

S P R A W O Z D A N I E
ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
im. W. Z. NAŁKOWSKICH w LUBLINIE

z działalności Spółdzielni za 2021 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 oraz 2 wspólnotami tj. Nałkowskich 132 oraz Nałkowskich 103.

Na dzień 31.12.2021r. w Spółdzielni zarejestrowanych było **3247 członków**.

W 2021r. przekształcono w odrębną własność 14 lokali w tym :

- 11 spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych
- 1 spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego
- 1 spółdzielcze własnościowe prawo do garażu
- 1 spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego

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

- 1642 lokali mieszkalnych z prawem odrębnej własności, w tym 1 mieszkanie dodatkowo z podziału N 104/29 na dwa 29 i 29A

Z-ca Prezesa
Główny Księgowy
mgr inż. Mariusz Wójcik

ZASTĘPCA PREZESA
1 ds. Techniczno-Eksploatacyjnych
mgr inż. Jerzy Bernat

PREZES ZARZĄDU
S.M. im. W.Z. NAŁKOWSKICH
mgr inż. Piotr Gałka

- 1013 spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych
- 30 lokatorskich praw do lokali mieszkalnych

270 garaży w tym :

- 103 garaże z prawem odrębnej własności
- 157 spółdzielczych własnościowych praw do garaży
- 10 na umowę najmu

26 lokali użytkowych (bez najmu) w tym :

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

Ustało członkostwo 123 członków w związku ze sprzedażą prawa do lokalu mieszkalnego/ lokalu niemieszkalnego – garażu/ lokalu użytkowego, zgonem, darowizną, podziałem majątku wspólnego, działem spadku i umową o dożywotnie sprawowanie opieki.

Przyjęto w poczet członków 105 osób: z tytułu nabycia prawa do lokalu mieszkalnego / lokalu niemieszkalnego – garażu / lokalu użytkowego w drodze zakupu, przetargu, darowizny, nabycia spadku, podziału majątku wspólnego,

Zarząd odbył 24 protokołowane posiedzenia w sprawach członkowsko-mieszkaniowych oraz **38 w sprawach ogólnych**, natomiast w sprawach bieżących zbierał się codziennie. Sprawy załatwiane były drogą telefoniczną, natomiast w wyjątkowo ważnych sprawach petenci przyjmowani byli osobiście z zachowaniem obowiązującego reżimu sanitarnego.

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 2021 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2021r., poz.648), ustawy z dnia 15 grudnia 2000r.

Z-ca Prezesa
Główny Księgowy

mgr inż. Mariusz Wójcik

2

ZASTĘPCA PREZESA
ds. Techniczno-Eksploatacyjnych

mgr inż. Jerzy Bernat

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

mgr inż. Piotr Gałka

o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2021r., poz.1208) oraz obowiązujący Statut Spółdzielni (tekst jednolity z dnia 19.05.2018r.).

W roku 2021 Zarząd Spółdzielni pracował w następującym składzie :

Prezes Zarządu

1. 01.01.2021r. – 31.12.2021r. – **mgr inż. Piotr Galka**

Z-ca Prezesa ds. techniczno-eksploatacyjnych

1. 01.01.2021r. – 31.12.2021r. – **mgr inż. Jerzy Bernat**

Z-ca Prezesa – Główny Księgowy

1. 01.01.2021r. – 31.12.2021r. – **mgr inż. Mariusz Wójcik**

W okresie sprawozdawczym działalność Zarządu obejmowała następujące zakresy przedmiotowe :

- Remontowo - Inwestycyjny
- Administracyjno - Eksploatacyjny
- Ekonomiczno-finansowy
- Społeczno-wychowawczy
- Członkowsko - Mieszkaniowy
- 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.

Z-ca Prezesa
Główny Księgowy

mgr inż. Mariusz Wójcik

ZASTĘPCA PREZESA
ds. Techniczno-Eksploatacyjnych

3

mgr inż. Jerzy Bernat

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

mgr inż. Piotr Galka

Działalność społeczno-wychowawczą na rzecz członków Spółdzielni i mieszkańców w 2021 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 rzeczowo-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 całym 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;
- opracowywania 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;

Z-ca Prezesa
Główny Księgowy

mgr inż. Mariusz Wójcik

4

ZASTĘPCA PREZESA
ds. Techniczno-Exploatacyjnych

mgr inż. Jerzy Bernat

PREZES ZARZĄDU
S.M. Im. W.Z. NAŁKÓWSKIC

mgr inż. Piotr Gaika

- analizy uchwał i wniosków Walnego Zgromadzenia z roku 2019.
- omówienia wyników bilansu za 2020r.
- 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 2021, 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 2021r.

Działalność inwestycyjno - remontowa prowadzona była w ramach rzeczowo - wartościowego Planu Remontów na 2021 r. zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 26/11/2020 z 30 listopada 2020 r., korekty Planu Remontów na 2021r zatwierdzonej Uchwałą Rady Nadzorczej nr 5/03/2021 z dnia 29.03.2021r; nr 6/04/2021 z dnia 26.04.2021r; nr 12/06/2021 z dnia 28 czerwca 2021 roku i 13/06/2021 z dnia 28 czerwca 2021 roku oraz Planu Inwestycji na 2021 rok zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 27/11/2020r z dnia 30 listopada 2020 roku.

I. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

Na mocy ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2018 r. poz.1474) na wniosek Prezydenta Miasta Lublin reprezentowanego przez Dyrektora Zarządu Dróg i Mostów w Lublinie Urząd Miasta Lublin Wydział Architektury i Budownictwa zatwierdził projekt budowy i wydał decyzję nr 207/20 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej : „rozbudowę drogi gminnej –ul. Jana Samsonowicza”. Na potrzeby tej inwestycji Spółdzielnia Mieszkaniowa im. W.Z. Nałkowskich w Lublinie została zobligowana do wydania na rzecz Gminy niżej wymienione działki:

Działki w użytkowaniu wieczystym. Działki przed podziałem.		Działki po podziale wywłaszczone		Działki po podziale pozostająca w zasobach SM	
nr działki	Powierzchnia a m ²	Działka nr	Powierzchnia a m ²	Działka nr	Powierzchnia m ²
81/19	14699	81/50	182	81/51	14517
81/25	4697	81/61	494	81/62	4203
81/27	2612	81/64	1153	81/65	293
				81/63	1166
81/34	6532	81/68	166	81/69	6366
129/28	2139	129/35	103	129/36	2036
129/29	903	129/37	40	129/38	863
129/30	17960	129/39	11	129/41	17811
		129/40	138		
125/48	8083	125/71	2462	125/70	1925
				125/72	265
				125/73	3431
125/49	3099	125/74	294	125/75	2805

Z-ca Prezesa
Główny Księgowy

mgr inż. Mariusz Wójcik

6 ZASTĘPCA PREZESA
ds. Techniczno- Eksploatacyjnych

mgr inż. Jerzy Bernat

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

mgr inż. Piotr Gałka

81/14	2152	81/44	31	81/46	1920
		81/45	201		
125/9	1505	125/78	36		
		125/79	138	125/80	1331
125/11	759	125/50	422	125/51	337
81./12	4227	81/41	299		
		81/42	27	81/43	3901
125/13	3002	125/52	409	125/53	2593
81./10	768	81/38	9	81/40	695
		81/39	64		
81/21	1012	81/52	394	81/53	618
		Razem	7073		67076

Działki należące do nieruchomości:

Nieruchomość	Nr działki przed podziałem	pow. działki	Wywłaszczone działki.		Działki, które po podziale zostały w zasobach SM	
S*29,33	81/22	8147	81/54	670	81/55	7477
S35a	81/24	2961	81/59	339	81/60	2622
S41	129/16	1386	129/33	125	129/34	1261
S41	81/29	2195	81/66	69	81/67	2126
S11	125/31	3099	125/64	66	125/65	3033
S15,17	125/35	7617	125/66	3	125/67	7614
S19	125/36	5840	125/68	78	125/69	5762
N**96,98,100	125/22	16178	125/54	86	125/55	16092
S5	125/29	2358	125/658	122	125/60	2157
			125/59	79		
S7	125/28	5840	125/56	690	125/57	3367
S21	81/18	5372	81/47	17	81/49	5177
			81/48	178		
			Razem	2522	Razem	56688

*S- ul. Samsonowicza, **N-ul. Nałkowskich.

W ramach realizacji Planu Inwestycji na 2021 rok Spółdzielnia :

1. Kontynuowała przebudowę pomieszczeń biurowych w budynku administracyjnym Spółdzielni Mieszkaniowej przy ul. Nałkowskich 108. Wykonała posadzkę w pomieszczeniach na poziomie -1, zasilenie elektryczne do klimatyzacji pomieszczeń na poziomie 0 i -1, wyłącznik główny prądu na poziomie parteru oraz wentylację hybrydową i klimatyzację.
2. Wykonała oświetlenie terenu na wysokości budynków Samsonowicza 5, 7, 11, 15.
3. Wykonała zaporę drogową na działce nr 129/18 w nieruchomości przy ul. Samsonowicza 55a, b, c.
4. Wykonała przełączenie instalacji wody zimnej z lokali użytkowych (fryzjera, protetyki, węzła c.w. oraz byłej hydroforni) w obiekcie przy ul. Samsonowicza 25 do istniejącego przyłącza Dn50 oraz odcięto zlikwidowane przyłącze Dn150.

Z-ca Prezesa
Główny Księgowy

mgr inż. Mariusz Wójcik

ZASTĘPCA PREZESA
ds. Techniczno-Eksploatacyjnych

7
mgr inż. Jerzy Bernat

PREZES ZARZĄDU
S.M. Im. WZ. NAŁKOWSKICH

mgr inż. Piotr Gałka

II. A. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA

Bilans otwarcia na funduszu remontowym na 2021 rok wynosił **1 479 013,68zł.**

Naliczenia funduszu remontowego w kwocie **1 962 346,68zł.**

Nakłady poniesione z tytułu wykonanych prac wyniosły **1 426 178,21 zł.**

Saldo na dzień 31.12.2021r. na Funduszu Remontowym Spółdzielni zamknęło się kwotą **2 015 182,15zł.**

Prowadzenie działalności remontowej odbywało się w oparciu o przyjęty Plan Remontów na 2021r. 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 2021r. w ramach Funduszu Remontowe Spółdzielni

Branża: Budowlana/drogowa				
l.p.	Nazwa firmy	Rodzaj robót	Lokalizacja	Wartość brutto
1	"BUDEX" Małgorzata Malinowska	Remont balkonów	N109	115 999,99 zł
2	"AB TRANS" Artur i Lidia Bieniaszewscy	Remont balkonów	S7	116 000,00 zł
3	"BUDEX" Kamil Malinowski	Malowanie klatek schodowych	N118 i N120	74 994,18 zł
4	"JURPOL" Jerzy Jakubowski	Malowanie klatek schodowych	N122	32 355,76 zł
5	"BUDEX" Kamil Malinowski	Remont dachów	S45 i S55	173 369,51 zł
6	"PAC-BUD" Piotr Pacuła	Remont dachu	S5	59 765,34 zł
7	"AB TRANS" Artur i Lidia Bieniaszewscy	Remont balkonów	R50	188 500,00 zł
8	"AGO" Andrzej Dudziak	Remont balkonów	N123	132 750,00 zł
9	BTB Henryk Chrzanowski	Projekt pochylni	S19	3 500,00 zł
10	"JURPOL" Jerzy Jakubowski	Remont nawierzchni	S41 i N104-108	24 612,84 zł
11	"BUDEX" Kamil Malinowski	Remont balkonów	N115	204 750,00 zł
12	Kuźnia Kszczonów Madroń Monika	Wymiana bramy do garaży	S55	7 872,00 zł
13	"PAC-BUD" Piotr Pacuła	Naprawy dekarские	S15, S49, N131	5 140,80 zł

