

# SPRAWOZDANIE

## ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ im. W. Z. NAŁKOWSKICH w LUBLINIE *z działalności Spółdzielni za 2008 r.*

W roku ubiegłym minęło 15 lat od czasu kiedy w wyniku podziału PSM „Kolejarz” powstała Spółdzielnia Mieszkaniowa im. W.Z. Nałkowskich.

### I. ORGANIZACJA I ZASOBY SPÓŁDZIELNI

Zarząd Spółdzielni w roku 2008 funkcjonował w składzie :

Na stanowisku Prezesa Zarządu :

1. Pan Leszek Kraczkowski - do 09.09.2008 p.o. Prezes Zarządu  
- od 10.09.2008 r. – nadal Prezes Zarządu

Na stanowisku Zastępcy Prezesa Zarządu :

1. Pan Zygmunt Krzysztofik - do 26.03.2008 r.
2. Pan Jan Kłós - od 27.03.2008 r. – nadal

Na stanowisku Członka Zarządu :

1. Pan Jacek Maj - do 25.09.2008 r.
2. Pani Agnieszka Pawelec - od 26.09.2008 r. do 31.12.2008 r.

Dla zarządzania nieruchomościami Spółdzielni, utrzymania w należyтым stanie technicznym jej zasobów, zapewnienia mieszkańcom ciągłości dostaw energii elektrycznej, gazu, energii cieplnej, wody, utrzymania porządku i czystości Rada Nadzorcza zatwierdziła na 2008 rok fundusz płac w wysokości 1 291 900 zł, przewidując średnioroczne zatrudnienie na poziomie 53,15 etatu.

Faktyczne zatrudnienie w ciągu roku 2008 ukształtowało się średniorocznie na nieco niższym poziomie 52,97 etatu, wykonanie planowanego funduszu płac wyniosło 97,44 %, tj. kwotę 1 258 884,33 zł.

Średnioroczne zatrudnienie oraz miesięczne wynagrodzenie brutto w poszczególnych grupach pracowniczych przedstawia tabela Nr 1.

Tabela Nr 1

| Lp. | Wyszczególnienie   | Plan funduszu na 2008 r. [w zł] | Wykonanie za 2008 r. [w zł] | Planowana średnia ilość etatów na 2008 r. przed korektą | Średnia ilość etatów w 2008 r. | Planowane średnie wynagrodzenie na 2008 r. [w zł] | Średnie wynagrodzenie w 2008 r. [w zł] | Średnie wynagrodzenie w 2007 r. [w zł] | Wzrost średniego wynagrodzenia 2008/2007 r. [%] |
|-----|--------------------|---------------------------------|-----------------------------|---|--------------------------------|---|--|--|---|
| 1   | Zarząd             | 168 800                         | 154 480,51                  | 3,00  | 3,33                           | 4 688,89  | 3 865,88                               | 3 921,79                               | -1,43   |
| 2   | Administracja      | 533 100                         | 533 454,15                  | 18,15   | 1821                           | 2 447,66  | 2 441,21                               | 2 294,39                               | 6,40  |
| 3   | Konserwatorzy      | 123 500                         | 123 119,44                  | 6,00  | 5,25                           | 1 715,28  | 1 954,28                               | 1 722,91                               | 13,43   |
| 4   | Grupa remontowa    | 107 200                         | 98 020,34                   | 5,00  | 4,31                           | 1 786,67  | 1 895,21                               | 1 719,11                               | 10,24   |
| 5   | Gospodarze rejonów | 302 800                         | 294 729,25                  | 17,00   | 17,9                           | 1 484,31  | 1 372,11                               | 1 444,32                               | -5,00   |
| 6   | Parkingowcy        | 56 500                          | 55 080,64                   | 4,00  | 3,97                           | 1 177,08  | 1 156,18                               | 1 088,98                               | 6,17  |
|     | Razem :            | 1 291 900                       | 1 258 884,33                | 53,15   | 52,97                          | 2 025,56  | 1 980,50                               | 1 870,23                               | 5,90  |

Uchwała Rady Nadzorczej S. M. im. W.Z. Nałkowskich Nr 33/2008 z dnia 08.07.2008 r. w sprawie ustalenia funduszu płac

Warto odnotować, że Spółdzielnia zatrudnia osoby niepełnosprawne i z tego tytułu nie płaci składek na PFRON (w roku 2008 byłaby to kwota 45.033,40 zł.)

#### **W minionym roku Spółdzielnia dysponowała :**

- 52 budynkami mieszkalnymi z 2.741 lokalami mieszkalnymi o powierzchni użytkowej 137.466,91 m<sup>2</sup>.
- 72 lokalami użytkowymi o powierzchni użytkowej 6.026,03 m<sup>2</sup>.
- gruntami własnymi o powierzchni 202.485 m<sup>2</sup>
- gruntami w wieczystym użytkowaniu 123.378 m<sup>2</sup>
- 282 garażami o pow. użytkowej 4.800,44 m<sup>2</sup>.
- parkingiem strzeżonym o 142 miejscach postojowych.
- 10 mieszkaniami socjalnymi przy ul. Samsonowicza 63.

## **II. REALIZACJA PRAW I OBOWIĄZKÓW CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI**

Na dzień 31.12.2008 r. w Spółdzielni zarejestrowanych było 3.058 członków, a w tym :

- |   |         |
|---|---------|
| - głównych lokatorów                    | - 2.578 |
| - współczłonków                         | - 415   |
| - z tytułu posiadania garażu            | - 38    |
| - z tytułu posiadania lokalu użytkowego | - 27    |

#### **- WYKLUCZENIA STATUTOWE**

W 2008 r. Rada Nadzorcza wykluczyła z rejestru członków 5 osób

#### **- SKREŚLENIA Z REJESTRU CZŁONKÓW**

Skreśleń dokonywano w związku ze zgonem członka - 31 osób, sprzedażą i darowizną mieszkań własnościowych – 64 osoby, przepisaniem mieszkań lokatorskich - 4, wzajemną zamianą – 2, rezygnacją z członkostwa – 1, podziałem majątku po ustaniu małżeństwa – 2, wykluczeniem z rejestru członków – 5.

