

## SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „TRANSPORTOWIEC” W LUBLINIE ZA 2018 ROK

### I. Działalność Zarządu

W roku 2018 Zarząd Spółdzielni pracował w następującym składzie:

Dariusz Szymański	- Prezes Zarządu
Barbara Goszczycka	- Członek Zarządu - Kierownik Zasobów Spółdzielni
Grzegorz Iskra	- Członek Zarządu

Działalność Spółdzielni na przestrzeni roku sprawozdawczego prowadzona była w oparciu o postanowienia zawarte w Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i Ustawie Prawo spółdzielcze oraz o postanowienia zawarte w Statucie Spółdzielni i w obowiązujących regulaminach wewnętrznych.

Działalność ta koncentrowała się przede wszystkim na realizacji zadań sformułowanych w rocznym Planie działalności gospodarczej, kontrolowanych przez Radę Nadzorczą.

Realizując swoje kompetencje Zarząd Spółdzielni dążył do możliwie najpełniejszego wykonania założeń do Planu Działalności Gospodarczej poprzez właściwą obsługę techniczną zarządzanych obiektów oraz prawidłową gospodarkę finansami. Decyzje zastrzeżone statutem do kompetencji Zarządu podejmowane były na odbywanych okresowo posiedzeniach. Inne sprawy załatwiane były przez Zarządu w ramach cotygodniowych narad.

Ogółem w 2018 r. Zarząd Spółdzielni odbył 16 protokołowanych posiedzeń oraz podjął kolegialnie 7 uchwał, regulujących stan organizacyjny i życie wewnętrzne Spółdzielni.

Na posiedzeniach Zarządu dominowały sprawy związane z obsługą zasobów w tym przede wszystkim:

- okresowe wyniki finansowe,
- realizacja i ocena zadań remontowo-konserwacyjnych,
- sprawy członkowsko-mieszkaniowe,
- sprawy bieżące, związane z zarządzaniem i obsługą mieszkańców.

### II. Sprawy członkowskie i zatrudnienie

Na koniec 2018 roku Spółdzielnia zrzeszała 879 członków.

Działalność członkowska Spółdzielni polegała na bieżącej obsłudze członków Spółdzielni i osób posiadających tytuł prawny do lokalu, a nie będących członkami, w zakresie umów cywilno-prawnych tj. sprzedaży lokali, darowizn, spadkobrania oraz spraw związanych z ustanawianiem odrębnej własności lokali.

Liczba zatrudnionych osób na dzień 31 grudnia 2018 wynosiła 14, w tym 5 kobiet. Na przestrzeni roku Spółdzielnia dotkliwie odczuła zmiany zachodzące na rynku pracy, a związane ze wzrostem płac i niskim bezrobociem. Objawiało się to trudnościami z pozyskaniem nowych pracowników na miejsce osób, które zakończyły pracę w Spółdzielni oraz oczekiwaniami



dotyczącymi wzrostu wynagrodzeń, przedstawionymi przez pozostałych pracowników. O zaistniałej sytuacji Zarząd poinformował Radę Nadzorczą Spółdzielni i zawniioskował o zwiększenie funduszu wynagrodzeń w Planie Działalności Gospodarczej na rok 2019.

Czterech pracowników Spółdzielni (Prezes Zarządu, Kierownik Zasobów Spółdzielni, Zastępca Kierownika Zasobów, Inspektor ds. Remontów i Nadzoru Inwestorskiego) pobiera ryczałty samochodowe z przyznanym limitem 500 km na m-c, a dwaj pracownicy (Elektrycy-Konserwatorzy) są rozliczani na podstawie kart ewidencji przebiegu pojazdu.

### **III. Gospodarka zasobami Spółdzielni**

Na dzień 31.12.2018 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Transportowiec” administrowała zasobami złożonymi z 18 budynków wielorodzinnych i 2 zespołów garaży wolnostojących, w których znajdowało się łącznie 1246 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 55.811,21 m<sup>2</sup>, w tym:

- 692 lokale mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 44.862,04 m<sup>2</sup>,
- 506 garaży o łącznej powierzchni użytkowej 8.703,57 m<sup>2</sup>,
- 48 lokali użytkowych o łącznej powierzchni użytkowej 2.245,60 m<sup>2</sup>

Powierzchnia gruntów, na których usytuowane są zasoby będące w zarządzie Spółdzielni wynosi 6.808,88 m<sup>2</sup>. Grunty te zlokalizowane są na 72 działkach.

