

**SPRAWOZDANIE**  
**ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**  
**im. W. Z. NAŁKOWSKICH w LUBLINIE**

**z działalności Spółdzielni za 2019 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 zarządziła 51 budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi.

Na dzień 31.12.2019r. w Spółdzielni zarejestrowanych było **3127 członków**.

**W 2019r. przekształcono w odrębną własność 11 lokali w tym :**

- 4 spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych
- 4 spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych
- 2 spółdzielcze własnościowe prawa do garaży
- 1 spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego

**W zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię jest 2686 lokali mieszkalnych w tym :**

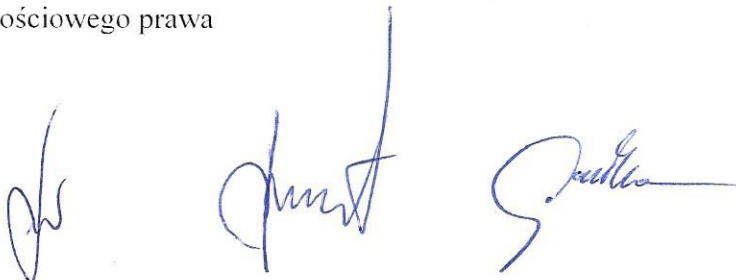
- 1626 lokali mieszkalnych z prawem odrębnej własności, w tym 1 mieszkanie z dodatkowo z **podziału N 104/29 na dwa 29 i 29A**
- 1027 spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych
- 33 lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych

**270 garaży w tym :**

- 102 garaże z prawem odrębnej własności
- 158 spółdzielczych własnościowych praw do garaży
- 10 na umowę najmu

**26 lokali użytkowych (bez najmu) w tym :**

- 17 z prawem odrębnej własności
- 9 na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa



**Ustało członkostwo 157** osób w związku ze sprzedażą prawa do lokalu mieszkalnego/ lokalu niemieszkalnego – garażu/ lokalu użytkowego, zgonem, darowizną, podziałem majątku, działem spadku i umową o dożywotnie sprawowanie opieki.

**Przyjęto w poczet członków 143 osoby:** z tytułu nabycia prawa do lokalu mieszkalnego / lokalu niemieszkalnego – garażu / lokalu użytkowego, darowizny, zakupu, nabycia spadku, podziału majątku wspólnego, nabycia prawa do lokalu w drodze przetargu.

W 2019 roku Spółdzielnia odzyskała 3 mieszkania od dłużników. Dwa lokale zostały sprzedane w drodze przetargu. W stosunku do trzeciego lokalu przetarg odbędzie się w 2020r.

**Zarząd odbył 25 protokołowanych posiedzeń w sprawach członkowsko-mieszkaniowych oraz 39 w sprawach ogólnych,** natomiast w sprawach bieżących zbierał się codziennie. Ponadto Zarząd przyjmował wszystkich zainteresowanych członków oraz inne osoby w każdy poniedziałek w godz. 14<sup>00</sup> -17<sup>00</sup>.

W 2019r. Spółdzielnia zarządzała wspólnotą mieszkaniową Nalkowskich 132 oraz Nalkowskich 103.

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 2019 r. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej im. W.Z. Nalkowskich w Lublinie prowadził swoją działalność w oparciu o przepisy ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2018r. poz.1285), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2018r., poz.845) oraz obowiązujący Statut Spółdzielni (tekst jednolity z dnia 19.05.2018r.).

W roku 2019 Zarząd Spółdzielni pracował w następującym składzie :

#### Prezes Zarządu

1. 01.01.2019r. – 31.12.2019r. – **mgr inż. Piotr Galka**

#### Z-ca Prezesa ds. techniczno-eksploatacyjnych

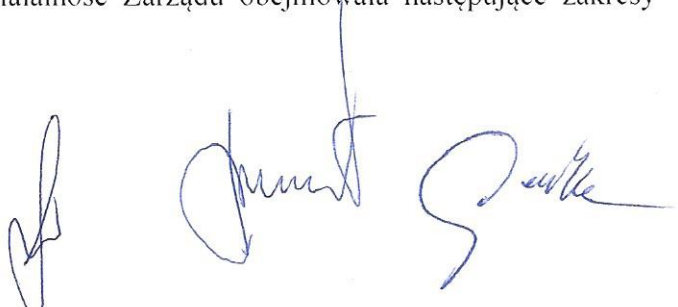
1. 01.01.2019r. – 31.12.2019r. – **mgr inż. Jerzy Bernat**

#### Z-ca Prezesa – Główny Księgowy

1. 01.01.2019r. – 31.12.2019r. – **mgr inż. Mariusz Wójcik**

W okresie sprawozdawczym działalność Zarządu obejmowała następujące zakresy przedmiotowe :

1. Remontowo - Inwestycyjny



2. Administracyjno - 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 administracyjno - eksploatacyjna realizowana była przez pracowników zatrudnionych w Dziale Administracyjno - Eksploatacyjnym oraz przez gospodarzy rejonów i konserwatorów.

Działalność społeczno-wychowawczą na rzecz członków Spółdzielni i mieszkańców w 2019 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 2018.
- omówienia wyników bilansu za 2018 r.
- kontynuacji wdrażania programu komputerowego.



W pozostałej części niniejszego sprawozdania znajdują się załączniki charakteryzujące kolejno poszczególne dziedziny działalności Spółdzielni Mieszkaniowej im. W.Z. Nałkowskich w Lublinie w roku 2019, które tworzą jego integralną część :

Załącznik nr 1. Działalność remontowo - inwestycyjna

Załącznik nr 2. Działalność administracyjno – 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 2019r.**

**Działalność inwestycyjno - remontowa** prowadzona była w ramach rzeczowo - wartościowego planu remontów na 2019 r. zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 2/01/2019 z 28 stycznia 2019 r., **korekty planu remontów na 2019r** zatwierdzonej Uchwałą Rady Nadzorczej nr 03/02/2019 z dnia 25 lutego 2019 roku ( dotyczącej finansowania remontu budynku przy ul. Nałkowskich 113 oraz wykonania dodatkowych szlabanów na terenie Spółdzielni) **oraz korekty planu remontów na 2019r** zatwierdzonej Uchwałą Rady Nadzorczej nr 14/05/2019 rok z dnia 27 maja 2019 roku dotyczącej zatwierdzenia finansowania wykonania dodatkowych szlabanów na terenie Spółdzielni.

### **I. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA**

1. Zrealizowano przebudowę budynku dawnej wymiennikowni ciepła wraz z instalacjami, zmieniając jej sposób użytkowania na pomieszczenia gospodarczo – warsztatowe i socjalno – biurowe Spółdzielni, na działce nr 153 przy ul. Nałkowskich 113.
  2. Został opracowany projekt budowlany na przebudowę budynku administracyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej przy ul. Nałkowskich 108.
  3. Lubelskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej wybudowało nową osiedlową sieć ciepłą z przyłączami do budynków przy ul. Samsonowicza 15, 17, 19, 21, 29, 33, 35A.
  4. Spółdzielnia w ramach własnych środków przystosowała – zmodernizowała węzły RCO pod potrzeby wyżej wymienionych przyłączy.
  5. Wykonano szlabany w nw. lokalizacjach:
    - na działce nr 125/24, Nałkowskich 104,108:-1szt;
    - na działce nr 81/25, na wysokości ul. Samsonowicza 35A:-1szt;
    - na działce nr 125/9, na wysokości Samsonowicza 5:-1szt;
    - na działce nr 81/19, na wysokości Samsonowicza 39,Nałkowskich 120:-2szt.
- ; Rozpoczęła budowę zapór drogowych na działce nr 81/12, na wysokości Samsonowicza 29,33:-4szt oraz na działce 156/32, na wysokości Nałkowskich 117 -1 szt.