Z-ca Prezesa
Główny Księgowy

8

mgr inż. Marcin Wójcik

ZASTĘPCA PREZESA
ds. Technicznej-Eksploatacyjnych

mgr inż. Jerzy Bernat

PREZES ZARZĄDU
S.M. Im. W.Z. NAŁKOWSKI

mgr inż. Piotr Gałka

14	ZRB "TOPOL" Krzysztof Topolan	Naprawy dekarские	N125, R30, N105, N104, S11, S15, N108, S55(garaże), R28, R30, N122, S39, R12	16 368,09 zł
15	"JURPOL" Jerzy Jakubowski	Wykonanie podjazdu na wózki	N109	984,00 zł
16	"JURPOL" Jerzy Jakubowski	Wymiana drzwi do korytarza piwnicy	N122	1 080,00 zł
17	"BUDEX" Kamil Malinowski	Naprawa pęknięcia elewacji	R12	5 275,20 zł
18	"BUDEX" Kamil Malinowski	Uszczelnienie dylatacji	N101	4 197,18 zł
19	ZRB "TOPOL" Krzysztof Topolan	Wyczyszczenie połączenia dachu	R12	2 592,00 zł
20	ZRB "TOPOL" Krzysztof Topolan	Montaż krat wentylacyjnych	S11	594,00 zł
21	"JURPOL" Jerzy Jakubowski	Remont wejść do klatki	R52	6 912,00 zł
22	"JURPOL" Jerzy Jakubowski	Remont daszków	R50	13 932,00 zł
23	"JURPOL" Jerzy Jakubowski	Poszerzenie chodnika	S57	13 702,57 zł
24	"VENTA" Sp.z.o.o.	Montaż szlabanu	S55	10 012,20 zł
25	Pozostałe drobne naprawy bieżące			83 137,67
SUMA:				1 298 397,33 zł

B. WENTYLACJA W 2021 r. z uwagi na nadal panującą epidemię przegląd instalacji wentylacji grawitacyjnej (kominów) oraz instalacji gazowej (szczelność połączeń, zaworu głównego, kurków odcinających oraz kuchenek i innych odbiorników) został przeprowadzony w wydłużonym czasie i zakończony w miesiącach wrzesień-październik. W ustawowym terminie dokonano dwukrotnego czyszczenia przewodów kominowych oraz jednokrotnego czyszczenia przewodów wentylacyjnych. Prace wykonywane były przez firmę KOMINEX zgodnie z zawartą umową.

Bieżącym naprawom zgodnie ze zgłoszeniami lokatorskimi zostały poddane również nasady elektryczne produkcji f-my AERECO. W ramach tych prac firma HUB-BUD dokonała wymiany uszkodzonych elementów sterowania.

Z-ca Prezesa
Główny Księgowy

mgr inż. Marcin Wójcik

ZASTĘPCA PREZESA
ds. Techniczne-Eksploatacyjnych

mgr inż. Jerzy Bernat

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

mgr inż. Piotr Gałka

C. ROBOTY Z BRANŻY ELEKTRYCZNEJ w 2021 roku.

Wykonano projekty i remont instalacji elektrycznej oświetlenia na klatkach schodowych w wieżowcach przy ul. Samsonowicza 15 i 19 oraz zasilenie elektryczne do szlabanu w nieruchomości Samsonowicza 55A, B, C.

Roboty elektryczne wykonano w ramach umów i zleceń na kwotę: 27 517,02zł.

D. ROBOTY Z BRANŻY SANITARNEJ w 2021r.:

1. Wymiana legalizacyjna wodomierzy z odczytem radiowym zgodnie z umową 23/06/2017 w budynkach: Nałkowskich 107A, Samsonowicza 63

Wymieniono 52 szt. wodomierzy. **Koszt wymiany: 3 806,21 zł brutto.**

Wykonawca METRONA Polska Sp. z o.o.

2. Wymiana dodatkowa wodomierzy (domontowania). Wymieniono 33 szt wodomierzy w budynkach SM. Koszt wymiany : **3 496,50 zł brutto.**

Wykonawca METRONA Polska Sp. z o.o.

3. Zgodnie z umową nr 12/07/2021 firma Metrona Polska Pomiary i Rozliczenia Sp. z o.o., w budynkach przy ul. :

- Nałkowskich 107 a wymieniono 14szt. ciepłomierzy za kwotę 5 450,10zł.

- Nałkowskich 104 wymieniono 40 szt. ciepłomierzy za kwotę 14 673,00zł.

- Nałkowskich 108 wymieniono 51 szt. ciepłomierzy za kwotę 19 205,55zł.

4. Wykonano naprawę zdezastowanej przez młodzież z osiedla instalacji chłodniczej klimatyzacji w budynku Nałkowskich 108 zgodnie ze zleceniem TS/3571/2021 na kwotę 922,50zł.

E. KONSERWACJA DZWIGÓW

Konserwację i naprawy bieżące dźwigów osobowych w 2021 roku 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

Naprawy bieżące dźwigów konieczne do utrzymania dźwigów w sprawności technicznej ogółem wyniosły 42 000,00zł oraz na badania urządzeń 10 710,00zł.

W celu zapewnienia środków na wymianę dźwigów osobowych w wieżowcach Spółdzielnia tworzy Fundusz celowy.

W roku 2021 bilans otwarcia na Funduszu Celowym na „wymianę dźwigów” wyniósł: 452 445,00zł.

Przychody – odpisy na fundusz celowy 59 040,00zł.

Zgromadzono środki na dn. 31,12,2021r. w wysokości – 511 485,00zł.

Z-ca Prezesa
Główny Księgowy

mgr inż. Mariusz Wójcik

ZASTĘPCA PREZESA
ds. Techniczno-Eksploatacyjnych

10

mgr inż. Jerzy Bernat

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

mgr inż. Piotr Gałka

PRACE GRUPY KONSERWACYJNEJ SPÓŁDZIELNI w okresie styczeń – grudzień 2021 r.

Prowadzenie działalności remontowej i konserwacyjnej

Jak co roku zadania grupy konserwatorów były realizowane w oparciu o zgłoszenia zaistniałych awarii w częściach wspólnych oraz Plan Remontów na 2021 rok. Finansowanie prac remontowych i konserwacyjnych odbywało się ze środków gromadzonych na funduszu remontowym i eksploatacyjnym.