Spółdzielnia w swoich zasobach posiadała na dzień 31.12.2018 roku:

- 1 lokal mający status spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- 563 lokale z własnościowym spółdzielczym prawem do lokalu,
- 682 lokale posiadające odrębną własność, a będące w zarządzie Spółdzielni, w tym 402 lokale mieszkalne, 29 lokali użytkowych i 251 garaży.

Ogółem w zasobach naszej Spółdzielni na koniec 2018 r. zamieszkiwało 1426 osób.

### **IV. Windykacja należności**

Istotnym zadaniem realizowanym w okresie sprawozdawczym przez Zarząd Spółdzielni była windykacja należności, ponieważ wpływa ona bezpośrednio na utrzymanie płynności finansowej Spółdzielni. Co miesiąc analizowano zaległości czynszowe.

Prowadzone w 2018 r. przez Spółdzielnię działania windykacyjne miały na celu odzyskanie należności od dłużników przede wszystkim w drodze postępowania polubownego, stwarzającego możliwość podjęcia szybkich działań bez zbędnych formalności oraz ponoszenia dodatkowych kosztów.

Działania prowadzone w trybie postępowania polubownego polegały przede wszystkim na prowadzeniu telefonicznych i osobistych rozmów z dłużnikami mających na celu ustalenie sposobu i terminu spłaty należności.

W przypadku braku możliwości porozumienia z dłużnikami i odzyskania należności na drodze polubownej podejmowane były działania sądowo - egzekucyjne.

W 2018 roku Spółdzielnia wykorzystwała wszelkie prawnie dozwolone formy windykacji należności.

Ogółem w 2018 roku:

- 5 spraw skierowano na drogę postępowania sądowego,
- 5 spraw skierowano na drogę postępowania egzekucyjnego,
- wysłano 18 przedsądowych wezwań do zapłaty,
- wysłano 62 zwykłe wezwania do zapłaty.

Zaległości w opłatach eksploatacyjnych na dzień 31.12.2018 roku na poszczególnych nieruchomościach (bez odsetek) wynosiły:

1.	ul. Czeremchowa 6, 8, 10	27.466,68
2.	ul. B. Wapowskiego 1	52.084,73
3.	ul. Zwycięska 1, 3, Husarska 1, 3	15.306,67
4.	ul. Kolorowa 4	2.100,32
5.	ul. Baśniowa 8	11.007,84
6.	ul. Kolorowa 24	12.606,81
7.	ul. Kolorowa 5	18.362,54
8.	ul. Kolorowa 3	11.944,40
9.	ul. Kolorowa 6	5.184,25
10.	ul. Sielankowa 5, 7, 9	5.503,43
11.	ul. Bohaterów Monte Cassino 55	5.147,35
12.	ul. Ułanów 26 - garaże	870,92
13.	ul. Szczytowa	31,93
	<b>Razem</b>	<b>167.617,87</b>

W roku 2018 nastąpił wzrost zadłużenia w stosunku do 2017 roku o kwotę 18.368,13 zł, tj. o 12,31 %, natomiast wskaźnik zaległości w opłatach liczony w stosunku do naliczeń czynszu na dzień 31.12.2018 r. ukształtował się na poziomie 5,12 % i był wyższy o 0,66 punktu procentowego w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego (4,46 %).

Na dzień 31.12.2018 r. zaległości powyżej 3.000,00 zł posiadało 7 właścicieli lokali na łączną kwotę 75.452,80 zł, co stanowi 45,01 % wszystkich zaległości w opłatach.

Uważając za jeden z istotnych problemów Spółdzielni nieterminowe wnoszenie opłat eksploatacyjnych, Zarząd będzie podejmował działania celem minimalizacji zadłużeń.



## **V. Remonty budynków i bieżąca obsługa**

Zakres rzeczowy robót remontowych do wykonania na poszczególnych nieruchomościach został opracowany na podstawie dokonanych przeglądów technicznych budynków i budowli oraz imiennych zgłoszeń właścicieli lokali. Podczas bieżącej obsługi nieruchomości ujawniane były nowe usterki, które w miarę możliwości finansowych oraz organizacyjnych Zarząd starał się usuwać.