## II. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA

Bilans otwarcia na funduszu remontowym na 2019rok wynosił **2 511 474,93zł.** Naliczenia funduszu remontowego w kwocie **2 049 364,01zł.** Nakłady poniesione z tytułu wykonanych prac wyniosły **2 693 056,94 zł.** Saldo na dzień 31.12.2019r. na Funduszu Remontowym Spółdzielni zamknęło się kwotą **1 867 782,00.zł.**

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.

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 2019r. w ramach Funduszu Remontowe Spółdzielni

I. p.	Rodzaj robót	Lokalizacja
1	Remont budynku dawnej wymiennikowni	N113
2	Montaż szlabanów	N104-108, S35A, N120- S39, S5
3	Malowanie klatek schodowych	S57
4	Remont węzłów RCO	S15,17,19,21,29,33,35A
5	Modernizacja wind	S29
6	Remont daszków wejściowych	N115,134, S5,7,57, R22,24,46, N96,97,99,100,111,123,125,131
7	Remont schodów wejściowych	N97,98,100,101,104,109,111,117, 121,123,125,130,134, S5,7,35A,45,55,57,59, 61,R22,24,28,46,50,52
8	Budowa przyłączy do szlabanów	N117



9	Remont dachów	R22 i S5
10	Remont tarasu	N104
11	Remont elewacji	N106
12	Wykonanie podjazdów na wózki	R50, R22-III,IVkl
13	Prace remontowe	S63,lokalu socjalnego nr1, 6
14	Naprawa nawierzchni drogowej	S59
15	Podbicie fundamentów w garażach	S55
16	Remont schodów terenowych	N105
17	Zjazd linowy	N100 - S11
18	Poszerzenie chodnika	S35A, N123
19	Naprawy dekarские	N108, S51, N104,N107A,S1, S1A, S55, S55A R12, S45,R50,
20	Wymiana okien	N112
21	Montaż napędu bramy	S55
22	Wymiana drzwi i montaż wiatrołapu	N108
23	Wymiana pakietu szybowego	N134
24	Montaż systemu kontroli dostępu	N113
25	Utwardzenie terenu	N117

## B. WENTYLACJA

W 2019r. okresie marzec – maj przeprowadzony został przegląd instalacji wentylacji grawitacyjnej (kominów) oraz instalacji gazowej budynków wraz ze sprawdzeniem szczelności połączeń, zaworów odcinających głównych, zaworów odcinających gazomierze, kuchenki oraz szczelności podłączeń odbiorników. W ramach zawartej umowy z firmą KOMINEX dokonano również wymaganych przepisami prawa czyszczeń przewodów wentylacyjnych - jednokrotne, natomiast przewodów spalinowych - dwukrotnie.

W ramach zleconych prac firmie HUB-BUD dokonano przeglądu prawidłowości działania i konserwacji nasad kominowych elektrycznych produkcji f-my AERECO. W ramach tych prac dokonano wymiany uszkodzonych elementów sterowania, silników.



### **C. ROBOTY Z BRANŻY ELEKTRYCZNEJ**

Rozpoczęto remont uszkodzonych uziomów stwierdzonych w trakcie „okresowego badania ( 5- letniego ) instalacji elektrycznej, piorunochronnej .... w roku 2018” na budynkach pozostających w zasobach Spółdzielni.

Wykonano projekty techniczne i dokonano remontu instalacji elektrycznej w węzłach wymiennikowych w budynkach przy ul. Samsonowicza 15,17,19,21,29,33,35A.

Wykonano P.T. i przyłącza elektryczne do szlabanów zlokalizowanych na: - dz. nr 81/12 w rejonie Samsonowicza 29,33,- dz. nr 155/32 rejonie Nałkowskich 117, - dz. nr 81/19 w rejonie Nałkowskich 120-S39, - dz. nr 125/9 w rejonie Samsonowicza 5.

### **D. ROBOTY Z BRANŻY SANITARNEJ 2019r.:**

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

Samsonowicza 7, 11, 35a, 39, 144, 51, 55, 59 i 61

Wymieniono razem 1001 szt. wodomierzy.

2. Wymiana legalizacyjna wodomierzy z odczytem radiowym w budynkach:

Nałkowskich 121, 131 i Samsonowicza 33

Wymieniono 459 szt. wodomierzy.

3. Przelączenie instalacji c.o. i c.w. do nowych węzłów wymiennikowych zlokalizowanych w każdym budynku, łącznie z wymianą armatury w węźle.

Dotyczy budynków: 19,17,19,21,29,33 i 35a oraz 25.

Inwestycja wspólna z LPEC.

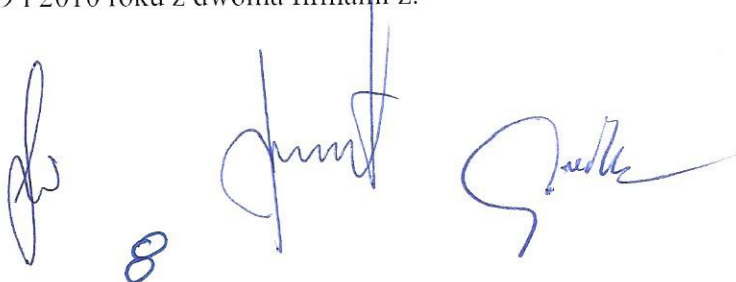
4. Usuwanie usterek instalacji gazowych po corocznym przeglądzie instalacji gazowej i wentylacji w budynkach.

7. Realizacja nowego przyłącza wodociągowego do budynku Samsonowicza 63 .

### **E. KONSERWACJA DZWIGÓW**

Konserwacja dźwigów osobowych w 2019r.

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



- Zakładem Instalatorstwa i Elektromechaniki Dźwigowej –Andrzej Kincel, Lublin, ( N103) - Umowa nr 14/2010

- INWESTPROJEKT -DŹWIG Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie ( N107A, S 15, 17, 19, 21, 29, 33) - Umowa nr 40/UKD/10, Umowa nr 26/UKD/09

Konserwacje hydroforni realizował w 2019r. INWESTPROJEKT –DŹWIG.

Wykonano malowanie od wewnątrz 8 szybów, drzwi szybowych i blach osłonowych w budynkach Samsonowicza 15,17,19,21,33 oraz modernizację dwóch dźwigów w budynku Samsonowicza 29.