**Łącznie w 2007 r. skreślono 108 członków.**

#### **- PRZYJĘCIA W POCZET CZŁONKÓW**

Przyjęcia nastąpiły w związku z kupnem mieszkania – 15 osób, przyjęciem darowizny - 16, nabyciem spadku - 5, przystąpieniem do Spółdzielni na zasadzie współczłonkostwa - 2, przywróceniem członkostwa po spłacie zadłużenia - 5, wzajemną zamianą - 1, przyjęciem w trybie art. 13, 14 i art. 15 „ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych” w związku z przepisaniem mieszkania lokatorskiego – 8, przetargiem – 2.

**Łącznie przyjęto w roku 2008 w poczet członków - 53 osoby.**

#### **- PRZEKSZTAŁCANIE MIESZKAŃ SPÓŁDZIELCZYCH LOKATORSKICH I WŁASNOŚCIOWYCH, GARAŻY I LOKALI UŻYTKOWYCH W ODREBNĄ WŁASNOŚĆ**

W roku 2008 przekształcono w odrębną własność 329 lokali, w tym mieszkań lokatorskich w odrębną własność 53, spółdzielczych własnościowych w odrębną własność 231, lokali użytkowych w odrębną własność 5 i garaży 40. W zasobach Spółdzielni jest 2 741 lokali mieszkalnych o powierzchni 137.466,91 m<sup>2</sup>, w tym lokatorskie 5.082,47 m<sup>2</sup>, własnościowe 69.561,48 m<sup>2</sup>, wynajmowane 276,50 m<sup>2</sup>, odrębna własność 62.546,46 m<sup>2</sup>

**Sprawom członkowskim w roku 2008 Zarząd poświęcił 17 protokołowanych posiedzeń.**

#### **- SKARGI I WNIOSKI**

W ramach skarg i wniosków Prezes Zarządu przyjął w ciągu 2008 roku 46 członków.

**Przedmiotem skarg były głównie następujące sprawy :**

- księgowe – 9 osób (dot. rozliczenia wody, funduszu remontowego, opłat za używanie lokali, zadłużenia, rozliczenia ciepła, podwyżki kosztów eksploatacji, rozliczenia z tytułu ustanowienia służebności na rzecz Nałkowskich 107A),
- techniczne – 7 osób (dot. powiększenia parkingów, przemakania ścian – grzyb, poprawy wentylacji, remontu chodników, naprawy domofonów),
- administracji gospodarczej - porządkowe – 15 osób (dot. zieleni – przesadzeń drzew, oznaczenia miejsc postojowych kopertą, postawienia znaków drogowych, dezynfekcji śmietników, przebudowy altan śmietnikowych, wywozu nieczystości, pracy gospodarzy rejonów, placów zabaw, dewastacji),
- członkowskie – 7 osób ( dot. ustanowienia prawa odrębnej własności, budowy, wykluczenia z członkostwa, zamiany mieszkań),
- zakłócania spokoju i stosunków między sąsiedzkich – 4 osoby
- zatrudnienia w ramach funduszu socjalnego - odpracowania zaległości z tytułu opłat za używanie lokalu - 1 osoba,
- lokalu użytkowego – 1 osoba,
- i inne – 2 osoby.

Ogółem w roku 2008 w księdze korespondencyjnej Spółdzielni odnotowano 6558 pism przychodzących i wychodzących, w tym ponad 900 pism udzielających odpowiedzi.

**- WINDYKACJA ZALEGŁOŚCI**

W związku z windykacją należności w 2008 roku wysłano 474 upomnienia i wezwania do zapłaty, w tym 272 wezwania przesądowe i egzekucyjne do dłużników zalegających ponad 3 miesiące. Informowano również zadłużonych o naliczaniu odsetek od nieterminowych płatności oraz statutowych skutkach nie regulowania opłat. Zawierano także pomiędzy dłużnikami a Zarządem ugody polegające między innymi na umożliwianiu im spłaty w ratach należności głównej.

W roku 2008 skierowano do sądu 25 spraw (przeciwko dłużnikom, którzy nie reagowali na wezwania), w tym : 21 spraw o zapłatę długu na kwotę 186.357 zł oraz 4 sprawy o eksmisję. Z zasądzonej kwoty dłużnicy spłacili dług w kwocie 75.919,28 zł.

Z przyznanych przez sąd lokali socjalnych Gmina Lublin przydzieliła jeden lokal. Dłużnik został eksmitowany przez Komornika. Spółdzielnia odzyskała dług w kwocie 25.287,59 zł, a mieszkańcy budynku Romera 24 spokój, ponieważ lokator był wyjątkowo uciążliwy dla mieszkańców.

Jednym z powodów znaczącego spadku liczby skierowanych do sądu spraw windykacyjnych między innymi przekształcanie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali w odrębną własność. Dłużnicy byli informowani, że nowela ustawy z dnia 14.06.2007 r., która weszła w życie z dniem 31.07.2007 r. zezwalająca na przekształcenie zajmowanych lokali jest zaskarżona do Trybunału Konstytucyjnego, może być w każdej chwili uchylona a dłużnicy tracą okazję do przekształcenia za symboliczną złotówkę swoich mieszkań. Znaczna część dłużników spłaciła zadłużenie i skorzystała z dobrodziejstwa ustawy.

Zarząd Spółdzielni podejmował także inne działania zmierzające do poprawy skuteczności windykacji, polegające między innymi na podpisaniu przez Spółdzielnię w czerwcu 2008 roku umowy z INFOMONITOR S.A Biuro Informacji Gospodarczej.

