął się po stronie aktywów i pasywów kwotą 37,9 mln zł. Środki trwałe stanowią 69,37 % aktywów, które po wyodrębnieniu własności lokali i przynależnych do nich udziałów w nieruchomościach gruntowych, wynoszą netto 26,3 mln zł. Aktywa te są w pełni sfinansowane funduszami własnymi stanowiącymi ponad 74,42 % całości pasywów w bilansie.

Udział aktywów obrotowych wzrósł o 2,56 % ze względu na wzrost środków pieniężnych (7,2 mln zł w 2022r do 9,0 mln zł w 2023r) posiadanych przez Spółdzielnię na rachunkach bankowych.

Struktura pasywów również zmieniła się. Zmalała wartość kapitału własnego w pasywach z 30,1 mln zł w roku 2022 do 28,2 mln zł w 2023 w związku z wyodrębnieniem lokali i umorzeniem środków trwałych.

Ocena rentowności wg danych na 31.12.2023 r.

W 2023 roku Spółdzielnia wykazała dodatni wynik finansowy netto w wysokości 592,2 tys. zł.

- wskaźnik zyskowności sprzedaży = 2,86%
- zyskowność majątku = 1,56%
- zyskowność kapitałów własnych = 2,09%

Ocena płynności finansowej

W analizowanym okresie wskaźniki płynności kształtowały się na poziomie:

- płynność bieżąca (iloraz majątku obrotowego i zobowiązań krótkoterminowych) = 1,73 z 1,82 w roku poprzednim,
- wskaźnik szybkiej płynności I stopnia (iloraz płynnych środków obrotowych i zobowiązań bieżących) = 0,75 z 1,24 w poprzednim roku,
- wskaźnik szybkiej płynności II stopnia (iloraz środków pieniężnych i zobowiązań bieżących) = 1,73 z 1,82 w roku poprzednim.

Ocena zadłużenia – gospodarowania kapitałem obcym

W roku 2023 nastąpił wzrost wskaźnika ogólnego zadłużenia, który ukształtował się na poziomie 26%. Wzrost tego wskaźnika wskazuje na zwiększenie udziału kapitałów obcych (Fundusz Remontowy), w finansowaniu majątku Spółdzielni. Wskaźnik długu do kapitału własnego na koniec grudnia 2023 roku wynosi 24 %.

Spółdzielnia nie udzielała gwarancji i poręczeń.

W roku następnym Spółdzielnia nie planuje zmian w przedmiocie swojej działalności. Nadal będzie prowadzona w niezmiennym zakresie działalność polegająca głównie na obsłudze gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Działalność ta prowadzona będzie w ramach planu finansowego, który jest opracowywany na każdy rok obrotowy i zatwierdzany przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

Plan na rok 2024 przewiduje m.in. wysokość kosztów ogólnych i kosztów utrzymania mienia Spółdzielni w kwocie 5.775.385,77 zł oraz wydatki z funduszu remontowego na kwotę 3.741 162,00 zł.

Wzmoczone zostaną działania w celu dalszego zmniejszenia wskaźnika zadłużeń w opłatach eksploatacyjnych, który zdaniem Zarządu jest nadal zbyt wysoki i w roku 2023 uległ zmniejszeniu w porównaniu do roku poprzedniego z 12,30% do 11,9%.