## **PRACE GRUPY KONSERWACYJNEJ SPÓLDZIELNI**

**w okresie styczeń – grudzień 2019 r.**

### 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.

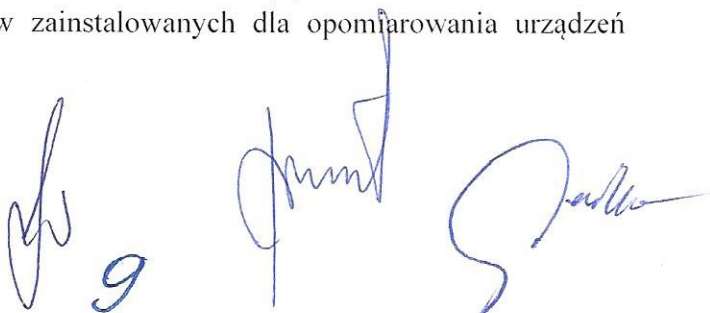
**Bieżące prace remontowe i konserwacyjne** w 2019 r. były realizowane przez zespół 9 konserwatorów. Wykonano następującą ilość zgłoszeń w zakresie:

#### **- prace elektryczne - 646 zgłoszenia**

W ramach swoich obowiązków elektryk wykonywał wymianę uszkodzonego lub zepsutego osprzętu elektrycznego w postaci gniazd, włączników i opraw oświetleniowych, przeprowadzał regulację osprzętu oraz wymianę spalonych żarówek i świetlówek. Nadal dużą liczbę zgłoszeń obejmowały zgłoszenia awarii w mieszkaniach polegające na braku zasilenia lokali. Wszystkie tego typu zgłoszenia są przez elektryka sprawdzane dla ustalenia przyczyny usterki. W przypadku stwierdzenia winy po stronie lokatora przekazywana jest informacja jakie działania powinien lokator wykonać, aby doprowadzić instalację do właściwego stanu. Jednocześnie dla nieruchomości zlokalizowanych pod adresem Nałkowskich 121 i 123 elektryk dokonał wymiany starych opraw oświetleniowych klatek schodowych na oprawy typu LED z czujką ruchu.

Wykonano również opomiarowanie nowo montowanych szlabanów poprzez zamontowanie na obwodach zasilających podliczników energii elektrycznej.

Dodatkowo elektryk dokonuje raz na kwartał odczyty liczników w lokalach użytkowych i innych podliczników zainstalowanych dla opomiarowania urządzeń i oświetlenia wspólnego.



**- prace hydrauliczne – 412 zgłoszenia**

Prace obejmowały usuwanie awarii zgłoszonych telefonicznie przez mieszkańców polegające na udrożnieniu pionów kanalizacji sanitarnej, czyszczeniu studzienek kanalizacyjnych, rewizji rur spustowych kanalizacji deszczowej, wymianie zaworów odcinających na instalacji wody użytkowej w lokalach (przy wodomierzach) i na pionach, usuwanie nieszczelności przy wodomierzach, wymianie uszkodzonych pionów kanalizacji sanitarnej oraz instalacji wodociągowej. W ramach przeprowadzanej modernizacji węzłów c.o. w wieżowcach (Samsonowicza 15-33) dokonano naprawy i montażu armatury sanitarnej. Jednocześnie dokonywano weryfikacji przyczyn zalania mieszkań (lokalizacja przecieków na instalacji wodociągowej i kanalizacji sanitarnej - uszkodzeń pionów oraz nieszczelności przyborów). Przeprowadzono również comiesięczne odczyty stanów wodomierzy w lokalach użytkowych (1 dzień) oraz weryfikację prawidłowości odczytów wodomierzy.

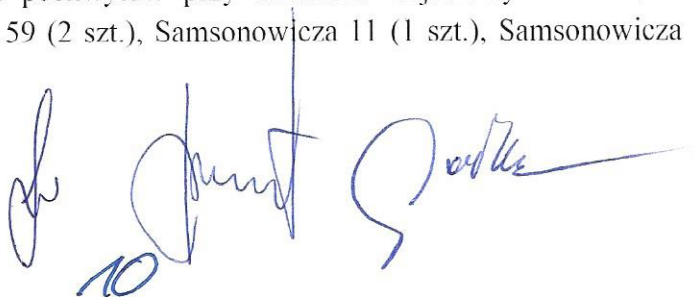
Wykonano również naprawę i wymianę pionów kanalizacji sanitarnej i/lub instalacji wodociągowej w budynkach Romera 22 (2 szt.), Nałkowskich 100 (2 szt.), Nałkowskich 101, Samsonowicza 29, Samsonowicza 7, Samsonowicza 55, Samsonowicza 57.

**- prace ślusarskie – 441 zgłoszeń;**

Prace ślusarskie obejmowały naprawy i wymiany elementów drzwi wejściowych do budynków takich jak: samozamykacze, klamki, pochwyty (antaby), rygle skrzydeł biernych, wymianę lub montaż stopek podtrzymujące skrzydła, regulacje samozamykaczy, naprawy i wymiany zamków oraz wkładek wraz z dorobieniem kluczy, wymianę uszkodzonych elektrozaczepów, wymianę i uzupełnienie uszczelek. Dokonywano również bieżącej konserwacji, regulacji i smarowania elementów stolarki. W altanach śmietnikowych dokonywano naprawy i konserwacji elementów altan śmietnikowych tj. okien wrzutowych, uzupełnieniu i wymianę zniszczonych fartuchów gumowych okien wrzutowych, tablic informacyjnych, naprawę uszkodzonych blach ścian i drzwi, wymianę klamek, zamków z wkładkami oraz rynien i rur spustowych zadaszeń. Wykonano również remonty i naprawy urządzeń zabawowych, naprawy i uzupełnianie elementów ogrodzeń, demontaż starych śmietników i montaż nowych, montaż znaków drogowych (miejsca dla niepełnosprawnych) oraz tabliczek informacyjnych (szanuj zieleni, zakaz wyprowadzania psów, zakaz parkowania itp.).

Oprócz w/w bieżącej konserwacji wykonano prace ślusarskie polegające na:

- wykonaniu i zamontowaniu pochwyty przy drzwiach wejściowych na klatki schodowe – Samsonowicza 59 (2 szt.), Samsonowicza 11 (1 szt.), Samsonowicza 39,





- zamocowanie i naprawa pochwytów lub balustrad na kl. schodowych -

Samsonowicza 35A, Nałkowskich 105

- wykonanie i zamontowanie pochwytów/balustrad przy schodach terenowych/wejściowych do budynków Nałkowskich 109, Nałkowskich 105, Nałkowskich 131, Nałkowskich 98, Samsonowicza 7, Romera 24, Romera 50,

- dokonano naprawy bramy wjazdowej przy garażach Nałkowskich 106, przerobiono bramę i ogrodzenie terenu garaży Samsonowicza 55A, B,

- Naprawa blokad parkingowych, montaż słupków ograniczających ruch – Romera 22 – 24, Samsonowicza 39,

- montaż skrzynek na ulotki przy klatkach schodowych - osiedle

**- prace murarskie, brukarskie i malarskie – 332 zgłoszenia;**

W ramach w/w prac wykonano naprawy doraźne nawierzchni chodników, schodów terenowych i wejściowych do budynków, uzupełnienia ubytków w nawierzchniach asfaltowych placów i ulic, wyznaczenie miejsc postojowych oraz miejsc dla osób niepełnosprawnych. Wykonano również naprawy elementów elewacji w obrębie domofonów, przy drzwiach wejściowych, cokołów, naprawy doraźne kanałów wentylacyjnych z ich udrożnieniem i zabezpieczeniem krutek oraz czapek kominów wentylacyjnych. Doszczelniono pokrycia dachowe w obrębie kominów oraz wylazów dachowych, poprawiono mocowania obróbek blacharskich oraz instalacji odgromowej.

