

SPRAWOZDANIE

ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

im. W. Z. NAŁKOWSKICH w LUBLINIE

z działalności Spółdzielni za 2017 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa im. W.Z. Nałkowskich jest średniej wielkości spółdzielnią mieszkaniową na terenie miasta Lublina. Pomimo licznych problemów wynikających z trudnej sytuacji finansowej społeczeństwa, również naszych członków i mieszkańców, dzięki doświadczonej kadrze pracowników z powodzeniem realizuje cele statutowe, a także plany remontowe dotyczące głównie bezpieczeństwa i prawidłowego funkcjonowania naszych zasobów. Spółdzielnia kontynuuje również działania zmierzające do zmniejszenia skali zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokali.

Spółdzielnia Mieszkaniowa im. W.Z. Nałkowskich w Lublinie w roku sprawozdawczym zarządzała 51 budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi.

Na dzień 31.12.2017 r. w Spółdzielni zarejestrowanych było 3109 członków w tym :

- z tytułu posiadania tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego 3022, pozostali właściciele (315 osób) nie są członkami,
- z tytułu posiadania garażu - 60
- z tytułu posiadania lokalu użytkowego - 27

W 2017 r. przekształcono w odrębną własność 11 lokali w tym :

- 9 spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych,
- 2 spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych,

W zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię jest 2707 lokali mieszkalnych w tym:

- 1628 mieszkań z prawem odrębnej własności,
- 1039 spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych,
- 40 lokatorskich praw do lokali mieszkalnych,

270 garaży w tym :

- 99 z prawem odrębnej własności,
- 161 spółdzielczych własnościowych praw,
- 10 na umowę najmu,

26 lokali użytkowych (bez najmu) w tym :

- 16 z prawem odrębnej własności,
- 10 spółdzielczych własnościowych praw.



Z rejestru członków skreślono 92 członków w związku ze śmiercią, sprzedażą mieszkania, darowizną, podziałem majątku, działem spadku i umową o dożywotnie sprawowanie opieki.

Przyjęto w poczet członków 726 osób z tytułu nabycia mieszkania lub garażu, darowizny, nabycia spadku, podziału majątku wspólnego oraz z mocy Ustawy z dnia 15.12.2000r. z uwzględnieniem zmian z 20 lipca 2017r.

Zarząd odbył 21 protokołowanych posiedzeń w sprawach członkowsko-mieszkaniowych oraz 50 w sprawach ogólnych, natomiast w sprawach bieżących zbierał się codziennie. Ponadto Zarząd przyjmował wszystkich zainteresowanych członków oraz inne osoby w każdy poniedziałek w godz. 14⁰⁰ -17⁰⁰.

W 2017 r. Spółdzielnia zarządzała wspólnotą mieszkaniową Nałkowskich 132.

W zarządzaniu gospodarką mieszkaniową Zarząd kładzie nacisk na podnoszenie standardu posiadanych zasobów w celu utrzymania i polepszenia ich stanu technicznego i funkcjonalnego zapewniając ich trwałość i użyteczność na długie lata.

W celu wspólnego rozwiązywania problemów mieszkańców Spółdzielnia współpracuje z samorządami domowymi, władzami i Radą Miasta, Radą Dzielnicy Wrotków, MOPR, Stowarzyszeniem Rodzin Katolickich, Polskim Towarzystwem Mieszkaniowym, Dyrekcjami Szkół i Przedszkoli zlokalizowanych na terenie osiedla oraz innymi instytucjami.

W 2017 r. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej im. W.Z. Nałkowskich w Lublinie prowadził swoją działalność w oparciu o przepisy ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze (Dz. U. z 2017 r. poz. 1560 z późn. zm.), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013r., poz. 1222 z późn. zm.) oraz obowiązujący Statut Spółdzielni (tekst jednolity z dnia 13.05.2017r.).

W roku 2017 Zarząd Spółdzielni pracował w następującym składzie :

Prezes Zarządu

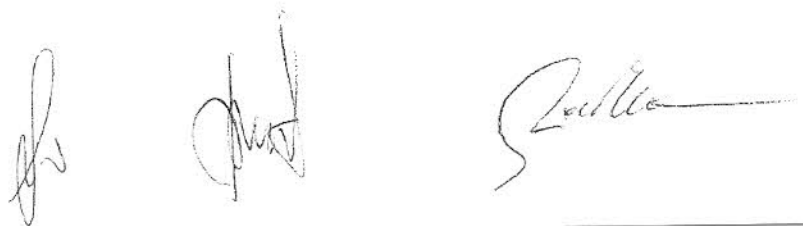
1. 01.01.2017 r. – 31.12.2017 r. – mgr inż. Piotr Gałka

Z-ca Prezesa ds. techniczno-eksploatacyjnych

1. 01.01.2017 r. – 31.12.2017 r. – mgr inż. Jerzy Bernat

Z-ca Prezesa – Główny Księgowy

1. 01.01.2017 r. – 31.12.2017 r. – mgr inż. Mariusz Wójcik



W okresie sprawozdawczym działalność Zarządu obejmowała następujące zakresy przedmiotowe :

1. Inwestycyjno-remontowy
2. Eksploatacyjny
3. Ekonomiczno-finansowy
4. Społeczno-wychowawczy
5. Samorządowy – związany z obsługą organów wewnętrznych Spółdzielni

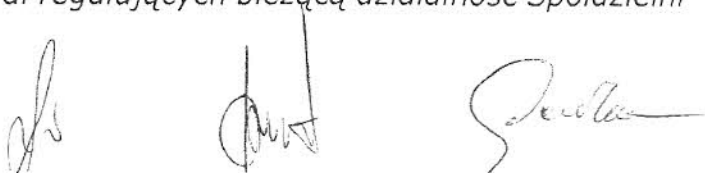
Działalność inwestycyjna i remontowa prowadzona była przez własne służby Spółdzielni i wykonawców zewnętrznych działających na zlecenia i pod nadzorem Spółdzielni.

Działalność eksploatacyjna realizowana była przez pracowników zatrudnionych w Dziale Techniczno-Eksploatacyjnym oraz przez gospodarzy rejonów i konserwatorów.

Działalność społeczno-wychowawczą na rzecz członków Spółdzielni i mieszkańców w 2017 r. prowadził Klub Osiedlowy „Źródło” Spółdzielni Mieszkaniowej im. W.Z. Nałkowskich przy ul. Samsonowicza 25.

Istotne sprawy, nad którymi obradował Zarząd w roku sprawozdawczym dotyczyły m.in.:

- ustalenia planów ekonomiczno-finansowych, remontowych, inwestycyjnych i ich realizacji
- spraw członkowsko-mieszkaniowych
- analizowania bieżącej sytuacji ekonomiczno-finansowej (koszty i przychody)
- analizowania zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne, użytkowe i przedstawiania na posiedzeniach Rady Nadzorczej propozycji rozwiązań mających na celu zmniejszenie skali zadłużenia
- analizowania wysokości stawek opłat za użytkowanie lokali w oparciu o czynniki zależne i niezależne od Spółdzielni
- prowadzenia rozmów i negocjacji z osobami zadłużonymi w celu znalezienia rozwiązań umożliwiających spłatę tych zadłużeń
- analizowania bieżących problemów eksploatacyjnych i remontowych
- spraw prawnych
- organizowania przetargów na roboty inwestycyjne, remontowe, eksploatacyjne i inne
- nadzorowania przebiegu robót remontowo-konserwacyjnych oraz usuwania usterek powykonawczych
- analizy wykonania konserwacji zieleni w zasobach Spółdzielni
- analizy i kontroli zużycia wody ciepłej i zimnej w całych zasobach Spółdzielni
- przeprowadzania inwentaryzacji rocznej majątku Spółdzielni
- kontynuowania wdrażania zmian wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym m.in. ustanawiania odrębnych własności lokali
- wprowadzania zmian w regulaminach obowiązujących w Spółdzielni
- opracowania i podejmowania uchwał regulujących bieżącą działalność Spółdzielni



- analizowania działalności społeczno-wychowawczej realizowanej przez spółdzielczy klub osiedlowy „Źródło”
- realizacji postulatów zgłaszanych przez członków oraz samorządy domowe
- analizy uchwał i wniosków Walnego Zgromadzenia z roku 2016.
- omówienia wyników bilansu za 2016 r.
- kontynuacji wdrażania programu komputerowego.

W przyszłych latach pozostaje jeszcze do wykonania wiele zadań wynikających z opracowanego w 2013 roku przez Zarząd Spółdzielni planu wieloletniego.