Osoby zgłoszone wcześniej do KRD zostały poinformowane, że zostaną wpisane także do InfoMonitor S.A, jeśli nie spłacą swojego zadłużenia w zakreślonym w wezwaniu terminie. Do osób tych były wcześniej wysyłane wezwania do zapłaty wraz z informacją o bezpośrednim skutku umieszczenia w KRD oraz w InfoMonitor, m.in. utratą możliwości zawierania umów kredytowych, uniemożliwieniem zakupów na raty, a także utrudnieniem w zawieraniu umów na usługi abonamentowe (telefon, kablówka, aparaty komórkowe). W wyniku podejmowanych działań wiele osób częściowo lub w całości spłacało zadłużenie.

Na koniec grudnia 2008 roku w KRD zgłoszonych było 64 osoby natomiast w InfoMonitor BIG S.A. 54 osoby.

Także na fakturach wysyłanych do najemców lokali użytkowych zawarta jest informacja, że Spółdzielnia współpracuje z Krajowym Rejestrem Długów oraz InfoMonitor BIG S.A., co na pewno przyczynia się do lepszej ściągłości należności Spółdzielni z tytułu zawartych umów najmu i dzierżawy.

### III. GOSPODAROWANIE ZASOBAMI ORAZ DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

Prace Zarządu Spółdzielni w roku sprawozdawczym koncentrowały się wokół realizacji zadań statutowych, regulaminowych i członkowsko - mieszkaniowych, utrzymania w sprawności zasobów lokalowych i na działalności inwestycyjnej, określonych w planie gospodarczym uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

W szczególności obejmowało to następujące zagadnienia:

1. ustalenie wspólnie z Radą Nadzorczą wysokości opłat mieszkaniowych;
2. aktualizowanie opłat za najem lokali użytkowych i dzierżawę gruntów ;
3. prowadzenie działalności remontowej i konserwacyjnej w zakresie utrzymania zasobów Spółdzielni;
4. prowadzenie działalności inwestycyjnej ;
5. gospodarowanie wyposażeniem ruchomym i elementami małej architektury ;
6. gospodarowanie nieruchomościami gruntowymi ;
7. dokonywanie okresowych analiz stanu finansowego Spółdzielni.

**Dla opracowania planu działalności gospodarczej Spółdzielni i dla zrealizowania spraw w wyżej wymienionych obszarach Zarząd zebrał się na 52 protokołowanych posiedzeniach.**

#### **Ad. 1.**

Ustalanie opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych w 2008 r. dokonywane było zgodnie z kompetencjami przez Radę Nadzorczą po przedstawieniu stanowiska Zarządu Spółdzielni. Zmiany te dotyczyły przede wszystkim wzrostu opłat niezależnych od Spółdzielni :

- a) od 1 marca zgodnie z nową taryfą MPWiK opłata za zimną wodę i kanalizację zwiększyła się z 5,70 zł./m<sup>3</sup> na 6,02 zł./m<sup>3</sup>,
- b) od 1 marca zgodnie z Uchwałą nr 11/2008 Rady Nadzorczej zaliczka na podgrzanie 1 m<sup>3</sup> wody zwiększyła się z 12,00 zł na 14,00 zł dla lokali opomiarowanych, dla lokali nieopomiarowanych z 60,00 zł za 1m<sup>3</sup> wody na 70,00 zł,
- c) od 1 marca uchwałą nr 12/2008 Rady Nadzorczej **zwiększeniu** uległa stawka na eksploatacji :
  - 1/ w budynkach Nałkowskich 104 i 108 poddasza z **0,72 zł/m<sup>2</sup> na 1,06 zł/m<sup>2</sup>**
  - 2/ w budynkach 5 kondygnacyjnych z **0,96 zł/m<sup>2</sup> na 1,06 zł/m<sup>2</sup>**
- d) obniżeniu uległa stawka za c.o. w budynkach 5-cio kondygnacyjnych zasilanych w ciepło z LPEC :
  - 1/ budynek przy ul. Samsonowicza 41 dla lokali opomiarowanych z **2,10 zł/m<sup>2</sup> na 2,05 zł/m<sup>2</sup>, dla lokali nieopomiarowanych z 4,00 zł/m<sup>2</sup> na 3,95 zł/m<sup>2</sup>**
  - 2/ budynki przy ul. Nałkowskich 96,97,98,99,100,101,109,111,115,117,121,123,125, 131, 134, Samsonowicza 5,7,11,39,45,57,59,61 i Romera 22,24,28,46,50, 52
    - dla lokali opomiarowanych z **1,77 zł/m<sup>2</sup> na 1,72 zł/m<sup>2</sup>**
    - dla lokali nieopomiarowanych z **3,67 zł/m<sup>2</sup> na 3,62 zł/m<sup>2</sup>**
  - 3/ budynki przy ul. Nałkowskich 118,120,122, Samsonowicza 35A,49,51,55 dla lokali opomiarowanych z **1,94 zł/m<sup>2</sup> na 1,89 zł/m<sup>2</sup>, dla nieopomiarowanych z 3,84 zł/m<sup>2</sup> na 3,79 zł/m<sup>2</sup>**
  - 4/ eksploatację dla osób nie będących członkami i osób zajmujących lokale bez tytułów prawnych ustalono stawkę w wysokości eksploatacji dla członków powiększonej o **0,31 zł/m<sup>2</sup>**

- e) od 01 czerwca zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej nr 26/2008 wzrost stawki w pozycji fundusz remontowy dla garaży przy ul. Samsonowicza 55 z **0,45 zł/m<sup>2</sup> na 0,67 zł/m<sup>2</sup>**
- f) od 01 czerwca Uchwałą Rady Nadzorczej nr 27/2008 wzrost stawki w pozycji eksploatacja z **1,06 zł/m<sup>2</sup> na 1,46 zł/m<sup>2</sup>**,  
obniżka stawki w pozycji fundusz remontowy z **1,00 zł/m<sup>2</sup> na 0,60 zł/m<sup>2</sup>**
- g) od 01 listopada Uchwałą Rady Nadzorczej nr 54/2008
  - w budynkach Nałkowskich 104 i 108: wzrost stawki na c.o. z **1,50 zł/m<sup>2</sup> na 1,52 zł/m<sup>2</sup>**,  
wzrost stawki za podgrzanie 1 m<sup>3</sup> wody z **12,50 zł na 17,30 zł**
  - w budynku Nałkowskich 107 i 107A wzrost stawki za c.o. z **1,50 zł/m<sup>2</sup> na 1,68 zł/m<sup>2</sup>**,  
wzrost stawki za podgrzanie 1 m<sup>3</sup> wody z **7,50 zł na 10,20 zł**
  - w budynku Romera 18 obniżka stawki za c.o. z **1,50 zł/m<sup>2</sup> na 1,40 zł/m<sup>2</sup>**,  
wzrost stawki za podgrzanie 1 m<sup>3</sup> wody z **7,50 zł na 17,95 zł**,