Bieżące prace remontowe i konserwacyjne w 2021 r. były realizowane przez zespół 8 konserwatorów. Wykonano następującą ilość zgłoszeń w zakresie:

- prace elektryczne - 469 zgłoszenia

Prace obejmowały bieżącą konserwację instalacji, wymianę uszkodzonego lub zepsutego osprzętu elektrycznego w postaci gniazd, włączników i opraw, regulację osprzętu oraz wymianę spalonych żarówek i świetlówek. Dużą liczbę zgłoszeń obejmowały zgłoszenia awarii w mieszkaniach polegające na braku zasilenia lokali. Wszystkie tego typu zgłoszenia mieszkańców są przez elektryka sprawdzane dla ustalenia przyczyny usterki (czy jest to wina po stronie administracji czy po stronie lokatora/użytkownika lokalu), a w przypadku stwierdzenia winy po stronie lokatora przekazywana jest informacja, jakie działania powinien lokator wykonać, aby doprowadzić instalację do właściwego stanu.

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

- prace hydrauliczne – 189 zgłoszenia

Prace obejmowały zgłoszenia bieżące polegające na sprawdzeniu i udrożnieniu kanalizacji sanitarnej poprzez czyszczenie studzienek kanalizacyjnych, pionów i wywiewek dachowych, czyszczenie rewizji rur spustowych kanalizacji deszczowej, wymiany zaworów odcinających na instalacji wody użytkowej w lokalach (przy wodomierzach) oraz ocenę przyczyn zalań mieszkań (lokalizacja przecieków i uszkodzeń pionów). Przeprowadzono comiesięczne kontrolne odczyty stanów wodomierzy w lokalach użytkowych.

Wykonano również naprawę i wymianę następujących elementów instalacji wod-kan w budynkach:

- wymiana pionów kanalizacji sanitarnej – ul. Nałkowskich 98, 115, 123, ul. Samsonowicza 17, 19,
- wymiana uszkodzonego poziomu kanalizacji sanitarnej w piwnicy – ul. Nałkowskich 101, ul. Samsonowicza 59, 61

- prace ślusarskie – 271 zgłoszeń;

Prace ślusarskie obejmowały naprawę, wymiany elementów drzwi wejściowych do budynków takich jak: uszczelki, samozamykacze, klamki, pochwyt (antaby), stopki podtrzymujące skrzydła, zamki i wkładki (wraz z dorobieniem kluczy). Wykonywano również regulacje zawiasów oraz samozamykaczy. Prowadzono bieżącą konserwację

Z-ca Prezesa
Główny Księgowy 11

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

i drobne naprawy urządzeń zabawowych, naprawy i uzupełnianie elementów ogrodzeń placów zabaw, demontaż starych śmietników i montaż nowych, montaż znaków drogowych (miejsca dla niepełnosprawnych) oraz tabliczek informacyjnych (szanuj zielen, zakaz wyprowadzania psów, zakaz parkowania itp.). W altanach śmietnikowych wykonano wymianę uszkodzonych klap wrzutowych, naprawiano uszkodzone blachy ścian i drzwi, wymieniano klamki, zamki wraz z wkładkami w drzwiach altan, naprawiano uszkodzone rynny i rury spustowe zadaszeń.

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

- wykonaniu i zamontowaniu pochwytów metalowych przy drzwiach wejściowych do budynków – ul. Samsonowicza 7 kl. II, ul. Samsonowicza 11 kl. III, ul. Nałkowskich 105 kl. I i II, ul. Nałkowskich 109 kl. II, ul. Nałkowskich 121 kl. IV, ul. Romera 28 kl. I,
- wykonaniu i zamocowaniu pochwytu metalowego na schodach zejściowych do piwnicy – ul. Samsonowicza 49 kl. II,
- naprawie (ponownym montażu) mocowania ościeżnicy drzwi wejściowych – ul. Samsonowicza 33,
- wymianie samozamykaczy drzwi na kl. schodowych – ul. Samsonowicza 19,
- naprawie mocowania rury spustowej na elewacji – ul. Romera 50
- wykonaniu odnowienia i poprawy mocowania podjazdu dla wózków przy schodach wejściowych do budynku – ul. Samsonowicza 19,

- prace murarskie, brukarskie i malarskie – 160 zgłoszeń;

W ramach w/w prac wykonano naprawy doraźne nawierzchni chodników i ciągów jezdnych, schodów terenowych i przy drzwiach wejściowych do budynków, uzupełnienia ubytków w nawierzchniach asfaltowych, odświeżeniu oznakowania miejsc postojowych oraz miejsc dla osób niepełnosprawnych na parkingach. Wykonano również naprawy doraźne pokrycia dachowego, obróbek blacharskich dachów, udroźnienie i zabezpieczenie kratak, czapek kominów wentylacyjnych oraz uzupełnienie kratak wentylacyjnych stropodachów.

W szczególności wykonano poniższe prace:

- odtworzono zabudowy ścian pionów instalacyjnych wod-kan po usuniętych awariach (prace murarskie i glazurnicze) w budynkach Samsonowicza 19, Samsonowicza 57,
- wykonano naprawę ocieplenia stropu piwnic w pomieszczeniu wózkowni budynków przy ul. Samsonowicza 57, ul. Romera 28,
- wykonano naprawy posadzki piwnic w budynku przy ul. Samsonowicza 29
- wykonano tynkowanie, okładziny z płytek wraz z malowaniem ścian holu parteru w rejonie wind – ul. Samsonowicza 29
- dokonano naprawy elementów kabin dźwigów osobowych takich jak wymiana wykładziny Samsonowicza 33, wymiany uszkodzonych boczków z płyt drewnopodobnych Samsonowicza 15, 17, wymiana zbitych szyb drzwi piętrowych Samsonowicza 21, odmalowanie drzwi piętrowych (parter) Samsonowicza 29
- wymieniono uszkodzony fragment krokwi dachowej wraz z odworzeniem ocieplenia i okładziny GK – ul. Nałkowskich 104