W okresie sprawozdawczym prowadzone były następujące prace remontowe:

- remont elewacji z dociepleniem, wymianą obróbek blacharskich i odwodnienia,
- generalny remont ciągu pieszo-jezdnego,
- remont kładek wejściowych do klatek schodowych,
- remonty podestów i schodów wejściowych do klatek schodowych,
- likwidacja mostków termicznych w mieszkaniach – docieplenie poddaszy, lukarn i wykuszy oraz stropów nad nieogrzewanymi piwnicami i garażami - na podstawie badań termowizyjnych,
- naprawy izolacji przeciwwilgociowych budynków,
- naprawa czapek kominowych,
- remonty kominów i usprawnianie wentylacji grawitacyjnej,
- malowanie klatek schodowych,
- częściowe naprawy i uszczelnienia dachów, obróbek blacharskich i rynien, częściowa wymiana pokrycia z papy,
- remont kalenic, attyk, ogniomurów i dylatacji budynków,
- wymiana drzwi wejściowych do korytarzy piwnicznych,
- regulacja ciągów pieszo-jezdnych i naprawy schodów terenowych,
- remonty podjazdów do garaży i odwodnień liniowych,
- odgrzybianie i malowanie garażowiska,
- wymiana wodomierzy zainstalowanych wewnątrz lokali na wodomierze z nakładkami radiowymi do zdalnego ich odczytu.

W roku 2018 wykonano remonty na poszczególnych nieruchomościach w wysokości:

1. os. Błonie	212.220,46 zł
2. ul. Boh. Monte Cassino	5.176,21 zł
3. ul. Czeremchowa 6,8,10	200.621,84 zł
4. ul. Kolorowa 3	10.790,20 zł
5. ul. Kolorowa 4	10.067,22 zł
6. ul. Kolorowa 5	30.993,36 zł
7. ul. Kolorowa 6	10.038,36 zł
8. ul. Kolorowa 24	13.451,16 zł
9. ul. Baśniowa 8	96.182,10 zł
10. ul. Sielankowa 5,7,9	19.901,17 zł
11. ul. Wapowskiego	28.206,91 zł

12. ul. Ułanów – garaże	9.090,00 zł
13. Wspólny Fundusz Remontowy Sp-ni.	3.492,72 zł
<b>Razem:</b>	<b>650.231,71 zł</b>

W odniesieniu do roku poprzedniego wydatki na remonty zmniejszyły się o kwotę 138.368,09 zł tj. o 17,55 %.

Zarówno w ramach posiadanych służb, jak również poprzez wyspecjalizowane firmy wykonawcze, realizowano także bieżące prace konserwacyjne i przeglądy.

Na bieżąco usuwano awarie elektryczne, hydrauliczne, naprawiano drzwi i domofony. Wykonano również wiele prac mających na celu utrzymanie i podniesienie estetyki nieruchomości, tj. czyszczenie elewacji z glonów, czyszczenie dachów i rynien z odchodów ptasich oraz montaż kolców Anty-ptak, naprawy urządzeń placów zabaw oraz prowadzenie systematycznej pielęgnacji drzew i krzewów.

W ramach modernizacji i zmniejszenia kosztów eksploatacji kontynuowano wymianę opraw oświetleniowych na klatkach schodowych na ledowe wyposażone w czujniki ruchu oraz zmierzchowe o znacznie mniejszym zużyciu energii.

W trosce o bezpieczeństwo mieszkańców dużo uwagi poświęcono sprawom prawidłowego działania przewodów wentylacyjnych oraz spalinowych i doprowadzono do usunięcia szeregu nieprawidłowości. W większości mieszkań zasobów naszej Spółdzielni zainstalowane są piecyki gazowe dwufunkcyjne z otwartymi komorami spalania, których to nieprawidłowa eksploatacja może stanowić zagrożenie dla zdrowia i życia.

Ponadto w ramach możliwości prawnych Zarząd starał się rozpatrywać wszelkie zgłoszenia mieszkańców dotyczące przypadków nieprzestrzegania regulaminu porządku domowego, zakłócania spokoju i pory nocnego wypoczynku, łamania zasad współżycia społecznego.

## **VI. Działalność finansowa Spółdzielni**

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia realizowała zadania gospodarcze i prowadziła działalność finansową w uwarunkowaniach systemowych zbliżonych do roku poprzedniego.

Tak jak w latach poprzednich zasadnicze znaczenie dla Spółdzielni miał sposób pozyskiwania i rozliczania środków gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Zarząd Spółdzielni na bieżąco analizował kształtowanie się podstawowych relacji ekonomicznych oraz poziomu kosztów i wyniku finansowego, mając na uwadze przede wszystkim optymalizację wydatków oraz możliwości efektywnego i sprawnego funkcjonowania.