Zmiany opłat zależnych od Spółdzielni związane były z rozliczaniem kosztów i naliczeń opłat na poszczególne nieruchomości budynkowe.

#### **Ad. 2.**

Aktualizowanie opłat czynszowych za najem lokali użytkowych następowało stosownie do wskaźników wzrostu cen towarów i usług, ogłaszanych przez GUS (tam gdzie umowy najmu przewidywały waloryzację czynszu). W nowo zawieranych umowach najmu lokali użytkowych obligatoryjnie wpisywana jest klauzula dotycząca inflacyjnej waloryzacji czynszu.

#### **Ad. 3.**

##### 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.

##### **A) Bieżące prace remontowe i konserwacyjne**

Na przestrzeni 2008 roku wykonano następujące prace w tym zakresie zgłaszanych usterek :

- **prace elektryczne - 854 zgłoszenia –**
- **prace hydrauliczne i usterki gazowe – 554 zgłoszenia**
- **prace szklarskie i stolarskie – 307 zgłoszeń** - obejmują roboty szklarskie, naprawy drzwi wejściowych do klatek schodowych, naprawy stolarki drzwiowej i okiennej w piwnicach i na klatkach schodowych, naprawy i wymiany włazów dachowych (wymieniono 10 szt. włazów), wykonanie i montaż osłon grzejnikowych w klubie osiedlowym, remonty ławek, urządzeń zabawowych itp.
- **prace ślusarskie, murarskie i malarskie – 765 zgłoszeń**  
Prace ślusarskie obejmowały naprawy i wymiany samozamykaczy w drzwiach wejściowych, regulacje, naprawy i wymiany zamków, remonty i naprawy urządzeń zabawowych, naprawy i uzupełnianie ogrodzeń, itp.  
Zamontowano uchwyty metalowe w drzwiach wejściowych na klatki schodowe na wszystkich piętrach w wieżowcach S-15, 17 i 19.

##### **Ponadto wykonano m.in.:**

- malowanie pomieszczeń pralni, suszarni, wózkowni w 20 klatkach schodowych o łącznej powierzchni 3494 m<sup>2</sup>
- wymieniono 240 m<sup>2</sup> płytek PCV na korytarzach wieżowców
- remontowano podesty przed klatkami schodowymi z ewentualną wymianą kratki wycieraczkowych, wykonano naprawy tynkarskie podmurówek przy 5 piaskownicach, wymieniono 25 szt. okienek piwnicznych, z czego 20 szt. w budynku N-125, dokonano napraw tynków w garażach R-12/1 i S-55/7B, napraw tynków nad daszkami wejściowymi w budynku N-100, zlikwidowano „kosze” przy okienkach piwnicznych budynku N-

121, ułożono kostkę pod pojemnik suchej frakcji przy S-11, na bieżąco realizowano wszelkie inne zgłoszenia Mieszkańców.

W 2008 roku przyjęto od Mieszkańców naszego osiedla 95 zgłoszeń dotyczących problemów z wentylacją. W wyniku przeglądów prawidłowości działania wentylacji w tych mieszkaniach firma KOMINEX na zlecenie SM dokonała w 57 lokalach przeróbek kominarskich celem uzyskania prawidłowości działania wentylacji grawitacyjnej.

Ponadto wykonano osiatkowanie 15 szt. kominów na dachach budynków Spółdzielni celem zabezpieczenia przed zakładaniem gniazd przez ptaki, tj. S-35A – 3 szt., S-33 – 2 szt., N-125 – 1 szt., S-19 – 1 szt., S-15 – 8 szt. oraz osiatkowała małe odpowietrzniki na dachach dziesięciu budynków (N-109, 111, 121, 123, 125, R-22, 24, 28, 46, 50).

Od dnia 11.12.2007 r. uchwałą Rady Nadzorczej wprowadzony został nowy „Regulamin określający wzajemne obowiązki Spółdzielni i Mieszkańców w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz części wspólnych i zasad rozliczania Spółdzielni z osobami zwalnającymi lokale”.

Aktualnie obowiązkiem Spółdzielni jest utrzymanie w należyłym stanie technicznym części wspólnych nieruchomości. Zakres prac pokrywanych z funduszu remontowego dla części wspólnych obejmuje konserwację i modernizację dźwigów osobowych, konserwację i naprawę elementów konstrukcji budynków, pokryć dachowych, rynien i rur spustowych, elewacji i pomieszczeń wspólnego użytku, naprawę i wymianę stolarki okiennej i drzwiowej na klatkach schodowych i w pomieszczeniach wspólnego użytku, malowanie klatek schodowych, pralni, suszarni i korytarzy piwnicznych z koniecznymi naprawami tynków, naprawy nawierzchni dróg, ulic, placów i chodników, podestów przed klatkami schodowymi oraz tzw. „małej architektury”, tj. murków, schodków, barierek, placów zabaw, itp.