W szczególności wykonano poniższe prace:

- wykonano zabudowy ścian pionów instalacyjnych wod-kan po usuniętych awariach na instalacjach wod-kan (prace murarskie i glazurnicze)

- wykonanie naprawy ścian, sufitów podwieszanych, demontaż i montaż mebli kuchennych przy pracach związanych z wymianą pionów gazowych w budynku Nałkowskich 118, 120, 122

- wykonano naprawę ocieplenia stropu piwnic budynku Romera 22, Samsonowicza 17,

- wykonano przegląd i uzupełnienie krutek wentylacyjnych przestrzeni stropodachów w blokach na całym osiedlu,

- wykonano fundamenty pod montaż szlabanów na parkingach przy ul. Samsonowicza 5, 35A, 39, 41, Nałkowskich 104, 108,

- wykonano montaż ogrodzenia parkingu przy ul. Samsonowicza 5



- wykonano naprawę warstwy tynkarskiej (wraz z malowaniem) daszków i ścian fragmentów elewacji przy wejściu do klatek budynku Samsonowicza 59,

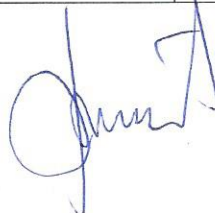
- wykonano naprawę warstwy tynkarskiej (wraz z malowaniem) daszków wejść do klatek budynku Nałkowskich 125

**G. SALDO FUNDUSZU REMONTOWEGO:**

Typ lokalu	Bilans otwarcia 2019rok	Przychód fundusz remontowy	Koszty fundusz remontowy	Bilans zamknięcia na dn. 31.12.2019r.
Dźwigi	341 165,00	59 440,00	6 800,00	393 805,00
Lokale mieszkalne	1 267 295,38	1 773 090,60	1 807 063,00	1 233 322,98
Lokale użytkowe	287 404,51	18 192,76	41 636,93	263 960,34
Garáže	115 844,25	27 391,32	116 397,68	26 837,89
Mienie Spółdzielni	499 765,79	171 249,33	721 159,33	-50 144,21
<b>Razem:</b>	<b>2 511 474,93</b>	<b>2 049 364,01</b>	<b>2 693 056,94</b>	<b>1 867 782,00</b>



12



Bilans otwarcia na funduszu remontowym na 2019 rok wynosił **2 511 474,93zł**. Naliczenia funduszu remontowego w kwocie **2 049 364,01 zł**. Nakłady poniesione z tytułu wykonanych prac wyniosły **2 693 056,94zł**. Saldo na dzień 31.12.2019r. na Funduszu Remontowym Spółdzielni zamknęło się kwotą **1 867 782,00.zł**.

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 2

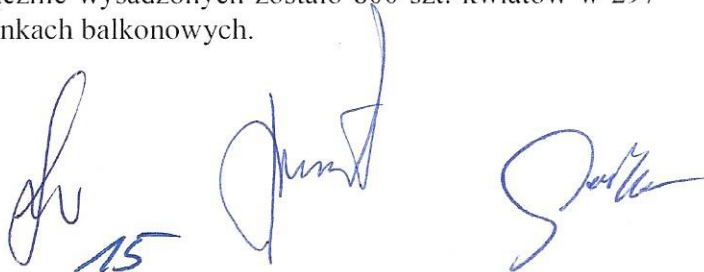
Do Sprawozdania Zarządu  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
im. W.Z. Nałkowskich  
z działalności eksploatacyjnej  
za rok 2019

W roku 2019 Dział Administracyjno-Eksploatacyjny Spółdzielni zajmował się bieżącymi sprawami związanymi z obsługą mieszkańców, utrzymaniem porządku i czystości w pomieszczeniach wspólnych budynków i ich otoczeniu, utrzymaniem zieleni na terenie osiedla, jak również załatwianiem innych spraw związanych m.in. ze szlabanami, domofonami, sprzątaniem klatek schodowych, odbiorem odpadów, najmem miejsc parkingowych i lokali użytkowych. W skutek szeregu prac realizowanych przez dział Administracji podjęto następujące czynności związane z poprawą obsługi mieszkańców oraz porządku i estetyki osiedla.

1. Przyjęto i wykonano 82 zgłoszenia od mieszkańców i gospodarzy rejonów dotyczące deratyzacji i dezynsekcji piwnic, pomieszczeń pralni i suszarni w budynkach mieszkalnych.
2. Przyjęto i wykonano 40 zgłoszeń dotyczących uprzątnięcia pomieszczeń wspólnego użytkowania (pralnie, suszarnie, wózkownie, korytarze piwniczne) z zalegających zbędnych przedmiotów stwarzających zagrożenie pożarowe lub mogących utrudnić ewakuację w razie zagrożenia.
3. Zamówione i wydane zostały 123 worki na gruz dla mieszkańców osiedla, którzy przeprowadzali remonty w mieszkaniach.
4. Trzykrotnie wykonane zostały przeglądy karmników z trutką na gryzonia w korytarzach piwnicznych wszystkich budynków mieszkalnych. W razie potrzeby uzupełniano trutkę.
5. Usunięte zostały skutki awarii wodno-kanalizacyjnych w pomieszczeniach pralni budynków przy ulicy Nałkowskich 100, 130, Samsonowicza 59 oraz trzykrotnie w klubie „Źródło”. Po każdym takim incydencie wykonywana była dezynfekcja pomieszczeń.
6. Czterokrotnie umyte zostały daszki nad wejściami do budynków przy ulicy Samsonowicza 15, 17, 19, 21, 29, 33 z zanieczyszczeń spowodowanych przez gołębie.
7. Umyty został daszek nad wejściem do II klatki schodowej budynku przy ul. Nałkowskich 104 oraz usunięte zostały ptasie odchody z dachów lokali użytkowych i gzymsów budynku przy ul. Nałkowskich 108.
8. Firma CENTRUS na zlecenie uprzątnęła z ptasich odchodów i zdezynfekowała dach budynku przy ul. Samsonowicza 29.
9. Firma CENTRUS na zlecenie przeprowadziła dezynsekcję i dezynfekcję 10 piaskownic na osiedlu. Po wykonaniu zabiegów nawieziony został czysty piasek do piaskownic w ilości 30 ton.
10. Gospodarze wykonywali cotygodniowe bieżące kontrole placów zabaw na osiedlu.
11. Na placu zabaw w rejonie Romera 22-24 została zakupiona i zamontowana nowa zjeżdżalnia.
12. Na placu zabaw w rejonie Samsonowicza 17 zostały zakupione i wymienione uszkodzone zawieszenie do huśtawki typu „bocianie gniazdo”.
13. Zakupione zostały nowe tabliczki o treści „Właścicielu posprzątaj po swoim psie” (6 szt.), „Zakaz wprowadzania psów na plac zabaw” (8 szt.) i „Zakaz palenia” (5 szt.). Tabliczki zostały zamontowane na furtkach placów zabaw.