Najważniejszym zadaniem dla Zarządu Spółdzielni było i jest prowadzenie oszczędnej i racjonalnej polityki finansowej, a także gospodarowania zasobami materiałowymi w celu utrzymania bieżącej płynności finansowej i zrównoważenia przychodów ze sprzedaży z poniesionymi kosztami.

Ogółem za dwanaście miesięcy 2018 roku łączne przychody wyniosły 3.203.195,99 zł., zaś cała działalność gospodarcza zamknęła się zyskiem bilansowym netto w kwocie 39.470,35 zł.



W ogólnej kwocie sprzedaży największy udział miały przychody z podstawowej działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi (3.132.688,98 zł) - 97,80 %. Natomiast przychody z pozostałej działalności operacyjnej (55.055,50 zł) i z działalności finansowej (15.451,51 zł) stanowiły 2,20 % w strukturze sprzedaży.

Wolne środki finansowe Spółdzielnia lokowała na depozytach bankowych. Odsetki bankowe z tego tytułu stanowią kwotę 11.917,21 zł. Przychody finansowe z odsetek naliczonych od nieterminowych wpłat należnych opłat eksploatacyjnych i z tytułu nieterminowych wpłat od kontrahentów wynoszą 3.534,30 zł, zaś przychody z pożytków Spółdzielni stanowią kwotę 44.718,30 zł.

Na koniec okresu sprawozdawczego aktywa trwałe Spółdzielni stanowiły kwotę 20.972.571,31 zł.

W związku z procesem wyodrębnienia własności lokali na rzecz członków, jak i umorzenia - wartość majątku trwałego ogółem na przestrzeni roku 2018 zmniejszyła się o 2,73 %.

Przewagę w strukturze majątku trwałego stanowiły zgodnie ze specyfiką działalności Spółdzielni budynki i budowle, których wartość na dzień bilansowy wynosiła - 20.088.382,13 zł.

Na pozostałe rzeczowe aktywa trwałe składają się następujące pozycje:

- wartość gruntów – 864.523,90 zł
- urządzenia techniczne i maszyny – 3.981,24 zł
- środki transportu – 0,00 zł.

Wskaźnik umorzenia majątku trwałego wynosi - 27,96 %

Natomiast na majątek obrotowy Spółdzielni składają się następujące pozycje:

- należności krótkoterminowe – 154.749,72 zł;
- inwestycje krótkoterminowe (środki pieniężne na rachunkach) – 1.368.246,90 zł;
- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe – 44.167,13 zł.

Przez cały analizowany okres Spółdzielnia miała pełną płynność finansową, co w sposób istotny pozwalało na bieżące i terminowe regulowanie zobowiązań wobec dostawców i pracowników.

Fundusz wkładów budowlanych wynosi na koniec okresu sprawozdawczego 20.965.765,66 zł, fundusz zasobowy 271.950,66 zł, fundusz udziałowy 74.393,90 zł zaś fundusz wkładów mieszkaniowych 6.935,81 zł.

Zobowiązania długoterminowe Spółdzielni na koniec okresu sprawozdawczego wynoszą 81.308,37 zł. Stanowią one wpłacone przez wykonawców robót kaucje gwarancyjne.

Natomiast zobowiązania krótkoterminowe bez funduszy specjalnych, stanowiły kwotę 339.009,27 zł i zmniejszyły się o 18,49 % w odniesieniu do poprzedniego okresu.

Gospodarka finansowa w zakresie bieżącej działalności eksploatacyjnej prowadzona była w roku sprawozdawczym wyłącznie w oparciu o środki własne, a zobowiązania za dostawy, roboty i usługi regulowane były w obowiązujących terminach płatności.

Zgodnie z art. 6 ust 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami z opłat, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

Natomiast wynik finansowy na pozostałych kosztach i przychodach Spółdzielni w wysokości 39.470,35 zł podlega podziałowi zgodnie z art. 38 § 1 pkt 4 ustawy Prawo Spółdzielcze oraz § 112 pkt. 2 Statutu Spółdzielni na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

*Lublin, dnia 29.03.2019 r.*

CZŁONEK ZARZĄDU

*Grzegorz Iskra*  
Grzegorz Iskra

Członek Zarządu  
Kierownik Zasadów Spółdzielni

*Barbara Goszczycka*  
mgr inż. Barbara Goszczycka

PREZES ZARZĄDU  
S.M. "Transportowiec" w Lublinie

*Dariusz Szymański*  
Dariusz Szymański