Zakres prac wewnątrz lokali i budynków finansowany z funduszu remontowego obejmuje m.in. naprawę i wymianę pionów wodociągowych do zaworu odcinającego łącznie z naprawą i wymianą zaworu, konserwację, naprawę i wymianę całej instalacji wewnętrznej centralnego ogrzewania, konserwację, naprawę i wymianę instalacji elektrycznej w piwnicach, na klatkach schodowych do zabezpieczeń zalicznikowych w lokalu mieszkalnym, czyli do gniazda bezpiecznikowego w przedpokoju, konserwację i naprawę instalacji gazowej do zaworu odcinającego w lokalu łącznie z zaworem lecz bez odbiorników gazu, przeglądy, konserwację i naprawy instalacji wentylacyjnej, spalinowej i gazowej, naprawy i konserwację balkonów.

Natomiast obowiązkiem Mieszkańca jest utrzymanie lokalu oraz pomieszczeń przynależnych i urządzeń w nim zamontowanych w stanie sprawności technicznej na własny koszt. Dotyczy to między innymi wszelkich robót malarskich, murarskich i tynkarskich, naprawę i konserwację stolarki okiennej i drzwiowej, naprawę i wymianę podejść kanalizacyjnych pod odbiorniki, naprawę i wymianę przewodów wody zimnej i ciepłej doprowadzających wodę do odbiorników, naprawy i wymianę wszelkich urządzeń techniczno-sanitarnych, usuwanie zatkania przewodów i syfonów od urządzeń sanitarnych w mieszkaniu do trójnika, naprawę i wymianę wszystkich przewodów instalacji elektrycznej łącznie z gniazdami wtykowymi, przełącznikami i tablicą licznikowa.

**B) Prace remontowo-budowlane w roku 2008 o szerszym i specjalistycznym zakresie wykonywane przez firmy zewnętrzne obejmowały w szczególności następujące roboty :**

- roboty dekarские :

|   |           |
|---|-----------|
| N109, naprawa pokrycia dachu  | 6 313,00  |
| zasoby Sp-ni, uzupełnienie krętek wentylacyjnych oraz naprawy przecieków                                | 12 066,35 |
| N97, N104, N132, S33, usunięcie skutków burzy w 03.2008 r.  | 0,00      |
| R28, remont daszków nad wejściami do klatek   | 4 718,70  |
| N105 (IV klatka), montaż nasad kominowych   | 7 400,01  |
| N117- remont daszków nad wejściami do klatek, S19-pokrycie daszku maszynowni, S5-wymiana rur spustowych | 4 052,06  |
| R46-remont daszków nad wejściami do klatek, N120/40-naprawa pokrycia                                    | 8 073,70  |

|  |           |
|--|-----------|
| dachu  |           |
| N107/25; S1/18; N108/7; R28/54; S5/19; S25; S33/77; R30/16, 18   20-<br>naprawa przecieków | 1 576,49  |
| N121/9; N118; R12; S25; R22; N131/23, 24, 29; N134/40; S29/75-naprawa<br>przecieków        | 2 447,52  |
| Razem roboty dekarские [zł. brutto]  | 46 647,83 |

- roboty drogowe :

|  |            |
|--|------------|
| S11, N130, N117, R46-50, remont nawierzchni asfaltowych              | 129 934,56 |
| S55a, przebudowa nawierzchni garaży                                  | 10 370,00  |
| N98, N121, S29, podłoża z kostki pod altany śmietnikowe              | 19 984,32  |
| S55, przebudowa chodnika   | 35 333,47  |
| R24-N111, wykonanie chodnika z kostki                                | 34 634,58  |
| N101, remont chodnika z kostki                                       | 5 778,00   |
| N130, S57, remont nawierzchni asfaltowych                            | 76 266,76  |
| S55a, ułożenie płyt ażurowych na skarpie                             | 2464,01    |
| N115, modernizacja chodnika  | 62283,17   |
| R46, wykonanie chodnika  | 76 128,00  |
| ul. Samsonowicza, remont nawierzchni asfalt.                         | 72 723,26  |
| R46; N117; N118 trafo, remont nawierzchni asfalt.                    | 64 173,12  |
| S63, S61, ulica S, remont nawierzchni asfalt. (prot. konieczności)   | 4 389,26   |
| S1a-e, stan. 21 i 22, modernizacja nawierzchni stanowisk postojowych | 7 468,23   |
| N96-98-100, rozbiórka nawierzchni asfaltowej                         | 13 124,67  |
| Razem roboty drogowe [zł. brutto]                                    | 615 055,41 |

- roboty ślusarskie

|   |           |
|---|-----------|
| N125 i N98; osłona śmietnikowa                      | 28 182,00 |
| N131 i S11, podwyższenie kominów wentylacyjnych     | 14 030,00 |
| S41 II klatka, montaż podjazdu dla wózka            | 1 170,00  |
| S29, zmiana ustawienia altany śmietnikowej          | 1 150,00  |
| S29, montaż trzepaka i ławeczki                     | 1 200,00  |
| S55a, osłona śmietnikowa przy garażach - po pożarze | 0,00      |
| N96, montaż krat w oknach piwnic                    | 3 080,00  |
| S17, wykonanie i montaż kraty okiennej              | 140,00    |
| S1-7, N84, remont altan śmietnikowych po podpaleniu | 0,00      |
| N98, remont altany śmietnikowej po podpaleniu       | 0,00      |
| N115, poręcz przy schodach zewnętrznych             | 793,00    |
| S45, balustrada przy wejściu do budynku II klatka   | 402,60    |
| N122, poręcz przy schodach zewnętrznych koło Aldika | 1 037,00  |
| Razem roboty ślusarskie [zł. brutto]                | 51 184,60 |

Wybudowano także dwie nowe altany śmietnikowe przy S15 i S21 oraz wykonano modernizację istniejącej altany śmietnikowej przy N97. Skutek finansowy będzie widoczny w 2009 r.