Do najistotniejszych planowanych zadań należą m.in.:

- kontynuacja wymiany pionów gazowych
- wymiana wewnętrznych linii zasilających (dotyczy instalacji elektrycznych na klatkach schodowych)
- zwiększanie ilości miejsc parkingowych
- remonty miejsc parkingowych
- remonty istniejących ciągów pieszo-jezdnych
- wymiana okien w pomieszczeniach wspólnych
- usuwanie glonów ze ścian elewacyjnych
- wyposażanie w urządzenia placów zabaw
- podniesienie estetyki budynków poprzez malowanie elewacji, klatek schodowych i korytarzy
- zagospodarowanie wymiennikowni przy ul. Nałkowskich 113

W pozostałej części niniejszego sprawozdania znajdują się załączniki charakteryzujące kolejno poszczególne dziedziny działalności Spółdzielni Mieszkaniowej im. W.Z. Nałkowskich w Lublinie w roku 2017, które tworzą jego integralną część :

Załącznik nr 1. Działalność inwestycyjno-remontowa

Załącznik nr 2. Działalność eksploatacyjna

Załącznik nr 3. Sprawozdanie finansowe

Załącznik nr 4. Działalność społeczno-kulturalna

Z-ca Prezesa
Główny księgowy

mgr inż. Mariusz Wójcik

ZASTĘPCA PREZESA
ds. Techniczno-Exploatacyjnych

mgr inż. Jerzy Bernat

PREZES ZARZĄDU
S.M. im. W.Z. NAŁKOWSKICH

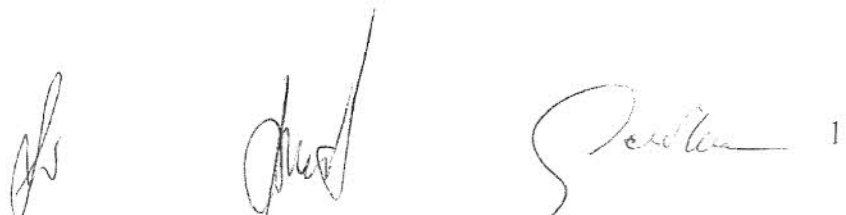
mgr inż. Piotr Gałka

Załącznik nr 1
*do Sprawozdania Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej
im. W.Z. Nałkowskich
z działalności inwestycyjnej
i remontowej za 2017 r.*

Działalność inwestycyjno - remontowa prowadzona była w ramach rzeczowo – wartościowego planu remontów na 2017 r. zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 27/12/2016 z 12 grudnia 2016 r., zatwierdzonej **korekty planu remontów na 2017r** Uchwałą Rady Nadzorczej nr 21/08/2017z dnia 28 sierpnia 2017 roku .

I. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

1. Prezydent miasta Lublin na wniosek Zarządu Dróg i Mostów wszczął procedurę postępowania w sprawie przedsięwzięcia polegającego na rozbudowie ul. Samsonowicza ważnej dla komunikacji naszego osiedla. Spółdzielnia brała czynny udział w konsultacjach dotyczących powyższego zagadnienia. W piśmie L. Dz. TT/331/2017 z dnia 30.01. 2017r. przedstawiła swoje uwagi do projektu planowanej rozbudowy ul. Samsonowicza. Dn.13.03.2017 roku Prezydent Miasta Lublin wydał postanowienie stwierdzające brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko oraz dnia 14. Wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na rozbudowie ul. Samsonowicza. Spółdzielnia zaskarżyła powyższą decyzję do Samorządowego Kolegium Odwoławczego .(dn. 06.04.2017r.)
Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Lublinie utrzymało w mocy zaskarżoną decyzję. Decyzja SKO.41/1571/SD/2017 z dnia 05.05.2017r.
2. Wojewoda Lubelski w styczniu 2017 roku uchylił w wyniku zaskarżenia przez Wspólnotę Nałkowskich 107 decyzje Prezydenta Miasta Lublin z dnia 27 listopada 2015 roku znak AB-BW.III.6740.3.7.2015 zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenie na przebudowę dawnej wymiennikowni ciepła Nałkowskich 113 w Lublinie (dz. nr 153) na pomieszczenia gospodarczo – warsztatowe i socjalno- biurowe Spółdzielni .
- 2.1. W lutym 2017 roku Urząd Miasta Lublin Wydział Architektury i Budownictwa ponownie uruchomił procedurę w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę przebudowę dawnej wymiennikowni ciepła na pomieszczenia gospodarczo – warsztatowe i socjalno- biurowe Spółdzielni .
- 2.2. DNIA 08 maja 2017 roku Wspólnota Nałkowskich 107 ponownie zaskarżyła decyzję AB-BW.III.6740.3.7.2015.
- 2.3. 13 lipca Spółdzielnia ponownie uzyskała postanowienie Prezydenta Miasta Lublina w którym udzielono jej zgodę na odstąpienie w zakresie warunków technicznych wynikających z wymogów §12 ust.1 pkt.1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r.
- 2.4. Dnia 23 października 2017 roku spółdzielnia otrzymała decyzje nr 1282/17 zatwierdzającą projekt budowlany i uzyskała pozwolenie na przebudowę budynku dawnej wymiennikowni ciepła na budynek gospodarczo – warsztatowy i socjalno –biurowy Spółdzielni.
3. Spółdzielnia wystąpiła do Zarządu Dróg i Mostów w Lublinie(pismo L. Dz. TT/166/2017 z dnia 16.01.2017r.) o wyrażenie zgody na lokalizację parkingu na samochody osobowe w rejonie ul. Romera 20. Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie nie wyraził zgody na realizację przedmiotowej inwestycji.



4. W maju 2017 roku Spółdzielnia zgłosiła do Prezydenta Miasta Lublin wykonanie Siłowni Zewnętrznej na działce nr 125/42 i na dz. nr 129/24.
5. Wykonano projekty:
 - na 15 miejsc postojowych w granicach nieruchomości Samsonowicza 39, 45, 49, 51.
 - projekt koncepcyjny w trzech wariantach na wykonanie wiatrolapów wejściowych do klatek schodowych,
 - na budowę ogrodzenia placu składowego - gospodarczego na dz. nr 129/28

II. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA

Bilans otwarcia na funduszu remontowym na 2017 rok wynosił **2 481 580,03zł**. Naliczenia funduszu remontowego w kwocie **2 144 184,21** w tym pożyczki od lokali mieszkalnych, pożyczki z części wspólnych stanowiły kwotę **6 025,70zł**. Nakłady poniesione z tytułu wykonanych prac wyniosły **2 237 032,01 zł**. Po uwzględnieniu zmniejszenia - z tytułu spłaty zadłużenia wewnętrznego poszczególnych nieruchomości, wynikającego z wykonanych prac termomodernizacyjnych budynków - o **7 185,06 zł** saldo na dzień 31.12.2017 r. na Funduszu Remontowym Spółdzielni zamknęło się kwotą **2 388 732,23zł**.

Prowadzenie działalności remontowej odbywało się w oparciu o przyjęty plan remontów oraz doraźne zgłoszenia awarii przez mieszkańców, zgodne 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 oraz drobne i bieżące naprawy siłami własnymi.




W roku 2017 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.

Wykaz prac remontowych wykonanych w zasobach Spółdzielni na podstawie zawartych umów i zleceń z wykonawcami robót w 2017r. w ramach Funduszu Remontowe Spółdzielni

A. ROBOTY OGÓLNOBUDOWLANE

l.p.	Nazwa firmy	Rodzaj robót	Lokalizacja	Wartość netto zł	Uwagi:
1	BUDEX	Remont balkonów	R30	64 800,17	
2	BIZARO	Malowanie klatek schodowych	N96,97,99,100,101,109	134 339,47	
3	POL-BUD	Malowanie klatek schodowych	N121, 123, 131, 134	99 294,93	
4	JURPOL	Malowanie klatek schodowych	S5, 7, 11, 35A	89 996,32	
5	BUDEX	Malowanie klatek schodowych	R24, 46, 52	68 048,42	
6	HABA	Remont chodników	S19, 21, N118-122, N100	116 908,91	
7	JURPOL	Remont opasek	S29,33,35A,39,45,49,51,55, 57,59,61,63	93 563,24	
8	BIZARO	Remont chodników	S39, N115	30 026,46	
9	BIZARO	Remont opasek	N97,98,125,130,131, R52, S11,15,17,19,21	76 723,45	
10	BUDEX	Remont balkonów nr 1 i 8	N107A	12 426,00	