Z-ca Prezesa
Główny Księgowy

12

mgr inż. Mariusz Wójcik

ZASTĘPCA PREZESA
ds. Techniczno-Eksploatacyjnych

mgr inż. Jerzy Bernat

PREZES ZARZĄDU
S.M. Im. W.Z. NAŁKÓWSKI

mgr inż. Piotr Gałka

- naprawiono izolację przeciwwilgociową poziomą i pionową ścian zewnętrznych wraz z naprawą tynku i poprawieniem spadku opaski z płyt chodnikowych – ul. Nałkowskich 106 (garaże)
- wykonano naprawę obróbek blacharskich i wyprawy tynkarskiej wraz z wymianą czapki i kraterki na kominie – ul. Nałkowskich 106 (garaże)

G. SALDO FUNDUSZU REMONTOWEGO:

Typ lokalu	Bilans otwarcia 2021rok	Przychód fundusz remontowy	Koszty - fundusz remontowy	Bilans zamknięcia na dn. 31.12.2021r.
Dźwigi	452 445,00	59 040,00	0,00	511 485,00
Lokale mieszkalne	1 432 383,40	1 755 884,28	1 332 089,40	1 856 178,28
Lokale użytkowe	236 448,80	17 318,88	10 473,71	243 293,97
Garaże	49 657,93	27 391,32	30 591,65	46 457,60
Mienie Spółdzielni	- 239 476,45	161 752,20	53 023,45	-130 747,70
Razem:	1 931 458,68	2 021 386,68	1 426 178,21	2 526 667,15

Bilans otwarcia na funduszu remontowym łącznie z funduszem celowym na 2021 rok wynosił **1 931 458,68zł**. Naliczenia funduszu remontowego łącznie z funduszem celowym w kwocie **2 021 386,68 zł**. Nakłady poniesione z tytułu wykonanych prac wyniosły **1 426 178,21zł**. Saldo na dzień 31.12.2021r. na Funduszu Remontowym Spółdzielni łącznie z funduszem celowym zamknęło się kwotą **2 526 667,15zł**.

Z-ca Prezesa
Główny Księgowy

mgr inż. Mariusz Wójcik¹³

ZASTĘPCA PREZESA
ds. Techniczno-Exploatacyjnych M. Inż. W.Z. NAŁKÓWSKICH

mgr inż. Jerzy Bernat

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Piotr Gałka

Załącznik nr 2

do Sprawozdania Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej
im. W.Z. Nałkowskich
**z działalności administracyjno -
eksploatacyjnej za rok 2021r.**

W roku 2021 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 Administracyjno-Eksploatacyjny podjęto następujące czynności związane z poprawą obsługi mieszkańców oraz porządku i estetyki osiedla:

1. Przyjęto i wykonano 75 zgłoszeń od mieszkańców dotyczących deratyzacji i dezynsekcji piwnic, pomieszczeń pralni i suszarni w budynkach mieszkalnych.
2. Wykonano dwukrotnie przeglądy ppoż. pod kątem drożności dróg ewakuacyjnych, sporządzono stosowne zestawienia i wyznaczono mieszkańcom terminy na ich uprzątnięcie oraz uprzątnięto zalegające przedmioty stwarzające zagrożenie pożarowe lub mogące utrudnić ewakuację w razie zagrożenia.
3. Zamówiono i wydano 135 worków na gruz dla mieszkańców osiedla, którzy prowadzili remonty w mieszkaniach.
4. W miesiącach kwiecień i październik wykonane zostały przeglądy karmników na gryzonie w korytarzach piwnicznych wszystkich budynków mieszkalnych. W razie potrzeby uzupełniano trutkę, wymieniono uszkodzone bądź dostawiono nowe karmniki.
5. Usunięte zostały skutki awarii wodno-kanalizacyjnych w pomieszczeniach pralni budynków przy ulicy Nałkowskich 130, Samsonowicza 49, Samsonowicza 11.
6. Dwukrotnie umyte zostały daszki nad wejściami do budynków przy ulicy Samsonowicza 15, 17, 19, 21, 29, 33 z zanieczyszczeń spowodowanych przez gołębie.
7. Przeprowadzono dezynfekcję 11 piaskownic na osiedlu. Po wykonaniu zabiegów nawieziony został nowy piasek do piaskownic.
8. Gospodarze wykonywali cotygodniowe kontrole placów zabaw na osiedlu.

Z-ca Prezesa
Główny Księgowy

mgr inż.  Marcin Wójcik

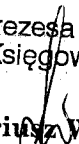
ZASTĘPCA PREZESA
ds. Techniczno-Eksploatacyjnych

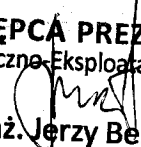
14
mgr inż.  Jerzy Bernat


PREZES ZARZĄDU
S.M. Im. W.Z. NAŁKÓWSKICH


mgr inż. Piotr Gałka

9. Zamontowano tabliczki na trawnikach o treści: „Właścicielu posprzątaj po swoim psie”. Tabliczki „Zakaz wprowadzania psów na plac zabaw” i „Zakaz palenia”, zostały zamontowane na furtkach placów zabaw jako uzupełnienie.
10. W okresie zimowym pracownicy wykonywali prace polegające na odśnieżaniu i posypywaniu ciągów pieszych na osiedlu. Do tego typu prac używany był sprzęt: dwa ciągniki z pługami i posypywarką. Z uwagi na złe warunki atmosferyczne pracownicy dwa razy pracowali w dni wolne od pracy/w godzinach nadliczbowych.
11. Umyto przy pomocy własnego sprzętu 28 altan śmietnikowych oraz wykonano ich dezynfekcję
12. Gospodarze raz w miesiącu zmiatali i zmywali podłogi wiatrołapów, zejść do piwnic oraz zmiatali i zmywali klatki schodowe w wieżowcach.
13. Wymieniono tablice administracyjne z numerami budynków we wszystkich budynkach przy ulicy Nałkowskich.
14. W związku z pandemią- COVID-19 codziennie przeprowadzane były przez wyznaczonych pracowników zabiegi dezynfekcji części wspólnych budynków mieszkalnych oraz placów zabaw.
15. 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.
16. Średnio raz w tygodniu, lub w zależności od potrzeb, gospodarze uprząтали wynoszone przez mieszkańców pod altany śmietnikowe odpady wielkogabarytowe, zużyte opony, choinki bożonarodzeniowe, gruz, itp.
17. Jesienią prowadzone były prace porządkowe związane z usuwaniem liści.
18. Opracowano Regulamin ochrony przeciwpożarowej Spółdzielni Mieszkaniowej im. W.Z. Nałkowskich w Lublinie w ciągach komunikacyjnych znajdujących się w budynkach mieszkalnych
19. Na bieżąco współpracowaliśmy z firmą SUEZ SITA zajmującą się odbiorem odpadów z altan śmietnikowych jak i odpadów wielkogabarytowych, gruzu oraz odpadów zielonych, dostarczaniem worków Big Bag.
20. Gospodarze zajmujący się utrzymaniem zieleni wykonali łącznie 140 różnego rodzaju dyspozycji związanych z utrzymaniem zieleni, w tym 10 ze zgłoszeń mieszkańców osiedla. Zgłoszenia mieszkańców w zakresie zieleni dotyczyły głównie prac związanych z przycinaniem krzewów oraz prześwietlaniem i podkrzesywaniem drzew.