- roboty o charakterze remontowo-budowlanym

|  |           |
|--|-----------|
| N98, malowanie 6-ciu klatek                    | 30 174,00 |
| R50, malowanie 6-ciu klatek                    | 32 100,00 |
| N96, malowanie 4-ch klatek                     | 21 400,00 |
| N97, malowanie 5-ciu klatek                    | 26 750,00 |
| R28, malowanie 6-ciu klatek                    | 32 100,00 |
| N101, malowanie 4-ch klatek                    | 21 400,00 |
| S29, docieplenie zsypu                         | 4 352,26  |
| zasoby Sp-ni, uzupełnienie krat wentylacyjnych | 5 328,60  |
| S45, malowanie 2-ch klatek (I i II)            | 10 700,00 |



|   |            |
|---|------------|
| S15, S17, S19,S S21, S29, S33; wykonanie drzwi deskowych dla potrzeb montażu zestawów hydroforowych | 1 207,80   |
| garaże S55a, roboty remontowe   | 20 740,00  |
| N122, wymiana okien klatek schodowych   | 11 012,44  |
| S17/34, remont balkonu  | 653,77     |
| S29, wymiana drzwi wejściowych  | 3 477,50   |
| S59, malowanie 1 klatki (II)  | 5 350,00   |
| N108 i N112, malowanie pomieszczeń w budynkach  | 8 767,41   |
| N106, osłona oddzielająca garaże od śmietnika   | 4 317,15   |
| N108, malowanie pomieszcz. Sekretariatu   | 1 167,21   |
| N122/30; S51/37; S51/39; N120/59, remont balkonów   | 2 289,80   |
| S19-Xp., malowanie korytarzy  | 2 675,00   |
| S25, malowanie klubu "Źródło"   | 19 764,00  |
| N108 p. 6 i 7, wymiana okien  | 1 830,00   |
| S15, S17, S19,S S21, S29, S33; remont wind  | 9 989,32   |
| Razem roboty o charakterze remontowo-budowlanym [zł. brutto]  | 277 546,26 |

- roboty inne, w tym projektowe

|  |            |
|--|------------|
| roczne przeglądy kominiarskie i gazowe, czyszczenie przewodów, osiatkowanie kominów  | 25 710,55  |
| przeróbki kominiarskie pionu + siatkowanie komina; usuwanie bieżących nieprawidłowości w przewodach kominowych; roczne przeglądy kominiarskie i gazowe; N109/19, montaż turbowentu i podwyższenie komina | 34 621,43  |
| zasoby Sp-ni, doszczelnienie instalacji gazowych; 10 budynków, wymiana zaworów podpionowych cw; S59/32, 34, usunięcie awarii pionu cw; N130, usunięcie awarii; S19, usunięcie awarii                     | 126 786,77 |
| S29, ocena zabudowy korytarza krata  | 943,00     |
| S15, S17, S19,S S21, S29, S33; projekt technologii zestawów hydroforowych  | 10 980,00  |
| S15, S17, S19,S S21, S29, S33; montaż zestawów hydroforowych   | 137 709,00 |
| Razem roboty inne, w tym projektowe [zł. brutto]   | 336 750,75 |

- roboty instalacyjne

|   |            |
|---|------------|
| S29; usunięcie awarii   | 1 512,76   |
| R24; usunięcie awarii   | 2 603,14   |
| S49, wymiana przykanalika i poziomu kan. san.                                   | 11 407,09  |
| N125 i N131, przebudowa linii oświetleniowej                                    | 20 740,00  |
| N125; wymiana wypalonego wyłącznika głównego                                    | 449,40     |
| N107A, zmiana zasilenia budynku w wodę do inst. cyrkulacji                      | 0,00       |
| N107, podłączenie pompy w kotłowni  | 181,90     |
| zasoby Sp-ni, wymiana wodomierzy  | 4 996,90   |
| budynki N i S; Jarosław i Przemysław Soja, pomiary okresowe inst. elektrycznych | 25 936,80  |
| S33; dokończenie wymiany WLZ  | 108 070,00 |
| Razem roboty instalacyjne [zł. brutto]  | 175 897,99 |

**Łączna wartość remontów bieżących wykonanych w systemie zlecenia zewnętrznego wyniosła kwotę 1.563.513,41 zł.**

**Ogółem wartość robót remontowych wraz z utrzymaniem grupy remontowej, z dofinansowaniem do wymiany stolarki okiennej w kwocie 103,128,11 zł. wyniosła 1.860.341,51 zł. ( remont lokali użytkowych 16.309,36 zł, remont lokali użytkowych i garaży 31.592,01 zł ).**

W ramach funduszu remontowego kontynuowano wymianę wodomierzy w mieszkaniach, w których upłynął okres legalizacji dla zimnej wody 5 lat, dla ciepłej wody 4 lata. Wymieniono 477 wodomierzy. Koszt usługi wymiany wodomierzy wyniósł 4.996,90 zł.

**Ad. 4.**

Prowadzenie działalności inwestycyjnej

Zadania kontynuowane :

1. Uzgodnienia z LPEC-em w sprawie dalszego zakresu przebudowy sieci ciepłowniczej na terenie osiedla. W związku z brakiem możliwości zamiany budynków po zlikwidowanych podstacjach PC-3 przy ul. Nałkowskich 113 oraz PC-5 przy ul. Samsonowicza 53 Zarząd rozważy możliwość odkupienia tych budynków od LPEC wg wartości księgowej.
2. W trakcie przekazania droga dojazdowa od ul. Romera do Szkoły Podstawowej Nr 30. Komplet niezbędnych dokumentów i uzgodnień przekazany do Wydziału Dróg i Mostów Urzędu Miasta Lublin, oczekujemy na przejęcie tej drogi na majątek Miasta.
3. Wykonano rozliczenie finansowe budynku mieszkalno-usługowego przy ul. Nałkowskich 107A (dobudowa) z 10 mieszkaniami o pow. 572,60 m<sup>2</sup>, 4 lokalami usługowymi o pow. 299,57 m<sup>2</sup> oraz 7 garażami w poziomie piwnic o pow. 114,11 m<sup>2</sup>. Koszt inwestycji netto 2.533 .659,02 zł

Inwestycje noworozpoczynane :