11	BUDEX	Remont balkonów	R12	47 500,16	
12	AMIBEX	Remont chodników	S55, N134, N122, N130	25 771,70	
13	BEFA-BIS	Wymiana drzwi zewnętrznych	N118-122	33 000,00	12 szt.
14	BIZARO	Malowanie klatek schodowych	S41	32 452,70	
15	BIZARO	Remont parkingu	S59	50 679,42	14 szt.
16	PAC-BUD	Remont elewacji	N104, N108	180 000,00	
17	RICO	Zerwanie nawierzchni asfaltowej	S39, S45	7 140,00	
18	BIZARO	Budowa miejsc postojowych	S39	27 010,45	6 miejsc
19	BIZARO	Budowa parkingu	S45	28 058,67	9 miejsc
20	JURPOL	Malowanie klatek schodowych	S21	13 869,53	
21	Jarosław Boguszewski	Wymiana okna	S15	787,04	
22	JURPOL	Malowanie podstopnic schodowych	S11	1 944,44	
23	JURPOL	Naprawa schodów zewnętrznych	N111, N122	12 186,99	
24	JURPOL	Naprawa schodów zewnętrznych	N101	3 658,54	
25	JURPOL	Naprawa schodów zewnętrznych	S11	12 194,31	3,4,5,6 klatka
26	JURPOL	Malowanie podstopnic schodowych	S35A	1 944,44	
27	HABA	Montaż automatyki bramowej	dz. nr ewid. 81/14	500,00	
28	JURPOL	Naprawa schodów zewnętrznych	S11	6 910,57	1,2 klatka
29	JURPOL	Wymiana uszkodzonego krawężnika	przy Aldiku	2 439,02	
30	HABA	Remont podestów wejściowych	N118-122	10 008,92	
31	HABA	Remont chodników	N118-122	8 002,26	
32	AMIBEX	Remont chodników	S55	5 964,79	
33	AMIBEX	Remont chodników	N134	1 000,00	
34	TOPOL	Remont daszków	N101	4 290,00	
35	JURPOL	Remont chodników	N124	6 016,26	
36	JURPOL	Remont cokołu budynku	N112	1 219,51	
37	AMIBEX	Remont parkingu	N122	12 171,45	
38	AMIBEX	Remont chodników	N122	7 300,00	
39	BIZARO	Utwardzenie terenu	N117	1 463,41	
40	HABA	Utwardzenie terenu	dz. nr ewid. 129/30	6 260,16	
41	TOPOL	Naprawa rynien	S19 i N107A	500,00	
42	BUDEX	Orynnowanie daszków	R12	2 032,52	
43	IT COMPLETE	Uszczelnienie garaży	N104 i N108	5 884,15	
44	PAC-BUD	Uszczelnienie pokrycia dachowego	N104	500,00	
45	JURPOL	Wykonanie miejsc postojowych	N96	4 878,05	2 miejsca
46	TOPOL	Roboty dekarские	N98, N109, S19,	3 550,00	
47	BIZARO	Remont chodników	S59	1 910,44	
48	TOPOL	Roboty dekarские	R46	500,00	
49	BIZARO	Ułożenie płytek w piwnicy	N96	990,00	
50	TOPOL	Roboty dekarские	N106	350,00	
51	TOPOL	Naprawa deflektora	S29	925,93	
52	JURPOL	Wykonanie miejsc postojowych	N96	2 439,02	1 miejsce

53	JURPOL	Remont chodników	Aldik	2 439,02	
54	JURPOL	Wykonanie palisady	N96	3 450,00	
55	JURPOL	Remont podestów wejściowych	S39	7 000,00	3,4,6 klatka
56	JURPOL	Wykonanie miejsc postojowych	N96	5 365,85	2 miejsca
57	JURPOL	Remont podestów wejściowych	S39	6 800,00	1,2,5 klatka
58	TOPOL	Roboty dekarские	S17, S1	1 120,00	
59	TOPOL	Roboty dekarские	S15, 17, 19, 21, 29, 33	22 500,00	
60	PAC-BUD	Roboty dekarские	S1	4 000,00	
61	BIZARO	Wykonanie miejsc postojowych	S45	3 000,00	1 miejsce
62	BEFA-BIS	Naprawa i regulacja drzwi wejściowych	N105	120,00	
63	BIZARO	Remont chodników	N84	2 536,59	
64	JURPOL	Naprawa schodów zewnętrznych	S21	11 382,11	
65	Jarosław Boguszewski	Montaż nawiewników okiennych	R12	1 600,00	
66	TOPOL	Roboty dekarские	N107A	1 000,00	
67	BEFA-BIS	Wymiana drzwi wejściowych	S21	7 874,60	
			SUMA:	1 442 520,40	

Zestawienie zbiorcze robót ogólnobudowlanych.

Remont opasek	170 286,69 zł	23 bloki
Remont chodników	215 600,01 zł	
Budowa parkingów/ miejsc postojowych	133 602,92 zł	35 nowych miejsc postojowych
Malowanie klatek	441 890,26 zł	19 bloków
Wymiana i naprawa stolarki	43 381,64 zł	
Naprawy dachów	47 152,59 zł	
Remont balkonów	124 726,33 zł	3 bloki
Remont schodów zewnętrznych	70 141,44 zł	
Pozostałe roboty budowlane	195 738,54 zł	
SUMA:	1 442 520,40 zł	

B. WENTYLACJA

W 2017 roku Spółdzielnia własnymi siłami wykonała prace naprawcze na kanałach wentylacji grawitacyjnej polegających na sprawdzeniu drożności i prawidłowości podłączeń, wykonaniu wlotu do kanału zbiorczego, założeniu dekunku, przebudowie kanałów wentylacyjnych przełączeniu kratek, udrożnieniu i przełączeniu przykanalików między innymi wykonała:

- udrożnienie kanału wentylacyjnego wraz z wykonaniem dekunku w budynku przy ul. Samsonowicza 33 (28) w lokalu mieszkalnym,
- przedłużono dwa kanały wentylacyjne wraz z wykonaniem montażu turbowentów w budynku przy ul. Samsonowicza 49 w pionie mieszkań 32-40,
- wykonano przebicie do właściwego przykanalika oraz dekunek na kanale wentylacji grawitacyjnej w mieszkaniu (nr 32) w budynku Samsonowicza 51,
- wykonano mocowanie deflektorów na kominach budynku przy ul. Nałkowskich 117 (kl. I)

C. ROBOTY Z BRANŻY ELEKTRYCZNEJ

W roku 2017 zakończono przedsięwzięcie polegającego na wymianie sieci WLZ w obiektach

pozostających w zasobach Spółdzielni wybudowanych w 1997-1999 r. Zaplanowano wymieniono WLZ w budynku przy ul. Samsonowicza 17, 29, 39, 45, 51.

W 2017 zrealizowano wymianę WLZ w budynku przy ul.:

- Samsonowicza 17 - wartość robót brutto 109 147,45 zł,
- Samsonowicza 29 - wartość robót brutto 96 545,91 zł.
- w budynkach przy ul. Samsonowicza 39, 45 prace zrealizowano w 80 % a w budynku przy ul. Samsonowicza 51 w 40%. Zakończenie robót zostało aneksowane do dnia 15.02.2018r.

Wykonawca w/w robót wyłoniony w drodze przetargu nieograniczonego firma Elektro - Serwis Zakład Robót Specjalistycznych Ireneusz Wierbol, Jan Szalast Lublin. Lublin ul. Paderewskiego 14/5.

D. ROBOTY Z BRANŻY SANITARNEJ:

Prace remontowe instalacji sanitarnych 2017r

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

Nałkowskich 98,100,104,108,109,115,125

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

Samsonowicza 21, 29, 57.

Wymieniono razem 1624 szt wodomierzy. Koszt wymiany: 189 423, 36zł brutto. Wykonawca METRONA Polska Sp. z o.o.

2. Wymiana pionów gazowych w budynkach.

Całkowicie zakończono i rozliczono realizację w trzech budynkach: Samsonowicza 55, 59 i Romera 22.

Koszt przebudowy instalacji gazowej 2017r.

Bud.	Koszt prac proj. przed 2017r. zł brutto	koszt prac proj. 2017r. zł brutto	koszt prac proj. razem zł brutto	Koszt robót 2017 r. zł brutto	Koszt nadzoru inwestor. 2017r zł brutto	Koszt realizacji 2017r brutto	Całkowity koszt realizacji brutto	Uwagi:
N 118	2 878,20		2 878,20			-	2 878,20	
N 120	2 878,20	1 439,10	4 317,30			1 439,10	4 317,30	
N 122	2 878,20		2 878,20			-	2 878,20	
N 130	2 398,50	1 199,25	3 597,75			1 199,25	3 597,75	
S 51	2 878,20	1 439,10	4 317,30			1 439,10	4 317,30	Realizacja
S 55	2 878,20	319,80	3 198,00	39 456,72	789,13	40 565,65	43 443,85	Koniec
S 57	3 118,05	1 559,03	4 677,08			1 559,03	4 677,08	
S 59	2 878,20	319,80	3 198,00	28 825,59	576,51	29 721,90	32 600,10	Koniec
S 61	2 878,20		2 878,20			-	2 878,20	Realizacja
R 22	2 878,20	319,80	3 198,00	28 943,49	578,90	29 842,19	32 720,39	Koniec
Razem	28 542,15	6 595,88	35 138,03	97 225,80	1 944,54	105 766,22	134 308,37	

Zakończyła się realizacja w budynku Samsonowicza 61- prace nie zgłoszone jeszcze do odbioru i nie rozliczone. Trwa przebudowa pionów gazowych w budynkach Samsonowicza 51 i Nałkowskich 98.