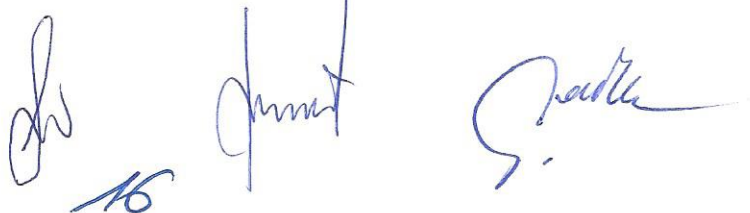


14. Gospodarze wykonali prace ziemne przy budowie zjazdu linowego w rejonie Samsonowicza 11-15. Rozplantowano ziemię z wykopu, posiano trawę, nawieziono i rozścielono w korycie pod zjazdem linowym 60 ton piasku.
15. Zakupione zostały dodatkowe „gazony” betonowe (36 szt.). „Gazony” zostały ustawione w wybranych miejscach na osiedlu.
16. Zakupione zostały i zamontowane dodatkowe śmietniczki (10 szt.) i ławki (4 szt.).
17. Firma SUEZ na zlecenie wykonała dezynfekcję wszystkich 28 altan śmietnikowych na osiedlu oraz jednej komory zsykowej w budynku przy ulicy Samsonowicza 17.
18. Gospodarze przynajmniej raz w miesiącu myli drzwi wejściowe do budynków, zmiatali i zmywali podłogi wiatrolapów, zejść do piwnic oraz zmiatali i zmywali klatki schodowe w „wieżowcach”.
19. Uprzątnięte zostały dwa zadłużone mieszkania – w budynku przy ul. Romera 46 i ul. Nałkowskich 134.
20. Zakupione i wymienione zostały zdewastowane skrzynki na ulotki (26 szt.).
21. Zakupiono i zamontowano tablice adresowe dla budynku przy ul. Nałkowskich 103.
22. Na bieżąco zgłaszane były zapotrzebowania dotyczące wymiany lub dostawienia dodatkowych pojemników na poszczególne frakcje odpadów oraz koordynowane były terminy wywozu odpadów wielkogabarytowych, odpadów zielonych i gruzu.
23. Gospodarze zajmujący się utrzymaniem zieleni wykonali łącznie 255 różnego rodzaju dyspozycji związanych z utrzymaniem zieleni, w tym 49 ze zgłoszeń mieszkańców osiedla. Zgłoszenia mieszkańców w zakresie zieleni dotyczyły głównie prac związanych z przycinaniem krzewów oraz prześwietlaniem i podkrzesywaniem drzew. Kilka zgłoszeń dotyczyło potrzeby wykonania nowych nasadzeń w wybranych lokalizacjach na terenie osiedla.
24. W roku 2019 otrzymaliśmy 6 decyzji Miejskiego Architekta Zieleni zezwalających na usunięcie łącznie 21 szt. obumarłych i chorych drzew.
25. W ramach nasadzeń zastępczych posadzonych zostało 28 szt. drzew, w tym 15 liściastych i 13 iglastych. Dodatkowo wymienionych zostało 10 szt. sadzonek drzew liściastych posadzonych w latach poprzednich, które się nie przyjęły bądź zostały zniszczone.
26. Drzewa i krzewy uszkodzone bądź powalone przez wiatr usuwane były bez zezwolenia, po uprzednim zgłoszeniu zdarzenia przedstawicielowi Miejskiego Architekta Zieleni. W roku 2019 zanotowaliśmy trzy takie incydenty.
27. Ścinka drzew, dla których zostało wydane zezwolenie na wycinkę, prowadzona była na bieżąco.
28. Trzykrotnie zamawiany był podnośnik koszowy w celu wykonania prac pielęgnacyjnych w koronach drzew.
29. Na bieżąco naprawiane były porwane siatki ogrodnicze wokół krzewów, uzupełniane kolki i wiązania przy młodych drzewach. Pnie młodych drzew zostały zabezpieczone osłonkami wykonanymi z rur osłonowych.
30. Łącznie na terenie osiedla posadzonych zostało 1069 szt. drzew i krzewów, w tym 25 szt. drzew liściastych, 1015 szt. krzewów liściastych oraz 29 szt. drzew i krzewów iglastych.
31. W obrębie budynków przy ulicy Nałkowskich 118-120-122 usunięte zostały pozostałości starych żywopłotów oraz niektóre krzewy, a następnie posadzony młody żywopłot. Ponadto resztki starych żywopłotów zostały usunięte w rejonie nieruchomości Samsonowicza 15-17.
32. W maju wykonane zostały nasadzenia kwiatów jednorocznych w „gazonach” na terenie osiedla (600 szt.) oraz w skrzynkach balkonowych na balustradach budynków Nałkowskich 104-108 (200 szt.) – łącznie wysadzonych zostało 800 szt. kwiatów w 297 betonowych „gazonach” i 30 w skrzynkach balkonowych.





33. Sześciokrotnie wykoszone zostały trawniki osiedlowe. Koszenie odbywało się przy pomocy gospodarzy rejonów (własnymi siłami). Przy koszeniu pracowało 9 gospodarzy rejonów (4 kosiarki typu Rider, 1 kosiarka Honda i 4 kosi spalinowe).
34. W maju oraz w sierpniu wykonane zostało strzyżenie krzewów i żywopłotów na terenie całego osiedla.
35. Średnio raz w tygodniu, lub w zależności od potrzeb, gospodarze uprzętały wynoszone przez mieszkańców pod altany śmietnikowe odpady wielkogabarytowe, zużyte opony, choinki bożonarodzeniowe, gruz, itp.
36. Jesienią prowadzone były prace porządkowe związane z usuwaniem opadłych liści.
37. Wywiezione zostały łącznie 24 pełne kontenery KP30 gałęzi i liści zgrabionych z terenu osiedla, a także 7 kontenerów KP7 z gruzem zebranych spod altan śmietnikowych.
38. Wywiezione zostały dwie przyczepy zużytych opon do firmy zajmującej się utylizacją opon. Wykonane zostały również dwa kursy z zużytymi oponami samochodem dostawczym do Punktu Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych.
39. Zakupiona została kosiarka typu Husqvarna Rider 214 TC. Aktualnie na wyposażeniu posiadamy już cztery takie kosiarki.
40. Zakupione zostały cztery profesjonalne kosi spalinowe marki Maruyama BC500H-RS. Nowe kosi zastąpiły wyeksploatowane podkaszarki produkcji chińskiej, które ulegały ciągłym awariom.
41. Zakupiona została jednoosiowa posypywarka do piasku marki Pronar T-130. Posypywarka służyć będzie zimowemu utrzymaniu dróg i chodników.
42. Na bieżąco prowadzona był serwis i drobne naprawy sprzętu ogrodniczego, tj. kosiarek, kos spalinowych, pilarek, nożyc do żywopłotu, itp.
43. Prowadzona była stała współpraca z firmą INPROF oraz koordynacja i nadzór prac związanych z kompleksowym utrzymaniem czystości na klatkach schodowych.
44. Prowadzona była bieżąca obsługa systemu związanego z funkcjonowaniem szlabanów oraz obsługa mieszkańców w tym zakresie. Utrzymywany był stały kontakt z firmą VENTA, jak również zgłaszane i usuwane były wszystkie występujące problemy techniczne i awarie szlabanów.
45. W ramach czwartej edycji „Zielonego Budżetu” został przygotowany i złożony projekt pn. „Rewitalizacja deptaka na ulicy Nałkowskich”, mający na celu poprawę atrakcyjności fragmentu ulicy Nałkowskich na odcinku sąsiadującym z posesją Szkoły Podstawowej nr 30. Projekt przeszedł pomyślnie ocenę formalną, jednak nie został wybrany do realizacji. Zgłoszonych zostało łącznie 145 projektów, natomiast do realizacji wybranych zostało jedynie 26.
46. Na bieżąco zawierane były umowy na najem płatnych miejsc postojowych na terenie parkingu w rejonie budynku Samsonowicza 33 i 39 – obecnie wykorzystane jest 100% miejsc postojowych.
47. Zgłoszono do konserwacji domofonów 8 klatek schodowych oraz 4 mieszkania.
48. W ramach ubezpieczenia majątku Spółdzielni zgłoszono do ubezpieczyciela 1 szkodę majątkową.
49. W ramach ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zgłoszono do ubezpieczyciela 4 szkody na osobie.
50. Na placu składowym w rejonie Samsonowicza 55 wybudowano i zadaszono boks celem składowania piasku na potrzeby posypywania ciągów pieszych w okresie zimowym.
51. Rozwiązano umowy na wywóz nieczystości z najemcami i dzierżawcami gruntów w związku z wejściem w życie nowych przepisów dotyczących segregacji odpadów.
52. We wszystkich altanach śmietnikowych na terenie osiedla oznakowano otwory wrzutowe przy użyciu naklejek aby w sposób czytelny poinformować o rodzaju frakcji jaki należy





wrzucić do odpowiedniego pojemnika. Ponadto wywieszono tabliczki na altanach informujące o poszczególnych kolorach frakcji.