Z-ca Prezesa
Główny Księgowy

mgr inż. Mariusz Wójcik

15
ZASTĘPCA PREZESA
ds. Techniczno-Exploatacyjnych

mgr inż. Jerzy Bernat

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

mgr inż. Piotr Gałka

21. Pięciokrotnie, we własnym zakresie, wykoszone zostały trawniki osiedlowe. Przy koszeniu pracowało rotacyjnie 9 gospodarzy rejonów (4 kosiarki typu Rider, 1 kosiarka Honda i 4 kosi spalinowe).
22. W roku 2021 otrzymaliśmy 16 decyzji Miejskiego Architekta Zieleni zezwalających na usunięcie łącznie 34 szt. obumarłych i chorych drzew.
23. W ramach nasadzeń zastępczych posadzonych zostało 42 szt. drzew, w tym 34 liściastych i 8 iglastych.
24. Wszystkie drzewa dla których została wydana decyzja zezwalająca na usunięcie zostały usunięte.
25. Na bieżąco uzupełniane były kolki i wiązania oraz osłonki przy młodych drzewach.
26. W maju wykonane zostały nasadzenia kwiatów jednorocznych w betonowych donicach na terenie osiedla (470 szt.) oraz w skrzynkach balkonowych na balustradach budynków Nałkowskich 104-108 (230 szt.) – łącznie wysadzonych zostało 700 szt. kwiatów w 297 betonowych „gazonach” i 30 w skrzynkach balkonowych.
27. Dwukrotnie w maju oraz na przełomie lipca i sierpnia wykonane zostało strzyżenie krzewów i żywopłotów na terenie całego osiedla.
28. Wspólnie z mieszkańcami budynku Samsonowicza 21 utworzono plan zagospodarowania terenu wokół nieruchomości Samsonowicza 21.
29. Wykonane zostało kilkanaście kursów z użytymi oponami samochodem dostawczym do Punktu Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych.
30. Na bieżąco we własnym zakresie prowadzony był serwis i drobne naprawy sprzętu ogrodniczego, tj. kosiarek, kos spalinowych, pilarek, nożyc do żywopłotu, itp.
31. Prowadzona była stała współpraca z firmą INPROF oraz koordynacja i nadzór prac związanych z kompleksowym utrzymaniem czystości na klatkach schodowych.
32. 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.
33. Zamontowano i utworzono bazę danych na nowy szlaban zlokalizowany w rejonie Samsonowicza 55.
34. Utworzono bazę danych z numerami rejestracyjnymi uprawnionymi do parkowania przez mieszkańców Spółdzielni na terenie zlokalizowanym przy budynku Nałkowskich 98 w celu wyeliminowania aut nieuprawnionych do parkowania przez mieszkańców Nałkowskich 84.

Z-ca Prezesa
Główny Księgowy 16

mgr inż. Mariusz Wójcik

ZASTĘPCA PREZESA
ds. Techniczno-Exploatacyjnych

mgr inż. Jerzy Bernat

PREZES ZARZĄDU
S.M. im. WZ. NAŁKOWSKICH

mgr inż. Piotr Gałka

35. Zamówiono i zamontowano tablice z regulaminem parkowania w ilości 7 szt. w rejonie budynków Nałkowskich 98-100.
36. Na bieżąco zgłaszano wnioski o konserwację urządzeń domofonowych na terenie osiedla do firmy Venta
37. Zawierano umowy najmu i dzierżawy terenów z nowymi najemcami głównie w sprawach związanych z najmem miejsc postojowych
38. Na bieżąco zgłaszano wszelkie usterki techniczne zauważone na osiedlu do Działu Techniczno-Inwestycyjnego celem ich usunięcia.

Z-ca Prezesa
Główny Księgowy

mgr inż. Mariusz Wójcik

ZASTĘPCA PREZESA
ds. Techniczno-eksploatacyjnych

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. Nałkowskich
z działalności **Ekonomiczno-
Finansowej** za 2021r.

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 2021 była to kwota nadwyżki kosztów nad przychodami w wysokości 129 tys. zł. co w przeliczeniu na metr kwadratowy powierzchni wynosi 0,08 zł miesięcznie. Z pozostałej działalności w minionym roku Spółdzielnia wypracowała zysk brutto z działalności komercyjnej w wysokości 455 tys. zł, który po odprowadzeniu podatku dochodowego od osób prawnych w kwocie 138,7 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 15,9 mln. zł. Na rodzaj i wysokość kosztów w 2021 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).