3. Usuwanie usterek gazowych po corocznym przeglądzie instalacji gazowej i wentylacji w budynkach.

Zlikwidowano miejsca ulatniania się gazu w 34 miejscach instalacji gazowych w budynkach.

Koszt napraw: 10 121,34zł brutto.

4. Z firmą MINOL ZENNER sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Limanowskiego 179 w Łodzi Spółdzielnia zawarła umowę na dostawę i montaż elektronicznych podzielników kosztów ogrzewania z odczytem radiowym w lokal mieszkalnych i użytkowych w zasobach Spółdzielni z wyłączeniem budynku przy ul. Samsonowicza 17, wraz z indywidualnym rozliczeniem kosztów zużycia ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania na okres dziesięciu lat do 30.04.2028r. W ramach przedmiotowej umowy wymieniono w 2017r. 9780szt podzielników kosztów ogrzewania, nie zakończono prac związanych z wymiana podzielników. Koszt wymienionych podzielników - 421 029zł brutto. (Wymiana podzielników nie została jeszcze rozliczona.)

E. KONSERWACJA DZWIGÓW

Konserwacja dźwigów osobowych w 2017r.

Konserwację i naprawy bieżące dźwigów osobowych Spółdzielnie realizowała w ramach umów zawartych jeszcze w 2009 i 2010 roku z dwoma firmami z:

- Zakładem Instalatorstwa i Elektromechaniki Dźwigowej –Andrzej Kincel, 20-861 Lublin, ul. Szwajcarska 8/8 (N103) - Umowa nr 14/2010

- INWESTPROJEKT –em –DŹWIG Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie ul. Skrzetuskiego 12; 20-628 Lublin. (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 2017 r.

- Konserwacja dźwigów osobowych 29 698,56zł.
- Remonty- naprawy bieżące 55 854,15zł.

PRACE GRUPY KONSERWACYJNEJ SPÓLDZIELNI

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 2017 r. były realizowane przez zespół 9 konserwatorów. Wykonano następującą ilość zgłoszeń:

- prace elektryczne - 822 zgłoszenia

W ramach swoich obowiązków elektryk wykonywał bieżącą konserwację, wymianę osprzętu elektrycznego, regulację oraz wymianę spalonych żarówek i usuwanie awarii w częściach wspólnych budynków. W ramach funduszu remontowego dokonał wymiany opraw oświetleniowych przed wejściami do budynków przy ul. Samsonowicza 11,19, 33, 39, 41, 45, 57, Nałkowskich 108,115,118,120,121,122, Romera 28 na oprawy wyposażone w czujki ruchu.

- prace hydrauliczne – 389 zgłoszenia

Prace obejmowały zgłoszenia bieżące, przepychanie kanalizacji, czyszczenie studzienek kanalizacyjnych, rewizji rur spustowych kanalizacji deszczowej, wymiany zaworów przy wodomierzach, trójników oraz lokalizację przyczyn zalań mieszkań.

Wykonano również naprawę i wymianę pionów wod-kan w budynkach:

- R30 (prześwit, zawór z.w.u.),
- R22/6, R22/24, R22/8, R28/61, S59/12, N115/14, (trójnik i pion kan. sanit.),
- S7/31 (pion z.w.u., c.w.u. i cyrkulacja).

- prace szklarskie i stolarskie – 157 zgłoszeń;

Prace obejmowały roboty szklarskie, naprawy futryn i drzwi drewnianych wejściowych do piwnic (wraz z ich podcięciem przy pracach malarskich i glazurniczych), uszczelnienie styku parapetów zewnętrznych z oknami (zgłoszenia mieszkańców), naprawy i regulacja stolarki okiennej i drzwiowej w piwnicach i na klatkach schodowych (wymiana zniszczonych lub uzupełnienie skradzionych klamek), remonty ławek, urządzeń zabawowych. W szczególności wykonano:

- naprawy, zabezpieczenie i wymiany włazów dachowych R24, R46, N125, N115, N123, S41, S45,
- szklenie wybitych szyb w windach i drzwiach stalowych klatek schodowych (S15, S17, S21, S33) oraz dorabianie boczków do wind.
- demontażu i ponownym montażu mebli kuchennych i zabudów przy prowadzonych robotach związanych z wymiana pionów gazowych – R22, S59, S55, S61.

- prace ślusarskie – 494 zgłoszeń;

Prace ślusarskie obejmują naprawy i wymiany samozamykaczy, klamek, pochwyty (antab), stopek podpierających w drzwiach wejściowych, regulacje, naprawy i wymiany zamków, remonty i naprawy urządzeń zabawowych, naprawy i uzupełnianie ogrodzeń, demontaż starych śmietników i montaż nowych, demontaż starych ogrodzeń ogródków, montaż znaków drogowych i tabliczek informacyjnych (szanuj zielen, zakaz wyprowadzania psów, zakaz parkowania itp.). Wykonano również naprawy altan śmietnikowych poprzez wymianę fartuchów gumowych okien wrzutowych, uszkodzonych blach ścian i drzwi, wymianę klamek i zamknięć oraz rynien i rur spustowych. Oprócz bieżącej konserwacji wykonano prace ślusarskie polegające na:

- zamontowaniu pochwyty metalowych przy drzwiach wejściowych na klatki schodowe na parterze budynków N96, S11, S21 (przeróbka po naprawie schodów, wykonano nowy zjazd dla wózków),
- wymieniono słupek podpierający daszek przy drzwiach wejściowych N100 kl. IV,
- wzmocniono mocowanie daszków przy klatkach, wykonano pochwyty przy schodach terenowych w ramach remontów chodników N118-122,
- dokonano naprawy bramy wjazdowej przy garażach S55,
- wykonano ogrodzenie działki nr 81/28 (S39-51) od strony S37,
- uzupełniono ogrodzenie o nowe przęsła w rejonie wejścia do Szkoły Podstawowej,
- wykonano nowe orywnowanie altany S41,
- naprawiono orywnowanie garaży N106,
- naprawiono, oczyszczono i pomalowano ekrany na elewacji i daszek nad wejściem budynku S63.

- prace murarskie, brukarskie i malarskie – 272 zgłoszeń;

W ramach w/w prac wykonano naprawy doraźne nawierzchni chodników, schodów, cokołów i elewacji w obrębie domofonów przy drzwiach wejściowych, utwardzenie miejsc pod pojemniki w rejonie altan śmietnikowych, uzupełnienia ubytków w nawierzchniach asfaltowych, wyznaczenie miejsc postojowych oraz miejsc dla osób niepełnosprawnych.

W szczególności wykonano:

- malowanie klatki schodowej w budynku N103,
- malowanie pomieszczeń pralni, suszarni, wózkowni oraz klatek schodowych w budynkach N105,
- malowanie pomieszczeń pralni, suszarni, wózkowni wraz z ułożeniem płytek i zabezpieczeniem powierzchni posadzek (malowanie) w budynkach N125, R24,
- wykonano nowe docieplenia stropu piwnic wraz ze szpachlowaniem i malowaniem (uszkodzonego, odpadniętego po „odparzeniu”) w budynku N109 (węzeł c.o.), R22 (kl. III i IV – suszarnia i wózkownia),
- wykonano zabudowy ścian pionów instalacyjnych wod-kan po usuniętych awariach (prace murarskie i glazurnicze) w budynkach R22/6, R22/24, R22/8, R28/61, S59/12, N115/14, S7/31, S35A,
- wykonano remont i odświeżenie elewacji budynku socjalnego S63,



- wykonano naprawy doraźne elewacji budynków (ubytki ocieplenia) w budynkach N98, R22, S21, N130,
- wykonano przegląd i uzupełnienie kratki wentylacyjnych przestrzeni stropodachów (osiedle)
- wykonano naprawy spoczników i schodów wejściowych do budynków (wymiana całych schodów – N125),
- wykonano montaż nawierzchni bezpiecznej na placu zabaw S17,