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. NAŁKÓWSKICH

**mgr inż. Piotr Gałka**

### Załącznik nr 3

do Sprawozdania Zarządu  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
im. W.Z. Nalkowskich  
z działalności  
Ekonomiczno-Finansowej  
za 2019 r.

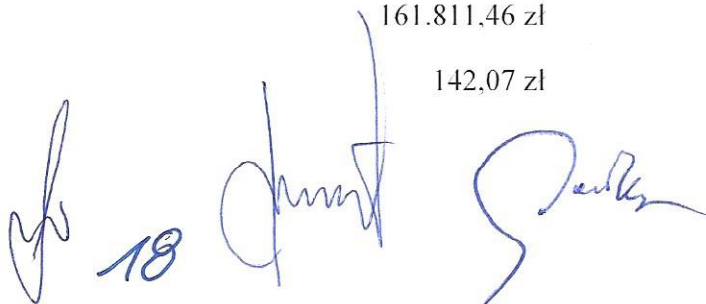
## CZĘŚĆ FINANSOWA

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 2019 była to kwota nadwyżki kosztów nad przychodami w wysokości 297 tys. zł. co w przeliczeniu na metr kwadratowy powierzchni wynosi 0,18 zł miesięcznie. Z pozostałej działalności w minionym roku Spółdzielnia wypracowała zysk brutto z działalności komercyjnej w wysokości 463 tys. zł, który po odprowadzeniu podatku dochodowego od osób prawnych w kwocie 110,2 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 tych że lokali w wysokości 14,4 mln. zł. Na rodzaj i wysokość kosztów w 2019 r. decydujący wpływ miały obciążenia wynikające z uregulowań ustawowych (podwyżka wieczystego użytkowania terenu) i inne koszty całkowicie niezależne od Spółdzielni ( energia elektryczna, woda, ścieki, CO, gaz).

### Aktualna sytuacja finansowa

- Przychody netto ze sprzedaży usług	14.466 580,70 zł
- Koszty działalności operacyjnej	14.618 458,35 zł
- Pozostałe przychody operacyjne	160.514,46 zł
- Pozostałe koszty operacyjne	78.754,93zł
- Przychody finansowe	161.811,46 zł
- Koszty finansowe	142,07 zł



- Podatek dochodowy	110.205,00 zł
- Wynik	352.990,00 zł

### **Wyniki finansowe**

Powyższe dane wykazują, iż wynik dyscypliny finansowej stosowanej przez Zarząd w 2019 roku spowodował przyrost przychodów i wyprzedził koszty. Efektem jest dodatni wynik (352,9 tys zł) z całokształtu działalności za 2019 rok.

### **Komentarz do rachunku wyników**

Za rok 2019 Spółdzielnia osiągnęła zysk brutto z działalności komercyjnej w wysokości 220 tys. zł, w tym nadwyżkę kosztów nad przychodami z GZM 297 tys. zł ( w 2018 r.(-107) tys. zł), zysk z działalności pozostałej 463 tys. zł (w 2018r. 527 tys. zł) i podatek dochodowy w kwocie 110,2 tys. zł ( w 2018r. 80,3 tys. zł) co daje ogółem zysk netto 352 990 zł, dla porównania w 2018 roku zysk netto wyniósł 447 351,52 zł.

W okresie styczeń - grudzień roku 2019 wystąpił wzrost przychodów ze sprzedaży o 2,18% (309 tys. zł) oraz wzrost kosztów operacyjnych o 2,57 % (366 tys. zł)

Na pozostałej działalności operacyjnej w 2019 roku uzyskano zysk w wysokości - 81 tys. zł który powstał głównie przez wyegzekwowanie od dłużników zaległych należności.

Wynik na działalności finansowej w roku 2019 był dodatni i wyniósł 162 tys. zł. głównie z odsetek od lokat bankowych oraz odsetek wyegzekwowanych od dłużników z tytułu dokonywania nieterminowych opłat.

### **Komentarz do bilansu**

Bilans Spółdzielni za 2019 r. zamknął się po stronie aktywów i pasywów kwotą 37.6 mln zł. Środki trwałe stanowią 79,10 % aktywów, które po wyodrębnieniu własności lokali i przynależnych do nich udziałów w nieruchomościach gruntowych, wynoszą netto 29,7 mln zł. Aktywa te są w pełni sfinansowane funduszami własnymi stanowiącymi ponad 83,32 % całości pasywów w bilansie.

Udział aktywów obrotowych zmalała o 1,15 % ze względu na spadek środków pieniężnych (6,2 mln zł w 2018r do 5,5 mln zł w 2019r) posiadanych przez Spółdzielnię na rachunkach bankowych

Struktura pasywów również zmieniła się. Zmalala wartość kapitału własnego w pasywach z 31,5 mln zł w roku 2018 do 31,3 mln zł w 2019 w związku z wyodrębnieniem lokali i umorzeniem środków trwałych.



### **Ocena rentowności wg danych na 31.12.2019 r.**

W 2019 roku Spółdzielnia wykazała dodatni wynik finansowy netto w wysokości: 352,9 tys. zł.

- wskaźnik zyskowności sprzedaży = 2,44%
- zyskowność majątku = 0,94%
- zyskowność kapitałów własnych = 1,13%

### **Ocena płynności finansowej**

W analizowanym okresie wskaźniki płynności kształtowały się na poziomie:

- płynność bieżąca (iloraz majątku obrotowego i zobowiązań krótkoterminowych) = 1,89 z 1,79 w roku poprzednim,
- szybkiej płynności I stopnia (iloraz płynnych środków obrotowych i zobowiązań bieżących) = 1,32 i pozostał bez zmian,
- szybkiej płynności II stopnia (iloraz środków pieniężnych i zobowiązań bieżących) = 1,89 z 1,79 w roku poprzednim.

### **Ocena zadłużenia – gospodarowania kapitałem obcym**

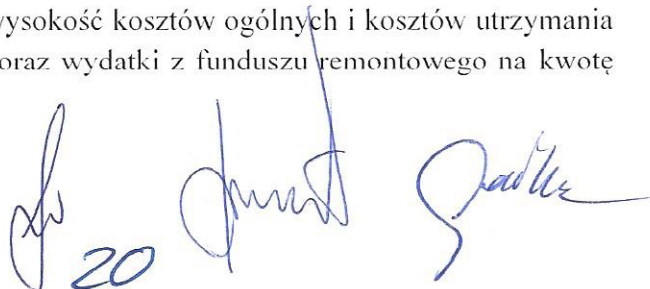
W roku 2019 nastąpił spadek wskaźnika ogólnego zadłużenia, który ukształtował się na poziomie 13,3 % (w roku 2018 – 14,2 %). Spadek tego wskaźnika wskazuje na zwiększenie udziału kapitałów obcych (Fundusz Remontowy), w finansowaniu majątku Spółdzielni. Wskaźnik długu do kapitału własnego na koniec grudnia 2019 roku wynosi 16 %.

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 2020 przewiduje m.in. wysokość kosztów ogólnych i kosztów utrzymania mienia Spółdzielni w kwocie 4.248.000 zł oraz wydatki z funduszu remontowego na kwotę 3.630 980.00 zł.



Wzmoczone zostaną działania w celu dalszego zmniejszenia wskaźnika zadłużeń w opłatach eksploatacyjnych, który zdaniem Zarządu jest nadal zbyt wysoki i w roku 2019 uległ zmniejszeniu w porównaniu do roku poprzedniego z 13,86% do 13,60%.