1. Budynek mieszkalno-usługowy przy ul. Nałkowskich 103 o łącznej pow. użytkowej 1401,76 m<sup>2</sup> i zdolności użytkowej 20 mieszkań, 6 lokali użytkowych. Inwestycja w trakcie przygotowania do realizacji. Uzyskano pozwolenie na budowę oraz dokonano wyboru generalnego Wykonawcy, co umożliwiło zawieranie umów z przyszłymi właścicielami mieszkań i lokali użytkowych na sfinansowanie budowy.
2. Termomodernizacja 2 budynków XI kondygnacyjnych przy ul. Samsonowicza 17 i 29 polegająca na zdemontowaniu istniejącego docieplenia z wełny mineralnej obudowanej blachą na ocieplenie metodą lekko-mokrą z częściowym zamurowaniem okien na klatkach i innymi drobnymi robotami.
3. Zadaszenia stołów przy ul. Nałkowskich 126. Opracowana dokumentacja, posiadamy zezwolenie na budowę. Realizacja uzależniona od zainteresowania użytkowników stołów targowych.

**Ad. 5.**

Gospodarowanie wyposażeniem ruchomym i elementami małej architektury (place zabaw, altany śmietnikowe, ławki, zieleń)

W 2008 r. poprawione zostały warunki sanitarne i estetyczne naszego osiedla poprzez :

1. Wybudowanie kolejnych już w naszych zasobach altan śmietnikowych przy ul. S-41, zabezpieczających przed wydostawaniem się śmieci oraz roznoszeniem ich przez ptaki i zwierzęta. Przeważająca ilość nowych altan śmietnikowych posiada boczne wrzuty śmieci bez dostępu mieszkańców do części wewnętrznej.
2. Dokonano wymiany pojemników na odpady komunalne frakcji mokrej z metalowych na plastikowe o zwiększonej wytrzymałości na uszkodzenia mechaniczne. Zaobserwowano jednak groźne zjawisko podpaleń nowych pojemników i całych altan śmietnikowych.
3. Prowadzone były bieżące prace pielęgnacyjne zieleni osiedla poprzez przycinanie drzew i krzewów, koszenie trawników, zakładanie rabat kwiatowych i bylinowych.

W ramach realizacji umowy z 26.02.2007 r. z KOM-EKO na terenie osiedla prowadzona jest selektywna zbiórka śmieci do odpowiednich pojemników na frakcję suchą.

W ramach wiosennych przeglądów infrastruktury wykonano prace remontowe na 19 placach zabaw dla dzieci i młodzieży do 14 roku życia. Wymieniono również piasek w piaskownicach.

W okresie zimowym zakupiono 12 szt. ławek osiedlowych w celu uzyskania korzystnych upustów cenowych. Wykonano estetyczne ogrodzenie placu zabaw i dokonano

zakupu nowoczesnego wyposażenia tego placu. Zakończono zadanie I etapu rewaloryzacji w rejonie ulicy Nałkowskich 121, 123, 125, 131 i Romera 46, 50, 52.

#### Infrastruktura Osiedla – renowacja zieleni

W roku 2008 kontynuowano prace zaplanowane do wykonania zgodnie z Uchwałą Nr 53/2007 Rady Nadzorczej z dnia 26.09.2007 r. w sprawie przyjęcia Projektu renowacji terenów zieleni. Przykładem tego jest kształtowanie zieleni osiedlowej poprzez dokonanie wycinki drzew i krzewów w rejonach budynków Nałkowskich 13, Samsonowicza 33, 39, 57 oraz wykonanie nasadzeń 230 szt. drzew i 1673 szt. krzewów żywopłotowych, jak również uporządkowanie placu przy ul. Samsonowicza 55.

W roku 2008 praca Działu Administracyjno-Gospodarczego koncentrowała się na bieżącej obsłudze mieszkańców tj. na załatwianiu wszelkich spraw związanych z problemami wynikającymi z eksploatacji budynków i ich otoczenia. Zwiększono nadzór i zwrócono szczególną uwagę na pracę gospodarzy rejonów, co spowodowało wymianę składu osobowego tej grupy pracowniczej w skutek czego odczuwalnie zmienił się styl i jakość ich pracy. W 2008 r. dokonano zmiany umów na dzierżawę terenu i najem lokali użytkowych dostosowując ich treść do aktualnie obowiązujących przepisów prawa.

Nastąpiła również zmiana stawek na dzierżawę terenu, która od tej pory jest uzależniona od atrakcyjności położenia lokalu. Przyjęto przy tym zasadę, że najatrakcyjniejszy rejon to ciąg wzdłuż ul. Nałkowskich.

Celem odciążenia Spółdzielni od prowadzenia działań gospodarczych nie przynoszących jej wymiernych efektów finansowych przygotowano dokumentację dla przeprowadzenia przetargu na dzierżawę parkingu położonego przy ul. Samsonowicza 1.

Mimo wielu trudności we współpracy z ubezpieczycielem, którym w 2008 r. była TUiR „Warta” w zakresie wypłat odszkodowania za spalone pojemniki na śmiecie i altany śmietnikowe, odzyskano od ubezpieczyciela kwotę 59.611,45 zł.

W 2008 r. przygotowano profesjonalną obsługę dwóch Walnych Zgromadzeń członków Spółdzielni w dniach 26.06.2008 oraz 28. 11. 2008 r.

#### **Ad. 6.**

##### Gospodarowanie nieruchomościami gruntowymi.

W roku 2008 został dokonany podział nieruchomości gruntowej (Działka ewidencyjna Nr 156/35 o pow. 0,0998 ha) dla budynku Nałkowskich 107A (dobudowa) tj. przekształcenia prawa wieczystego użytkowania we własność Spółdzielni oraz wykupienie jej od Gminy Lublin z 99 % bonifikatą tj. za cenę 570,96 zł. brutto z VAT, co umożliwiło przekształcenie mieszkań w odrębną własność łącznie z udziałami w części wspólnej całej nieruchomości.