G. SALDO FUNDUSZU REMONTOWEGO:

Typ lokalu	Bilans otwarcia 2017rok	Przychód fundusz remontowy	Koszty - fundusz remontowy	Bilans zamknięcia na dn. 31.12.2017r.
Dźwigi	220 845,00	60 180,00	-----	281 025,00
Lokale mieszkalne	1 144 622,43	1 873 515,51	1 942 857,61	1 075 280,33
Lokale użytkowe	248 134,31	19 940,52	83,54	267 991,29
Garaże	91 194,78	27 391,32	15 501,22	103 084,88
Mienie Spółdzielni	776 783,51	163 156,86	278 589,64	661 350,73
Razem:	2 481 580,03	2 144 184,21	2 237 032,01	2 388 732,23

Z-ca Prezesa
Główny Księgowy
mgr inż. Mariusz Wójcik

ZASTĘPCA PREZESA
ds. Techniczno-Exploatacyjnych
mgr inż. Jerzy Bernat

PREZES ZARZĄDU
S.M. im. WZ. NAJKÓWSKICH
mgr inż. Piotr Gałka

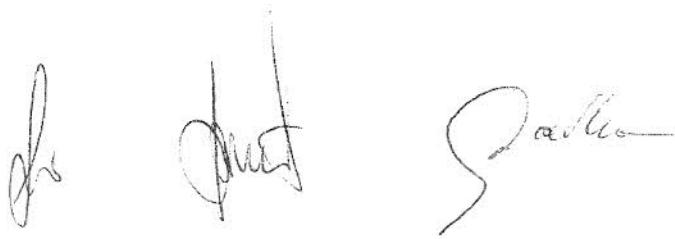
Załącznik nr 2

do Sprawozdania Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej
im. W.Z. Nałkowskich
z działalności eksploatacyjnej za
2017 r.

1. W roku 2017 praca Dział Administracyjno - Eksploatacyjnego była skupiona na obsłudze mieszkańców związanej z załatwianiem spraw dotyczących problemów wynikających z eksploatacji budynków i ich otoczenia oraz utrzymaniem porządku na terenie osiedla.
2. W pierwszym kwartale roku – pracownicy wykonywali głównie posypywanie ciągów pieszych i odśnieżanie terenu osiedla.
3. Prowadzono bieżącą obsługę i konserwację posiadanego sprzętu ogrodniczego, tj. ciągników, kosiarek, pilarek itp.
4. Odbyły się szkolenia pracowników z zakresu obsługi pilarek, kosiarek oraz środków ochrony roślin.
5. Sprzedano ciągnik Zetor a w to miejsce został zakupiony nowy marki TYM 453 wraz z przyczepą.
6. Ogłoszono i przeprowadzono przetarg na wyposażenie w urządzenia zabawowe placu zabaw , w rejonie budynku Romera 50
7. Przy placach zabaw Samsonowicza 17 oraz Nałkowskich 134 ustawiono urządzenia fitness.
8. Na terenie placu zabaw przy Samsonowicza 17, ułożono nawierzchnię bezpieczna amortyzującą upadek z huśtawek i innych urządzeń zabawowych w których wysokość swobodnego upadku przekracza 1.2m,
9. Umyto ogrodzenia placów zabaw przy Samsonowicza 17. Nałkowskich 117 oraz Nałkowskich 118
10. Zerwano asfalt przy budynkach Samsonowicza 39 oraz 45.
11. Nawieziono i rozplantowano ziemię w rejonie Samsonowicza 49 po zerwanej nawierzchni asfaltowej.



12. Przyjęto i wykonano 70 zgłoszeń w sprawie przeprowadzenia deratyzacji i dezynfekcji piwnic, klatek schodowych, pralni suszarni w budynkach mieszkalnych.
13. Dokonano czterokrotnie kontroli stanu piwnic oraz karmników deratyzacyjnych
14. W wyniku dużej liczby zgłoszeń od mieszkańców uprzątnięto w trybie interwencyjnym z zalegających gabarytów w budynkach mieszkalnych 16 wózkowni, 30 korytarzy piwnicznych, 13 pralni i 12 suszarni.
15. Wymieniono kosze na śmieci na alejkach osiedlowych w ilości 20 sztuk
16. Zmontowano i ustawiono na terenie osiedla 15 szt. nowych ławek.
17. Dokonano malowania urządzeń małej architektury znajdujących się na terenie osiedla przez co wygląd ich stał się bardziej estetyczniejszy
18. Wymieniono piach we wszystkich piaskownicach oraz przeprowadzono ich dezynfekcję i nawieziono do wszystkich piaskownic nowego piachu.
19. Systematycznie reagowano na zgłoszenia mieszkańców dotyczące zamówienia worków na gróz. Spółdzielnia zamówiła dla mieszkańców 80 worków.
20. W wyniku prowadzonych prac wielokrotnie uprzątnięto ogrodzony plac przy ul. Samsonowicza 55 z wszelkiego rodzaju nieczystości, gruzu jak również gabarytów i gałęzi za pomocą ciągnika z ładowarką oraz rębarki.
21. Po każdej awarii wodno-kanalizacyjnej (łącznie 10 zgłoszeń) usuwano jej skutki oraz przeprowadzano dezynfekcję pomieszczeń piwnicznych w budynkach mieszkalnych.
22. Uprzątnięto 2 lokale mieszkalne w budynku Samsonowicza 63
23. Wykonano mycie altan śmietnikowych oraz pięciokrotne mycie daszków nad wejściami do klatek schodowych w budynkach wysokich oraz dwukrotnie na budynku Nałkowskich 108
24. Wykonano dezynfekcję 28 altan śmietnikowych oraz 6 komór zsypanych w budynkach wysokich
25. Przeprowadzono czyszczenie rynien w altanach śmietnikowych.



26. Zakupiono dodatkowe gazony, które zostały rozstawione przy budynkach mieszkalnych na osiedlu w celu poprawy estetyki oraz zabezpieczenia terenów zielonych przez wjeżdżające samochody
27. Ustawiono i zamontowano tabliczki ostrzegawczo informacyjne, dotyczące zachowania czystości na terenie osiedla.
 - a) 5 szt. "zakaz wyprowadzania psów na trawniki"
 - b) 5 szt. „zakaz palenia”
 - c) 5 szt. „zakaz wprowadzania psów na place zabaw”
 - d) „zakaz wprowadzania psów na place zabaw” i „zakaz palenia”
 - e) na 4-ch placach zabaw powieszono nowe regulaminy „Korzystania z placów zabaw”, poprzednie zostały zniszczone.
 - f) 17 szt. tabliczek „Parkowanie w sąsiedztwie altany śmietnikowej na własną odpowiedzialność” zamontowano na altanach śmietnikowych.
28. W trakcie jesiennego wygrabiania trawników z terenu osiedla zebrano i wywieziono 10 kontenerów KP-20 liści.
29. Przy współpracy Urzędu Miejskiego zamontowano na budynku Samsonowicza 21 kamerę monitoringu miejskiego.
30. Zawarto 64 umowy na dzierżawę miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych na parkingu przy Samsonowicza 33-41
31. Na wniosek mieszkańców zgłoszono 6 wniosków o objęcie w konserwację domofonów w budynkach mieszkalnych
32. W ciągu roku 2017 Spółdzielnia zgłosiła do ubezpieczyciela 2 szkody osobowe w związku z wystąpieniem osób poszkodowanych o wypłatę odszkodowania oraz 2 majątkowe z tytułu strat jakie poniosła Spółdzielnia na skutek aktu wandalizmu
33. Zamówiono tabliczki informacyjne z adresem budynków (do montażu na budynkach w roku 2018)
34. W ciągu całego roku, przynajmniej raz w tygodniu, dokonywane są oględziny stanu zieleni na osiedlu, podczas których określone są konieczne do wykonania prace pielęgnacyjne. Następnie prace te są zlecane pracownikom zajmującym się utrzymaniem zieleni w formie pisemnych dyspozycji. W roku 2017 pracownicy wykonali łącznie 257 takich dyspozycji, w tym 72 ze zgłoszeń mieszkańców osiedla. Dla porównania w roku 2016 wydanych zostało łącznie 249 dyspozycji.