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

## ZALEGŁOŚCI W OPLATACH EKSPLOATACYJNYCH STAN NA DZIEŃ 31.12.2019r.

Zaległości w opłatach eksploatacyjnych w 2019 roku, mimo zintensyfikowania działań windykacyjnych kształtowały się na poziomie 1.786 700,42 zł (stan na koniec grudnia 2019r), a w roku 2018 na poziomie 1.804 986,09 zł (stan na koniec grudnia 2018r). Poziom wskaźnika zaległości w opłatach liczony w stosunku do wpływów w 2019 roku oscyluje w granicach 13,6% (stan na koniec grudnia 2019r) co oznacza tendencję malejącą w stosunku do roku ubiegłego. W okresie od 1.01.2019 roku do 31.12.2019 roku dla poprawy sytuacji na odcinku wyegzekwowania należności Spółdzielni uruchomiono szereg działań, a w szczególności:

- ✓ Wystosowano 286 indywidualnych wezwań do zapłaty. Wezwania do zapłaty wysyłane są raz na kwartał.
  - ✓ rozpatrywano wnioski mieszkańców o zgodę na ratalną spłatę zadłużeń – pozytywnie rozpatrzony 59 wniosków i podpisano ugody na łączną kwotę 309 756,52 zł,
  - ✓ do Działu Radców Prawnych przekazano 30 spraw dłużników na ogólną kwotę 201 495,00 zł celem skierowania na drogę postępowania sądowego,
  - ✓ skierowano na drogę sądową 30 pozwów o zapłatę w sprawie zadłużeń z tytułu braku opłat eksploatacyjnych i za bezumowne korzystanie z lokalu,
  - ✓ odzyskano trzy lokale mieszkalne w stosunku, do których orzeczona była eksmisja. Dłużnicy sami opuścili mieszkania przekazując klucze Spółdzielni. Dwa lokale zostały sprzedane w drodze przetargu, a z uzyskanej ceny pokryto zadłużenie wobec Spółdzielni na ogólną kwotę 138 003,42 zł, różnicę wypłacono byłym członkom. W stosunku do trzeciego lokalu przetarg ogłoszono w 2020 roku,
  - ✓ skierowano jedną sprawę o opróżnienie lokalu,
  - ✓ zostało całkowicie spłacone 11 ugód na ogólną kwotę 46.914,07 zł,
  - ✓ w 12 przypadkach dłużnicy zaprzestali spłaty zadłużenia z zawartych ugód na ogólną kwotę 46 914,07 zł. W stosunku do dłużników, którzy zaprzestali spłaty skierowano sprawy na drogę sądową.
- 
- ✓ W zakres działań windykacyjnych Spółdzielni wchodzi również prowadzenie rozmów z osobami zadłużonymi. Osobom zadłużonym będącym w trudnej sytuacji finansowej, Zarząd umożliwia spłatę zaległości w ratach. W oparciu o rozmowy z tymi osobami zawierane są pisemne ugody, w których są postanowienia wymuszające regularne wnoszenie opłat bieżących. Zawarcie ugody nie wstrzymuje naliczania odsetek. Rada Nadzorcza we wrześniu 2019 roku zorganizowała tzw. radę oddłużeniową na którą zaproszono 30 dłużników. Stawili się nieliczni ale skutkiem zaproszenia było podpisanie 7 ugód.



#### Załącznik nr 4

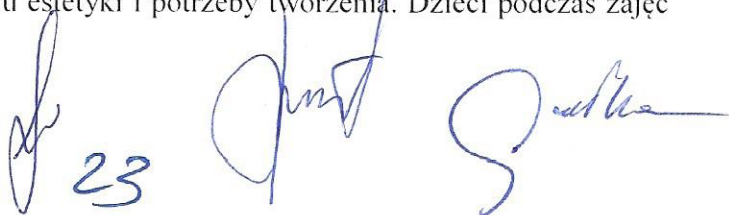
Do Sprawozdania Zarządu  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
im. W.Z. Nałkowskich  
z działalności Klubu  
osiedlowego „Źródło” za 2019r.

Od stycznia 2019 do grudnia 2019 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 2 razy w tygodniu po 60 minut.
2. Taniec nowoczesny z elementami baletu dla dzieci od 3 do 6 lat – zajęcia odbywały się raz w tygodniu po 45 minut.
3. Język angielski dla dzieci w wieku od 2 do 6 lat – odbywały się raz w tygodniu po 45 minut.
4. Język angielski dla dzieci wieku szkolnym (szkoła podstawowa) – zajęcia odbywały się raz w tygodniu po 60 minut.
5. Zajęcia plastyczne (origami, rzeźba, collage, rysunek, malarstwo) dla dzieci i młodzieży odbywały się raz w tygodniu po 45 minut, w grudniu 2 razy w tygodniu po 45 minut.
6. Gimnastyka dla Pań- zajęcia odbywały się 3 razy w tygodniu po 60 minut.
7. Aerobik – zajęcia odbywały się dwa razy w tygodniu po 60 minut.
8. Pilates zdrowy kręgosłup- zajęcia odbywały się raz w tygodniu po 60 min.
9. Nauka gry na gitarze klasycznej dla dzieci, młodzieży i dorosłych – zajęcia indywidualne – jeden raz w tygodniu po 45 minut.
10. Nauka śpiewu z emisją głosu – zajęcia indywidualne – jeden raz w tygodniu po 45 minut.
11. Zumba dla dzieci – raz w tygodniu po 45 minut.
12. Zumba dla dorosłych – dwa razy w tygodniu po 60 minut.

W czasie zajęć tanecznych dzieci kształtują poczucie rytmu, płynność ruchów, prawidłową postawę w czasie tańca, rozwijają koncentrację, koordynację i wyobraźnię ruchową, potrafią rozpoznawać 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 uzewnętrznianie 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 osiągania celu. Staramy się promować pracę i ich autorów poprzez uczestnictwo w konkursach plastycznych oraz wywieszanie prac na tablicach w Klubie. 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, rzeźba w glinie, malarstwo farbami akrylowymi i plakatowymi 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 drobnych elementów, rozwijają umiejętności kształtowania kompozycji trójwymiarowej, przestrzennej.

Zajęcia z języka angielskiego prowadzone były w dwóch grupach i milej 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 przygotowujące do sprawdzianów wiadomości.

Zajęcia z gimnastyki, pilatesu i aerobiku dla Pań są okazją do propagowania aktywności sportowo – rekreacyjnej w czasie wolnym. Ćwiczenia poprawiające 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 pani doskonaliła kroki bazowe gimnastyki i aerobiku. Na koniec każdego zajęcia następuje chwila ćwiczeń relaksacyjnych – rozciągających, wyciszających organizm i wspomagających powrót do normalnego rytmu pracy serca i układów.

Nauka gry na gitarze dla dzieci, młodzieży i dorosłych. 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.

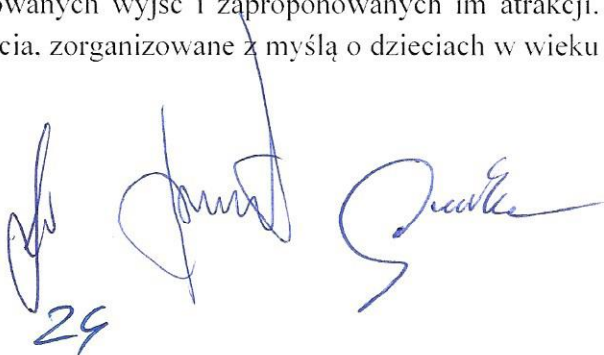
Podczas zajęć ze śpiewu dzieci na indywidualnych lekcjach mają szansę nauczyć się śpiewać poszczególne utwory, korygowana jest technika, eliminowane nieczystości w głosie, nacisk kładziony jest na prawidłową emisję głosu i poprawną dykcję w czasie śpiewania. Ponadto dzieci uczą się kontrolować swój głos.