#### **Ad. 7.**

##### Najważniejsze informacje o sytuacji finansowej Spółdzielni :

Bilans Spółdzielni za 2008 r. zamknął się po stronie aktywów i pasywów kwotą **52.062.146,65 zł.** Około 91,9 % aktywów to środki trwałe, które po wyodrębnieniu własności lokali i przynależnych do nich udziałów w nieruchomościach gruntowych, wynoszą netto 47,9 miliona zł. Aktywa te są w pełni sfinansowane funduszami własnymi stanowiącymi ponad 96,7 % całości pasywów w bilansie.

Prowadzona działalność inwestycyjna mierzona wartością zrealizowanych faktur stanowiła w roku 2008 kwotę 89.359,81 zł. Dotyczyła głównie kosztów realizacji dobudowy budynku przy ul. Nałkowskich 103 – kwota 81.648,05 zł i 7.411,76 zł inne inwestycje .

Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych to kwota ponad 2.036.930,83 zł. Spółdzielnia ma zachowaną dzięki temu płynność finansową i reguluje swoje zobowiązania na bieżąco.

Stan zaległości z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2008 r. wynosił 975 tysięcy zł (na koniec roku ubiegłego 934 tysiące zł.), a wskaźnik zadłużenia zmniejszył się do 9,15 % z 9,30 %.

Spółdzielnia zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych prowadzi gospodarkę bezwynikową. Różnica między kosztami i przychodami przechodzi na następny okres sprawozdawczy. Wykazany w sprawozdaniu finansowym zysk netto w kwocie 410.273,10 zł, dotyczy wyniku z działalności gospodarczych, objętych podatkiem dochodowym od osób prawnych i podlega podziałowi zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia Spółdzielni. Z roku 2007 pozostało jeszcze do podziału 60.000,00 zł.

Zlikwidowanie od 1 stycznia 2007 roku zwolnienia od płacenia podatku dochodowego przez spółdzielnie mieszkaniowe spowodowało, że za 2008 r. nasza Spółdzielnia odprowadziła do fiskusa podatek dochodowy w łącznej kwocie 113.821,00 zł.

## **V. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNA**

Działalność kulturalna koncentruje się wokół Klubu Osiedlowego "Źródło" mieszczącego się przy ul. Samsonowicza 25.

W roku 2008 Klub „Źródło” starał się stworzyć atrakcyjną ofertę kulturalną dla mieszkańców Osiedla Nałkowskich.

W okresie od stycznia do grudnia odbywały się cykliczne zajęcia, dostosowane do poszczególnych grup wiekowych. Większość zajęć finansowana była przez samorząd Miasta Lublin. W 2008 r. odbywały się następujące zajęcia : zajęcia z tańca nowoczesnego dla dzieci, zajęcia kulturoznawcze dla dzieci i młodzieży, zajęcia plastyczne dla dzieci i młodzieży, zajęcia z tańca nowoczesnego z elementami baletu dla dzieci i inne.

Podczas ferii zimowych i wakacji Klub prowadził zimowisko i półkolonie letnie, włączając się w akcję „Zima w mieście”, w których uczestniczyło 45 podopiecznych oraz „Lato w mieście”, w których uczestniczyło 80 podopiecznych. Ferie zimowe oraz letnie w dużej mierze finansowane były przez Miasto Lublin.

W okresie od stycznia do grudnia nasza placówka organizowała również różnego rodzaju imprezy okolicznościowe. Były to m.in. indywidualne wystawy plastyczne, konkursy międzyklubowe i osiedlowe, kiermasze, warsztaty plastyczne, występy okolicznościowe itp.

Przedstawione powyżej formy pracy oraz imprezy okolicznościowe stanowią ważny element życia kulturalnego mieszkańców osiedla. Staramy się aby ta potrzebna placówka dawała możliwości aktywnego spędzania czasu wolnego, aby rozwijała zainteresowania i promowała młode talenty.

W roku 2008 na działalności społeczno-kulturalnej dysponowaliśmy kwotą 175.107,62 zł, w tym:

1/ w części dotyczącej działalności kulturalnej w wysokości 125.692,64 zł.

2/ w części społecznej w wysokości 49.414,98 zł

Wydatkowano na działalność kulturalną kwotę 106.990,61 zł. , na działalność społeczną (głównie umowy z dłużnikami) kwotę 60.168,92 zł.

Saldo na działalności społeczno-kulturalnej na dzień 31.12.2008 r. „+” 7.948,09 zł.

## **VI. WSPÓŁPRACA Z INNYMI JEDNOSTKAMI**

Na terenie objętym administracją Spółdzielni Mieszkaniowej działają liczne organizacje społeczne i instytucje publiczne, z którymi Spółdzielnia blisko współpracuje :

- a) z Radą Dzielnicy Wrotków – samorządowym organem pomocniczym Rady Miasta Lublin. Przychylność kierownictwa tej Rady w sprawach dotyczących społeczności spółdzielczej pozwala rozwiązać wiele trudnych spraw.
- b) ze Szkołą Podstawową Nr 30 i Gimnazjum Nr 3.
- c) Towarzystwem Zapobiegania Patologiom Społecznym " Kuźnia " – które obejmuje swoim działaniem rodziny patologiczne, a głównie dzieci i młodzież z tych rodzin – na działalność towarzystwa Spółdzielnia udostępnia pomieszczenia w sąsiedztwie Klubu Osiedlowego przy ul. Samsonowicza 25.

Celem współpracy jest integracja środowiska wokół wspólnych spraw zmierzająca do poprawy bytu naszych mieszkańców.

## **VII. INFORMACJE DODATKOWE**

Spółdzielnia na podstawie zawartych umów sprawuje zarząd nieruchomościami wspólnymi Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy ul. Nałkowskich 132 i Samsonowicza 37. Osiągnięty przychód z tego tytułu w 2008 r. wyniósł 50.340 zł.

Na zlecenie Rady Nadzorczej zostało przeprowadzone : badanie Sprawozdania Finansowego za 2008 rok przez firmę BASTER AUDYTOR Jan Jacek Oster w Lublinie, ul. Nowomiejska 22/16.

**ZARZĄD :**