- Zgłoszenia mieszkańców w zakresie zieleni dotyczą głównie prac związanych z przycinaniem krzewów oraz prześwietlaniem i podkrzesywaniem drzew.
35. W ubiegłym roku otrzymaliśmy 10 decyzji Miejskiego Architekta Zieleni zezwalających na usunięcie łącznie 45 szt. drzew. Drzewa i krzewy uszkodzone bądź powalone przez wiatr usuwane były bez zezwolenia, po uprzednim zgłoszeniu sprawy przedstawicielowi Miejskiego Architekta Zieleni i spisaniu protokołu. Ścinka prowadzona była sukcesywnie przez naszych pracowników. W przypadku drzew trudnych, zamawiany był podnośnik koszowy w celu przeprowadzenia ścinki sekcyjnej.
 36. Zgodnie z otrzymanymi decyzjami MAZ, w roku 2017 wykonaliśmy nasadzenia zastępcze drzew w liczbie 83 szt. (32 szt. na wiosnę i 51 szt. na jesieni) oraz nasadzenia zastępcze krzewów w liczbie 609 szt. (174 szt. na wiosnę i 435 szt. na jesieni). Młode drzewa po posadzeniu zostały powiązane do kołków i zabezpieczone siatką ogrodniczą.
 37. Na bieżąco prowadzone były prace pielęgnacyjne w koronach drzew, w tym również z wykorzystaniem podnośnika kosowego. Podnośnik zamawiany był czterokrotnie.
 38. Łącznie w roku 2017 na terenie osiedla posadzonych zostało 1425 szt. roślin w tym 83 szt. drzew liściastych, 1259 szt. krzewów liściastych oraz 83 szt. drzew i krzewów iglastych. Zgodnie z przyjętymi założeniami kompleksowo odnowiliśmy przedogródki pomiędzy klatkami bloków Romera 24, Nałkowskich 130 oraz Samsonowicza 7, 49 i 51.
 39. Odmłodziliśmy i uzupełniliśmy żywopłoty przy blokach Nałkowskich 131 i Samsonowicza 19.
 40. Jak co roku, wykonane zostały wiosenne nasadzenia kwiatów jednorocznych w donicach na terenie osiedla (460 szt.) oraz w donicach i skrzynkach balkonowych na balustradach budynków Nałkowskich 104-108 (200 szt.) – łącznie wysadzonych zostało 660 szt. kwiatów w 250 donicach i 30 skrzynkach balkonowych.
 41. Siedmiokrotnie wykoszone zostały trawniki osiedlowe, przy czym fragment osiedla na wschód od ulicy Nałkowskich został czterokrotnie wykoszony przez



firmę zewnętrzną wybraną w przetargu, a następnie jeszcze trzykrotnie przez naszych pracowników. Skoszona trawa każdorazowo była uprzątną przez naszych pracowników i wywożona do kontenera na odpady zielone.

42. Dwukrotnie wykonane zostało strzyżenie krzewów i żywopłotów na terenie całego osiedla – w maju oraz na przełomie sierpnia i września. Wyjątkiem były krzewy forsycji i jaśminowca, które z uwagi na powtarzające się od lat protesty niektórych mieszkańców, strzyżone były tylko raz – po przekwitnięciu, w terminie właściwym dla konkretnego gatunku.
43. Łącznie w roku 2017 z terenu osiedla wywiezione zostały 24 kontenery odpadów zielonych (łącznie z liśćmi i skoszoną trawą). Dwukrotnie zamawiany był rębak w celu rozdrobnienia gałęzi i choinek zebranych z osiedla po okresie świąteczno-noworocznym.
44. W okresie zimowym prowadzone były prace związane z odśnieżaniem oraz posypywaniem piaskiem i solą ciągów pieszych, ulic i parkingów.
45. Wykonywana była również bieżąca konserwacja i drobne naprawy sprzętu ogrodniczego, tj. kosiarek, wykaszarek, pilarek, nożyc do żywopłotu, itp.
46. Zakupiony został nowy ciągnik wraz z przyczepą jednoosiową wolnobieżną oraz niezbędnym osprzętem przeznaczonym do prac komunalnych, tj. ładowaczem czołowym, „łyżko-krokodylem”, pługiem śnieżnym i zmiatarką.
47. Ponadto, w ramach drugiej edycji Zielonego Budżetu Obywatelskiego został przygotowany i złożony projekt nasadzeń uzupełniających drzew w pasie zieleni pomiędzy ulicą Diamentową i Samsonowicza. Projekt przeszedł ocenę formalną, jednak nie został wybrany do realizacji. Spośród 74 złożonych projektów ocenę formalną przeszło 57, z kolei 16 z nich zostało wybranych do realizacji.

Z-ca Prezesa
Główny Księgowy

mgr inż. Mariusz Wójcik

ZASTĘPCA PREZESA
ds. Technicznych i Eksploatacyjnych

mgr inż. Jerzy Bernat

PREZES ZARZĄDU
S.M. im. W.Z. NAŁKOWSKICH

mgr inż. Piotr Gałka

Załącznik nr 3

do Sprawozdania Zarządu

Spółdzielni Mieszkaniowej

im. W.Z. Nałkowskich

z działalności Ekonomiczno-Finansowej za
2017 r.

CZĘŚĆ 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 2017 była to kwota nadwyżki kosztów nad przychodami w wysokości 269 tys. zł. co w przeliczeniu na metr kwadratowy powierzchni wynosi 0,16 zł miesięcznie. Z pozostałej działalności w minionym roku Spółdzielnia wypracowała zysk brutto z działalności komercyjnej w wysokości 444 tys. zł, który po odprowadzeniu podatku dochodowego od osób prawnych w kwocie 65,3 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 14,2 mln. zł. Na rodzaj i wysokość kosztów w 2017 r. decydujący wpływ miały obciążenia wynikające z uregulowań ustawowych (podwyżka podatku od nieruchomości) i inne koszty całkowicie niezależne od Spółdzielni (energia elektryczna, woda, ścieki, CO, gaz).

Aktualna sytuacja finansowa

- Przychody netto ze sprzedaży usług	14.223 088,29 zł
- Koszty działalności operacyjnej	14.274 386,26 zł
- Pozostałe przychody operacyjne	128 231,46 zł
- Pozostałe koszty operacyjne	53 524,49 zł
- Przychody finansowe	154 474,26 zł
- Koszty finansowe	0 zł
- Podatek dochodowy	65 363,00 zł
- Wynik	378 576,43 zł

Wyniki finansowe

Powyższe dane wskazują, iż w wyniku dyscypliny finansowej stosowanej przez Zarząd Spółdzielni przychody wyprzedziły koszty. Efektem jest dodatni wynik (378,5 tys. zł) z całokształtu działalności za 2017 rok.

Komentarz do rachunku wyników

Za rok 2017 Spółdzielnia osiągnęła zysk brutto z działalności komercyjnej w wysokości 215 tys. zł, w tym nadwyżkę kosztów nad przychodami z GZM 269 tys. zł (w 2016 r. (-65) tys. zł), zysk z działalności pozostałej 444 tys. zł i podatek dochodowy w kwocie 65,3 tys. zł co daje ogółem zysk netto 378 576,43 zł.

W okresie styczeń - grudzień roku 2017 wystąpił spadek przychodów ze sprzedaży o 1,6% (232 tys. zł zmniejszenie odpisu na fundusz remontowy) oraz wzrost kosztów operacyjnych o 0,4 % (62 tys. zł) spowodowany głównie wzrostem cen niezależnych od Spółdzielni (woda, energia elektryczna, CO, podatek od nieruchomości,)

Na pozostałej działalności operacyjnej w 2017 roku uzyskano zysk w wysokości 74 tys. zł który powstał głównie przez wyegzekwowanie od dłużników zaległych należności.

Wynik na działalności finansowej w roku 2017 był dodatni i wyniósł 154 tys. zł. głównie z odsetek od lokat bankowych oraz odsetek wyegzekwowanych od dłużników z tytułu dokonywania nieterminowych opłat.

Komentarz do bilansu

Bilans Spółdzielni za 2017 r. zamknął się po stronie aktywów i pasywów kwotą 38,4 mln zł. Środki trwałe stanowią 80,27 % aktywów, które po wyodrębnieniu własności lokali i przynależnych do nich udziałów w nieruchomościach gruntowych, wynoszą netto 30,8 mln zł. Aktywa te są w pełni sfinansowane funduszami własnymi stanowiącymi ponad 85,08 % całości pasywów w bilansie.

Udział aktywów obrotowych zmalał o 0,58 % ze względu na zmniejszenie stanu środków pieniężnych na rachunkach bankowych (5,9 mln zł w 2016r. do 5,5 mln zł w 2017r.) spowodowane zwiększonymi wydatkami na remonty i inwestycje w mieniu Spółdzielni.

Struktura pasywów również zmieniła się. Zmalała wartość kapitału własnego w pasywach z 33,6 mln zł w roku 2016 do 32,7 mln zł w 2017 w związku z wyodrębnieniem lokali i umorzeniem środków trwałych.

Ocena rentowności wg danych na 31.12.2017 r.

W 2017 roku Spółdzielnia wykazała dodatni wynik finansowy netto w wysokości 378,5 tys. zł.