Z-ca Prezesa
Główny Księgowy 18

mgr inż.  Mariusz Wójcik

ZASTĘPCA PREZESA
ds. Techniczno-Exploatacyjnych S.M. Im. W.Z. NAŁKÓWSKICH

mgr inż.  Jerzy Bernat

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Piotr Gałka

Aktualna sytuacja finansowa

- Przychody netto ze sprzedaży usług	16.278 226,96 zł
- Koszty działalności operacyjnej	15.914 146,55 zł
- Pozostałe przychody operacyjne	139 092,97 zł
- Pozostałe koszty operacyjne	191 556,81 zł
- Przychody finansowe	73 168,42 zł
- Koszty finansowe	0 zł
- Podatek dochodowy	138 736,00 zł
- Wynik	316 267,53 zł

Wyniki finansowe

Powyższe dane wykazują, iż wynik dyscypliny finansowej stosowanej przez Zarząd w 2021 roku spowodował przyrost przychodów i wyprzedził koszty. Efektem jest dodatni wynik (316,2 tys. zł) z całokształtu działalności za 2021 rok.

Komentarz do rachunku wyników

Za rok 2021 Spółdzielnia osiągnęła zysk brutto z działalności pozostałej w wysokości 434 tys. zł, w tym nadwyżkę kosztów nad przychodami z GZM 129 tys. zł (w 2020 r. (-544) tys. zł), zysk z działalności pozostałej 455 tys. zł (w 2020r. 684 tys. zł) i podatek dochodowy w kwocie 138,7 tys. zł (w 2020r. (92,4) tys. zł) co daje ogółem zysk netto 316 267,53 zł, dla porównania w 2020 roku zysk netto wyniósł 591 474,72 zł.

W okresie styczeń - grudzień roku 2021 wystąpił wzrost przychodów ze sprzedaży o 9,32 % (1 389 tys. zł) oraz wzrost kosztów operacyjnych o 6,20 % (930,2 tys. zł)

Na pozostałej działalności operacyjnej w 2021 roku uzyskano stratę w wysokości 52,4 tys. zł która powstała głównie przez utworzenie rezerw na zaległości.

Wynik na działalności finansowej w roku 2021 był dodatni i wyniósł 73 tys. zł. głównie z odsetek od lokat bankowych oraz odsetek wyegzekwowanych od dłużników z tytułu dokonywania nieterminowych opłat.

Z-ca Prezesa
Główny Księgowy

mgr inż. Mariusz Wójcik

19

ZASTĘPCA PREZESA
ds. Techniczno-Eksploatacyjnych

mgr inż. Jerzy Bernat

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

mgr inż. Piotr Galka

Komentarz do bilansu

Bilans Spółdzielni za 2021 r. zamknął się po stronie aktywów i pasywów kwotą 37,1 mln zł. Środki trwałe stanowią 75,40 % aktywów, które po wyodrębnieniu własności lokali i przynależnych do nich udziałów w nieruchomościach gruntowych, wynoszą netto 27,9 mln zł. Aktywa te są w pełni sfinansowane funduszami własnymi stanowiącymi ponad 82,04 % całości pasywów w bilansie.

Udział aktywów obrotowych wzrósł o 1,95 % ze względu na wzrost środków pieniężnych (5,6 mln zł w 2020r do 5,9 mln zł w 2021r) posiadanych przez Spółdzielnię na rachunkach bankowych

Struktura pasywów również zmieniła się. Zmalała wartość kapitału własnego w pasywach z 31,0 mln zł w roku 2020 do 30,4 mln zł w 2021 w związku z wyodrębnieniem lokali i umorzeniem środków trwałych.

Ocena rentowności wg danych na 31.12.2021 r.

W 2021 roku Spółdzielnia wykazała dodatni wynik finansowy netto w wysokości 316,2 tys. zł.

- wskaźnik zyskowności sprzedaży = 1,94%
- zyskowność majątku = 0,85%
- zyskowność kapitałów własnych = 1,04%

Ocena płynności finansowej

W analizowanym okresie wskaźniki płynności kształtowały się na poziomie:

- płynność bieżąca (iloraz majątku obrotowego i zobowiązań krótkoterminowych) = 1,81 z 2,01 w roku poprzednim,
- szybkiej płynności I stopnia (iloraz płynnych środków obrotowych i zobowiązań bieżących) = 1,18 z 1,33 w poprzednim roku,
- szybkiej płynności II stopnia (iloraz środków pieniężnych i zobowiązań bieżących) = 1,81 z 2,01 w roku poprzednim.

Z-ca Prezesa
Główny Księgowy
mgr inż. Marcin Wójcik

20

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

PREZES ZARZADU
S.M. Im. W.Z. NAŁKÓWSKICI

mgr inż. Piotr Gałka

Ocena zadłużenia – gospodarowania kapitałem obcym

W roku 2021 nastąpił wzrost wskaźnika ogólnego zadłużenia, który ukształtował się na poziomie 18,1 %. Wzrost tego wskaźnika wskazuje na zwiększenie udziału kapitałów obcych (Fundusz Remontowy), w finansowaniu majątku Spółdzielni. Wskaźnik długu do kapitału własnego na koniec grudnia 2021 roku wynosi 17 %.

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 2022 przewiduje m.in. wysokość kosztów ogólnych i kosztów utrzymania mienia Spółdzielni w kwocie 4.627.321,50zł oraz wydatki z funduszu remontowego na kwotę 1.843 300,00 zł.

Wzmoczone zostaną działania w celu dalszego zmniejszenia wskaźnika zadłużeń w opłatach eksploatacyjnych, który zdaniem Zarządu jest nadal zbyt wysoki i w roku 2021 uległ zmniejszeniu w porównaniu do roku poprzedniego z 12,10% do 12,00%.

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 OPŁATACH EKSPLOATACYJNYCH STAN NA DZIEŃ 31.12.2021 ROKU

Zaległości w opłatach eksploatacyjnych w 2021 roku, kształtowały się na poziomie 1.621475,28 zł (stan na koniec grudnia 2021 r), a w roku 2020 na poziomie 1.613856,38 zł (stan na koniec grudnia 2020r).

Poziom wskaźnika zaległości w opłatach liczony w stosunku do wpływów memoriałowych w 2021 roku oscyluje w granicach 12 % (stan na koniec grudnia 2021r) co oznacza, że pomimo pandemii wskaźnik zadłużenia nie wykazuje wzrostu w stosunku do roku ubiegłego.