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. Zumba jest wspaniałą 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 11.02.2019 – 22.02.2019 W akcji „**Zima w mieście 2019**” w obu turnusach udział wzięło łącznie 49 dzieci.

Dzieci w obu turnusach skorzystały z planowanych wyjść i zaproponowanych im atrakcji. W trakcie ferii odbywały się następujące zajęcia, zorganizowane z myślą o dzieciach w wieku szkolnym:



29



- powitanie uczestników ferii, przedstawienie się, wspólne ustalenie zasad jakie będą obowiązywały wszystkie dzieci – spisanie regulaminu ferii, zapowiedź atrakcji
- gry i zabawy integracyjne, mające na celu lepsze poznanie siebie i zapamiętanie imion
- wyjście do Papugarni Ara (w obu turnusach)
- wyjście do Teatru Andersena w I turnusie na spektakl pt. „Calineczka“, w II turnusie na spektakl pt. „Lustra opowiadają we czwartek, czyli baśnie podwodnego świata“
- wyjście do Fan Bus na warsztaty w I turnusie – warsztaty kuglarskie, w II turnusie – warsztaty plastyczne Slime
- warsztaty Zumbi
- warsztaty teatralne prowadzone przez Teatr Jasny
- warsztaty ceramiczne w pracowni Żywioty Ziemi
- wyjście Lubartowska 77 – warsztaty pizzy oraz warsztaty gier planszowych

Zajęcia dla dzieci i młodzieży w ramach akcji „Lato w mieście 2019 r.” trwały od 01.07.2019 r. do 26.07.2019 r. Z propozycji zajęć w okresie wakacji skorzystało 60 dzieci.

Zajęcia odbywały się w ramach dwóch turnusów:

-I od 01.07.2019 r. – 12.07.2019 r.

-II od 15.07.2019 r. – 26.07.2019 r.

W godzinach od 09.30 do 15.30 odbywały się następujące zajęcia:

- integracyjne, mające na celu bliższe poznanie się uczestników,
- plastyczne, (malarstwo, rysunek, rzeźba, origami),
- taneczne, w ramach propagowania różnych stylów tańca,
- ruchowe (zajęcia sportowe i sprawnościowe),
- muzyczne (wspólne granie na instrumentach, śpiewanie)
- światlicowe (gry planszowe ).

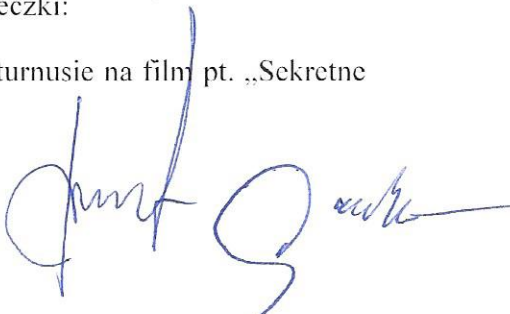
Dla uczestników półkolonii zostały zorganizowane następujące konkursy z nagrodami:

- na najgrzeczniejsze dziecko,
- na najaktywniejszego półkolonistę,
- konkurs Mam Talent,
- sportowy,
- plastyczny.

W ramach półkolonii odbywały się różne wyjścia i wycieczki:

- do kina Bajka w I turnusie na film pt. „Kraina Cudów”, w II turnusie na film pt. „Sekretne życie zwierzątek domowych 2”

25 





-Lubartowska77 – Niezapomniany świat gier planszowych

-„Kopalnia Kredy w Chełmie”- zwiedzanie podziemi chełmskich, poznanie historii i ciekawostek tego miejsca

- Muzeum Cebularza- dzieci poznały historię Cebularza Lubelskiego, miały również okazję zrobić swoje cebularze oraz aktywnie uczestniczyć w przygotowywaniu, każdego ze składników oryginalnego cebularza

- Chołowno – Kraina Rumianku – gra terenowa „Wyprawa po Bursztyn” – dzieci w grze musiały się wykazać znajomością mapy terenu z którą musiały wędrować po wsi do wyznaczonych punktów, w każdym punkcie czekały na nich zadania za które dostawały różne nagrody pozwalające później wymienić je na targu za bursztyn. Gra pozwoliła na naukę współpracy, czytania map, słuchania innych, a także siebie nawzajem, po zakończeniu gry dzieci uczestniczyły w zawodach sportowych

- Dąbrówka oba turnusy – Park dźwięków- w Dąbrówce dzieci poznały niesamowite zwierzęta, które mieszkają w parku, mogli poznać jakie dźwięki wydają, dodatkowo poznały stare zawody w zagrodzie ginących zawodów, uczestniczyły w grze „Dudkobranie .. na terenie parku. Musiały rozwiązywać zagadki, które wskazywały drogę do odnalezienia dudka. W pierwszym turnusie dzieci poznały technikę tworzenia kalejdoskopów, każde z nich zrobiło swój.  
W drugim turnusie odbyło się ognisko z pieczonymi ziemniakami oraz zawody sportowe z ziemniakiem.

- Spacer po Lublinie z przewodnikiem – „Zagadki lubelskiej mieszczki”- dzieci poznawały historię i ciekawostki lubelskiego zamku, starego miasta, ulic i budynków Lublina, uczestniczyły w grach i zadaniach przygotowanych przez przewodniczkę.

- Skate Town- wyjście na wrotki.

Podczas zajęć w klubie dzieci spędzały czas aktywnie i twórczo. Na zakończenie każdego z turnusów dzieciom wręczone zostały upominki.

W marcu zorganizowaliśmy wyjście do teatru dla seniorów.

Na przełomie marca i kwietnia odbył się konkurs plastyczny na najpiękniejszą ozdobę wielkanocną dla mieszkańców osiedla im. W. Z. Nałkowskich dzieci, młodzieży i dorosłych, którego celem było inspirowanie do pracy twórczej lokalnej społeczności, wprowadzanie w nastrój i religijną atmosferę Wielkiej Nocy, popularyzowanie tradycji i obyczajów Świąt Wielkanocnych.

W maju odbyły się bezpłatne warsztaty gitarowe dla dzieci, młodzieży i dorosłych.

W czerwcu został zorganizowany 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.

26 

W grudniu odbyły się bezpłatne warsztaty teatralne w ramach Mikołajek dla dzieci prowadzone przez Teatr Jasny. W grudniu miały miejsce warsztaty wokalne, przygotowujące uczestników do występu na koncercie kołęd, będącym okazją do integracji środowiska lokalnego poprzez muzykę. Podczas grudniowego koncertu kołęd wręczono nagrody za konkurs Bożonarodzeniowy na najpiękniejszą dekorację – zabawkę na choinkę, na koncercie wystąpiły dzieci uczące się w Klubie pod okiem instruktorki Agnieszki Tomczyk. Istotą tego wydarzenia było wskazanie na wartości symboliczne kołęd i podtrzymanie polskiej tradycji pokoleniowej.

W 2019 roku na działalność Klubu przyznana została dotacja w wysokości 12 000zł, pozyskana przez Polskie Towarzystwo Mieszkaniowe z Budżetu Miasta Lublin, w ramach realizacji zadania publicznego Dzielnicy Kultury „Z kulturą za pan brat w Klubie Osiedlowym Źródło – działalność całoroczna 2019”.

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**