- wskaźnik zyskowności sprzedaży = 2,66%
- zyskowność majątku = 0,99%
- zyskowność kapitałów własnych = 1,16%

Ocena płynności finansowej

W analizowanym okresie wskaźniki płynności kształtowały się na poziomie:

- płynność bieżąca (iloraz majątku obrotowego i zobowiązań krótkoterminowych) = 1,84 z 1,83 w roku poprzednim,
- szybkiej płynności I stopnia (iloraz płynnych środków obrotowych i zobowiązań bieżących) = 1,33 z 1,43 w roku poprzednim,
- szybkiej płynności II stopnia (iloraz środków pieniężnych i zobowiązań bieżących) = 1,84 z 1,83 w roku poprzednim.

Ocena zadłużenia – gospodarowania kapitałem obcym

W roku 2017 nastąpił wzrost wskaźnika ogólnego zadłużenia, który ukształtował się na poziomie 14,9 % (w roku 2016 – 14,3 %). Wzrost tego wskaźnika o 0,6 % wskazuje na zwiększenie udziału kapitałów obcych, w finansowaniu majątku Spółdzielni. Wskaźnik długu do kapitału własnego na koniec grudnia 2017 roku wynosi 17% i wzrósł z 16% w roku poprzednim (wyodrębnienia lokali).

Spółdzielnia posiada kredyty i pożyczki zaciągnięte w PKO BP SA w wysokości 127 653,89 zł

- kredyty krótkoterminowe w wysokości 69 078,41 zł do spłaty w 2018 roku,
- kredyty długoterminowe w wysokości 58 575,48 zł do spłaty w roku 2019r.

Kredyt termomodernizacyjny S-21	57 701,63, zł
Kredyt termomodernizacyjny S-55	5 142,97 zł
Kredyt termomodernizacyjny N-130	5 359,98 zł
Kredyt termomodernizacyjny S- 33	59 449,31 zł

Wymienione kredyty i pożyczki nie były wymagalne na 31.12.2017 r.

Spółdzielnia nie udzielała gwarancji i poręczeń.

W roku następnym Spółdzielnia nie planuje zmian w przedmiocie swojej działalności. Nadal będzie prowadzona w niezmienionym 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 2018 przewiduje m.in. wysokość kosztów ogólnych i kosztów utrzymania mienia Spółdzielni w kwocie 3.799 500,00 zł oraz wydatki z funduszu remontowego na kwotę 3.293 477,96 zł.

Wzmoczone zostaną działania w celu dalszego zmniejszenia wskaźnika zadłużeń w opłatach eksploatacyjnych, który zdaniem Zarządu jest nadal zbyt wysoki i w roku 2017 uległ zmniejszeniu w porównaniu do roku poprzedniego z 15,49% do 13,71%. Znaczący spadek tego wskaźnika spowodowany jest przez zintensyfikowane działania windykacyjne podjęte przez Radę Nadzorczą i Zarząd Spółdzielni.

Z-ca Prezesa
Główny Księgowy

mgr inż. Mariusz Wójcik

ZASTĘPCA PREZESA
ds. Techniczno-Exploatacyjnych

mgr inż. Jerzy Bernat

PREZES ZARZĄDU
S.M. im. W.Z. NAŁKOWSKICH

mgr inż. Piotr Gałka

Załącznik nr 4

*Do Sprawozdania Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej
im. W.Z. Nałkowskich
z działalności klubu
„Źródło” za 2017 r.*

Od stycznia 2017 do grudnia 2017 r. prowadziliśmy działalność kulturalną, skierowaną do mieszkańców osiedla Nałkowskich. Umożliwiliśmy lokalnej społeczności uczestniczenie w zajęciach kulturalnych i edukacyjnych, organizowanych dla dzieci, młodzieży i dorosłych.

1. Taniec nowoczesny dla dzieci od 7 do 14 lat – od stycznia do czerwca zajęcia odbywały się raz w tygodniu po 60 min. (od października 2 razy w tygodniu po 45 min)
2. Taniec nowoczesny z elementami baletu dla dzieci w wieku od 4 do 6 lat – zajęcia odbywały się raz w tygodniu po 45 min.
3. Zajęcia plastyczne (origami, rzeźba, collage, rysunek, malarstwo) dla dzieci i młodzieży odbywały się dwa razy w tygodniu po 60 min (od października 2 razy w tygodniu)
4. Język angielski dla dzieci i młodzieży w wieku szkolnym (6-7 lat) - zajęcia odbywały się raz w tygodniu po 45 min. (ze względu na słabą frekwencję zajęcia nie są kontynuowane od października)
5. Język angielski dla dzieci i młodzieży w wieku szkolnym (II klasa) - zajęcia odbywały się raz w tygodniu po 45 min. (ze względu na słabą frekwencję zajęcia nie są kontynuowane od października)
6. Język angielski dla dzieci i młodzieży w wieku szkolnym (III klasa) - zajęcia odbywały się raz w tygodniu po 45 min. (ze względu na słabą frekwencję zajęcia nie są kontynuowane od października)
7. Język angielski dla dzieci w wieku przedszkolnym (5 lat) – zajęcia odbywały się dwa razy w tygodniu po 45 min. (ze względu na słabą frekwencję zajęcia nie są kontynuowane od października)
8. Gimnastyka dla pań - zajęcia odbywały się dwa razy w tygodniu po 60 min. (od października trzy razy w tygodniu)
9. Aerobik – zajęcia odbywają się dwa razy w tygodniu (zajęcia wprowadziliśmy od października)
10. Nauka gry na gitarze klasycznej dla dzieci i młodzieży - zajęcia indywidualne – jeden raz w tygodniu po 45 min.
11. Nauka śpiewu z emisją głosu – zajęcia indywidualne jeden raz w tygodniu po 45 min.
12. Zumba – dla dorosłych, dwa razy w tygodniu po 60 min.
13. Zumba dla dzieci raz w tygodniu po 45 min.

W Klubie od stycznia wynajmowane są sale na zajęcia:

-Zajęcia z gimnastyki raz w tygodniu po 45 min

W czasie zajęć tanecznych dzieci kształtują poczucie rytmu, płynność ruchów, prawidłową postawę w czasie tańca, rozwijają koncentrację, koordynację i wyobraźnię ruchową, potrafią rozpoznać charakterystyczne cechy poznawanego stylu. Uczą się układów tanecznych, gdzie synchronizuje się ruchy z innymi uczestnikami zajęć. Taniec kształtuje postawy moralne i społeczne: wytrwałość, systematyczność, samodyscyplinę, szacunek, umiejętność właściwego zachowania się w sytuacji sukcesu i niepowodzeń. Taniec zaspokaja naturalną potrzebę ruchu. Na koniec każdego semestru odbywa się pokaz układu tanecznego dla rodziców.

Zajęcia plastyczne pozwalają na uzewnętrznienie własnych myśli i uczuć oraz obrazu świata widzianego z własnej perspektywy. Kontakt ze sztuką - zarówno z pozycji odbiorcy, jak i twórcy - rozwija u dzieci ekspresję i umiejętności artystyczne oraz zdolność

do działania i osiągnięcia celu. Staramy się promować prace i ich autorów poprzez uczestnictwo w konkursach plastycznych. Zajęcia plastyczne rozbudzają i rozwijają wrażliwość estetyczną dziecka oraz jego indywidualne zdolności twórcze. Umożliwiają rozwijanie zmysłu estetyki i potrzeby tworzenia. Dzieci podczas zajęć plastycznych poznają nowe techniki plastyczne takie jak: rysunek pastelami tłustymi i suchymi, rzeźbę w glinie, malarstwo farbami akrylowymi i plakatomymi oraz farbami do szkła, decoupage, rysunek, frotaż, origami. W trakcie zajęć dzieci rozwijają sprawność manualną, nabywają umiejętności budowania kompozycji na płaszczyźnie za pomocą zestawienia i łączenia różnych barw oraz kształtów, mają okazję do rozwijania precyzji tworząc prace złożone z drobnych elementów, rozwijają umiejętności kształtowania kompozycji trójwymiarowej, przestrzennej.

Zajęcia z języka angielskiego prowadzone by w niewielkich grupach i miłej atmosferze sprzyjającej nauce. Pozalekcyjne zajęcia z języka angielskiego przyczyniają się do rozszerzania słownictwa poznawanego na lekcjach w szkole, mają za zadanie przygotowanie dzieci do skutecznego używania języka angielskiego w codziennych sytuacjach, uzupełniają zaległości z lat poprzednich, braki z bieżącego materiału przygotowują do sprawdzianów wiadomości.