W okresie od 1.01.2021 roku do 31.12.2021 roku, mając na uwadze istniejący stan zagrożenia epidemicznego, podejmowano szereg działań zmierzających do poprawy sytuacji na odcinku egzekwowania należności Spółdzielni od osób zobowiązanych, w szczególności:

- ✓ Wystosowano 213 indywidualnych wezwań do zapłaty. Wezwania do zapłaty wysyłane są raz na kwartał.
- ✓ Rozpatrzono 42 wnioski członków i osób nie będących członkami posiadających tytułu prawne do lokali na ratalną spłatę zadłużenia. Ocenę pozytywną otrzymały wszystkie złożone wnioski i z tymi osobami podpisano umowy,
- ✓ do Działu Radców Prawnych celem skierowania na drogę postępowania sądowego przekazano 29 spraw na ogólną kwotę 208.249,16 zł,
- ✓ na drogę postępowania sądowego skierowano 19 pozwów o zapłatę w sprawie zadłużeń z tytułu opłat eksploatacyjnych i za bezumowne korzystanie z lokalu,
- ✓ z tytułu skierowanych spraw uzyskano 7 orzeczeń zasądzających, pozostałe postępowania są w toku.

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

Działania windykacyjne Spółdzielni zostały spowolnione po wprowadzeniu w listopadzie 2019 roku przez ustawodawcę art. 139(1) Kodeksu postępowania cywilnego tzw. doręczenia komorniczego. Konsekwencją takich zmian jest wydłużenie procesu sądowego oraz zwiększenie kosztów nakładów finansowych Spółdzielni, nawet jeśli w efekcie końcowym zostanie nimi obciążona strona przeciwna.

Dodatkowo ustawodawca tzw. „ustawą covidową” wprowadził zakaz prawomocnie orzeczonych eksmisji, jak również zakaz licytacji zadłużonych mieszkań co na chwilę obecną uniemożliwia odzyskiwanie długu.

Z-ca Prezesa
Główny Księgowy

22

mgr inż. Mariusz Wójcik

ZASTĘPCA PREZESA ds. Techniczno-Exploatacyjnych M. Im. WZ. NAŁKOWSKI
PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Jerzy Bernat

mgr inż. Piotr Galka

Załącznik nr 4

do Sprawozdania Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej
im. W.Z. Nałkowskich
**z działalności Klubu
osiedlowego „Źródło” za 2021r.**

Sprawozdanie merytoryczne z działalności Klubu Osiedlowego „Źródło” za 2021 rok.

Z uwagi na trwającą pandemię i zaostrzone przepisy związane z COVID – 19, Klub Osiedlowy „Źródło” w I połowie 2021 roku nie prowadził działalności.

W okresie wakacji od 28.06.2021r. do 23.07.2021r. zajęcia w Klubie odbyły się w ramach zadania publicznego akcji „Lato w mieście”. Na zajęcia przyjętych zostało 40 dzieci w wieku od 6 do 12 lat. Zajęcia zorganizowane były w Bosmanie nad Zalewem Zemborzyckim. W tym okresie odbyły się następujące zajęcia, warsztaty i wycieczki:

- warsztaty plastyczne
- warsztaty teatralne
- warsztaty chemiczne
- zajęcia edukacyjne magia edukacji
- zajęcia świetlicowe
- zabawy integracyjne na powietrzu
- wyjście do teatru
- wyjście do kina
- wyjście do motylarni
- wyjście na basen
- wyjazd do Magicznych Ogrodów
- wyjazd do Farmy Iluzji.

Zajęcia te dofinansowane były z Wydziału Kultury Urzędu Miasta Lublin w ramach zadania publicznego.

Z-ca Prezesa
Główny Księgowy

mgr inż. Mariusz Wójcik

ZASTĘPCA PREZESA

ds. Techniczno-Eksploatacyjnych S.M. Im. W.Z. NAŁKOWSKICH

mgr inż. Jerzy Bernat

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

mgr inż. Piotr Galica

W okresie od września do grudnia odbyły się następujące zajęcia:

1. Taniec nowoczesny dla dzieci od 7 do 14 lat – zajęcia odbywały się raz 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. Zajęcia plastyczne (origami, rzeźba, collage, rysunek, malarstwo) dla dzieci i młodzieży odbywały się raz w tygodniu po 45 minut.
4. Gimnastyka dla Pań z elementami tańca- zajęcia odbywały się 2 razy w tygodniu po 60 minut.
5. Aerobik – zajęcia odbywały się jeden raz w tygodniu po 60 minut.
6. Pilates zdrowy kręgosłup- zajęcia odbywały się raz w tygodniu po 60 min.
7. Nauka gry na gitarze klasycznej dla dzieci, młodzieży i dorosłych – zajęcia indywidualne – jeden raz w tygodniu po 45 minut.
8. Zajęcia ceramiczne dla dzieci i dorosłych zajęcia odbywały się raz w tygodniu po 60 min.

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 i rzeźbiarskie 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, malarstwo farbami akrylowymi i plakatowymi oraz farbami do szkła, decoupage, rysunek, frotaż, origami. W trakcie zajęć dzieci rozwijają sprawność manualną, nabywają umiejętności

Z-ca Prezesa
Główny Księgowy

24

mgr inż. Mariusz Wójcik

ZASTĘPCA PREZESA
ds. Techniczno-Eksploatacyjnych

mgr inż. Jerzy Bernat

PREZES ZARZĄDU
S.M. Im. W.Z. NAJKOWSKIC

mgr inż. Piotr Gałka

budowania kompozycji na płaszczyźnie za pomocą zestawienia i łączenia drobnych elementów, rozwijają umiejętności kształtowania kompozycji trójwymiarowej, przestrzennej.

Zajęcia z gimnastyki z elementami tańca, 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 panie doskonaliły 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, 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.

Od września do grudnia 2021 przyznana została dotacja z Wydziału Kultury Urzędu Miasta Lublin w ramach zadania publicznego „Z kulturą za pan brat w Klubie Osiedlowym Źródło“ w wysokości 10 000 zł.. Dotacja pozyskana poprzez PTM.

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 Gafka

UNIVERSITY OF CALIFORNIA
LIBRARY

1000 UNIVERSITY AVENUE
LOS ANGELES, CALIF. 90024

DATE

TIME