Zajęcia z gimnastyki i aerobiku dla Pań są okazją do propagowania aktywności sportowo – rekreacyjnej w czasie wolnym. Ćwiczenia poprawiają koordynację ruchową i równowagę kształtują prawidłową postawę, łagodnie wzmacniają mięśnie wpływają na układ krążeniowo - oddechowy zmniejszają bóle kręgosłupa i stawów pomagają się odprężyć i zrelaksować. Kształtują właściwe postawy prozdrowotne, promują zdrowy styl życia. Na zajęciach panie doskonają kroki bazowe gimnastyki i aerobiku. Na koniec każdego zajęcia następuje chwila ćwiczeń relaksacyjno-rozciągających, wyciszających organizm i wspomagających powrót do normalnego rytmu pracy serca i układów.

Nauka gry na gitarze dla dzieci i młodzieży. Program lekcji obejmuje naukę czytania nut, rozwój techniki gry na gitarze, naukę wybranych utworów muzycznych, podstawy improwizacji i harmonii. Gitara jest instrumentem dla każdego, kto z entuzjazmem i wytrwałością pragnie uczyć się i doskonalić umiejętności.

Podczas zajęć ze śpiewu dzieci na indywidualnych lekcjach mają szansę nauczyć się śpiewać poszczególne utwory, korygowana jest technika, eliminowane nieczystości w głosie, nacisk kładziony jest na prawidłową emisję głosu i poprawne wymawianie słów podczas śpiewania.

Zumba, która obecnie jest bardzo popularna, szczególnym zainteresowaniem cieszy się wśród kobiet, gdyż oferuje możliwość utrzymania sprawności, zrzucenia zbędnych kilogramów oraz spędzenia aktywnie czasu z przyjaciółkami. Jest alternatywą dla typowego aerobiku, łącząc jego elementy z elementami fitnessu i tańców latynoskich. Bardzo skuteczna i intensywna forma treningu, ciesząca się największym zainteresowaniem szczególnie u pań w młodszym i średnim wieku.

W okresie od stycznia do grudnia oprócz zajęć stałych zorganizowano również różnego rodzaju imprezy okolicznościowe i kulturalne.

Ferie zimowe, przygotowane przez Klub Osiedlowy „Źródło” Spółdzielni Mieszkaniowej im. W. Z. Nałkowskich, odbyły się w terminie 16.01.2017r. do 26.01.2017

- Gry i zabawy integracyjne, mające na celu lepsze poznanie siebie i zapamiętanie imion

- teatr jednego aktora „Mój przyjaciel” inscenizacja i wykonanie Bartosz Siwek

- wyjście do Kids Clubu na Globusie

- warsztaty fryzjerskie

- wyjście do kina Bajka na film pt. „Królowa śniegu III”

- wyjście na warsztaty papiernicze i introligatorskie do Domu Słów

- wyjście na warsztaty ceramiki Żywioty Ziemi

- warsztaty muzyczne-nagranie piosenki

- wyjście do manufaktury cukierków Cukier Lukier

- warsztaty filcu-filcowanie na mokro

- wyjście do kina Bajka pt. „Bociany”

- zajęcia plastyczne zwierzak z masy porcelanowej, najzabawniejszy gniotek.

- warsztaty teatralne prowadzenie Teatr Jasny
- wyjście na warsztaty intrologatorskie i kaligrafii do Domu słów
- wyjście na warsztaty ceramiki
- wyjście do Teatru im. H. CH . Andersena
- bawialnia trolejbus

Zajęcia zostały zrealizowane zgodnie z wcześniej ustalonym planem ferii.

W lutym zorganizowaliśmy wyjście do teatru dla seniorów

W okresie wakacyjnym został zorganizowany wypoczynek dla dzieci i młodzieży w ramach „Akcja lato w mieście 2017” w terminie od 26.06.2017 do 21.07.2017

W zajęciach uczestniczyły dzieci od 6 do 12 lat. W trakcie półkolonii odbyły się następujące zajęcia, zorganizowane z myślą o dzieciach w wieku szkolnym:

- integracyjne - mające na celu poznanie się uczestników
- ruchowe – zajęcia sportowe i sprawnościowe
- plastyczne – rysunek, malarstwo, rzeźba w glinie, origami
- muzyczne – śpiewanie, wspólne granie na instrumentach
- świetlicowe – gry planszowe

W sumie na obu turnusach w zajęciach uczestniczyło 66 osób.

W ramach półkolonii odbyły się wycieczki i wyjścia:

- wyjazd do Fundacji „Warsztat” Strzelce k/ Nałęczowa-warsztaty mydełka i Fasingu
- wyjście do Fikolandu i bawialni Trolejbus
- wyjazd do Wioski Indiańskiej do Olszanki k/ Krzczonowa
- warsztaty ceramiczne w pracowni Żywioty Ziemi/wizyta na warsztatach w Domu Słów
- wizyta Teatru Jasny „Legandy Lublina”
- warsztaty plastyczne w Galerii Labirynt
- warsztaty chemiczne –Uniwersytet dziecięcy Unikids
- warsztaty biologiczne Uniwersytet dziecięcy Unikids
- wyjazd do Mini ZOO w Wojciechowie
- wizyta na warsztatach bębniarskich
- wyjazd do Nowego Stawu na warsztaty raku
- wyjście do kina Bajka
- wyjście do Manufaktury Cukierków Cukier Lukier

W marcu odbył się konkurs plastyczny na palmę wielkanocną dla mieszkańców osiedla im. W. Z. Nałkowskich dzieci, młodzieży i dorosłych, którego celem było inspirowanie do pracy twórczej lokalnej społeczności, wprowadzenie w nastrój i religijną atmosferę Wielkiej Nocy, popularyzowanie tradycji i obyczajów świąt Wielkanocnych.

W kwietniu odbył się międzyklubowy konkurs plastyczny „Taniec-muzyka jest niewidzialnym tańcem, taniec niesłyszalna muzyką”(cyt. Jean Paul)

W maju zorganizowany został Turniej Szachowy dzielnic Wrotków. Również w maju odbyły się bezpłatne warsztaty gitarowe dla dzieci, młodzieży i dorosłych.

W czerwcu zorganizowany został festyn osiedlowy, w którym brało udział wielu mieszkańców osiedla.

W październiku odbyły się bezpłatne warsztaty plastyczne dla dzieci, młodzieży i dorosłych. Uczestnicy rozwijali zdolności plastyczne i sprawność manualną, poznawali nowe techniki plastyczne, mieli okazję miło i kreatywnie spędzić wieczór, co jest alternatywą dla typowych codziennych zajęć w domu. W tym roku tematem przewodnim warsztatów było wykonywanie wyrobów z powertexu i zdobienie przedmiotów techniką decoupage.

W listopadzie odbyły się bezpłatne warsztaty teatralne w ramach andrzejek. Dzieci zapoznały się z pracą aktora podczas współtworzenia mini scenek teatralnych. Ponadto uczestnicy zabawy brali udział w wielu konkursach i konkurencjach, co dało możliwość rozwijania umiejętności pracy w grupie. Prowadzone były konkursy z nagrodami m. in. na najciekawsze przebranie, konkursy tańca. Dzieci miały zapewniony poczęstunek.

W grudniu odbyły mikołajki dla dzieci odbyło się przedstawienie w wykonaniu teatru Jasny. W grudniu miały miejsce warsztaty wokalne, przygotowujące uczestników do

występu na koncercie kolęd, będącym okazją do integracji środowiska lokalnego poprzez muzykę. Podczas grudniowego koncertu kolęd wręczono nagrody za konkurs Bożonarodzeniowy na najpiękniejszą mini choinkę. Na koncercie wystąpiły dzieci, uczące się w Klubie gry na gitarze, uczestnicy zajęć wokalnych oraz warsztatów wokalnych przeprowadzonych w Klubie, jak również swój solowy występ zaprezentowała pani Agnieszka Tomczyk, instruktorka zajęć wokalnych w Klubie, oraz solistka zespołu Gospel Rain. Istotą tego wydarzenia było wskazanie na wartości symboliczne kolęd i podtrzymanie polskiej tradycji pokoleniowej.

W roku 2017 na działalność Klubu przyznana została dotacja w wysokości 17.000 zł, pozyskana przez Polskie Towarzystwo Mieszkaniowe z Budżetu Miasta Lublin, w ramach realizacji zadania publicznego Kultura w Dzielnicach „Z kulturą za pan brat w K.O. Źródło 2017”.

Z-ca Prezesa
Główny Księgowy

mgr inż. Mariusz Wójcik

ZASTĘPCA PREZESA
ds. Techniczno-Exploatacyjnych

mgr inż. Jerzy Bernat

PREZES ZARZĄDU
S.M. im. W.Z. NAŁKOWSKICH

mgr inż. Piotr Gałka