



SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „TRANSPORTOWIEC” W LUBLINIE ZA 2020 ROK

I. Działalność Zarządu

W roku 2020 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 Zarząd w ramach cotygodniowych narad.

Ogółem w 2020 r. Zarząd Spółdzielni odbył 10 protokołowanych posiedzeń oraz podjął kolegialnie 6 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 2020 roku Spółdzielnia zrzeszała 842 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 2020 wynosiła 13, w tym 4 kobiety. Na przestrzeni roku Spółdzielnia dotkliwie odczuła zmiany zachodzące na rynku pracy i związane z epidemią COVID 19. Objawiało się to trudnościami z pozyskaniem nowych pracowników jak również absencją pracowników spowodowaną wirusem. W lutym Główna Księgowa złożyła

wypowiedzenie ze skutkiem na 31 maja 2020 r. Zarząd od 1 czerwca 2020 r. zatrudnił na to stanowisko nowego pracownika.

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 trzech pracownicy (Elektrycy-Konserwatorzy, Gospodarz Osiedla) są rozliczani na podstawie kart ewidencji przebiegu pojazdu.

III. Gospodarka zasobami Spółdzielni

Na dzień 31.12.2020 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 m², w tym:

- 692 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 44.862,04 m²,
- 506 garaży o łącznej powierzchni użytkowej 8.703,57 m²,
- 48 lokali użytkowych o łącznej powierzchni użytkowej 2.245,60 m²

Powierzchnia gruntów, na których usytuowane są zasoby będące w zarządzie Spółdzielni wynosi 6.808,88 m². Grunty te zlokalizowane są na 72 działkach.

Spółdzielnia w swoich zasobach posiadała na dzień 31.12.2020 roku:

- 1 lokal mający status spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- 542 lokale z własnościowym spółdzielczym prawem do lokalu,
- 703 lokale posiadające odrębną własność, a będące w zarządzie Spółdzielni, w tym 410 lokali mieszkalnych, 29 lokali użytkowych i 264 garaży.

Ogółem w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „TRANSPORTOWIEC” na koniec 2020 r. zamieszkiwało 1367 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. Systematycznie analizowano zaległości czynszowe.

Prowadzone w 2020 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 2020 roku Spółdzielnia wykorzystwała wszelkie prawnie dozwolone formy windykacji należności.

Ogółem w 2020 roku:

- 1 sprawę skierowano na drogę postępowania sądowego,
- 3 sprawy skierowano na drogę postępowania egzekucyjnego,
- wysłano 11 zwykłych wezwań do zapłaty.

Zaległości w opłatach eksploatacyjnych na dzień 31.12.2020 roku na poszczególnych nieruchomościach (bez odsetek) wynosiły:

1.	ul. Zwycięska 1, 3, Husarska 1, 3	31.867,28
2.	ul. B. Wapowskiego 1	43.272,67
3.	ul. Ułanów 26 - garaże	491,16
4.	ul. Bohaterów Monte Cassino 55	6.763,75
5.	ul. Czeremchowa 6, 8, 10	27.105,86
6.	ul. Baśniowa 8	9.888,50
7.	ul. Sielankowa 5, 7, 9	5.560,11
8.	ul. Kolorowa 3	9.484,77
9.	ul. Kolorowa 4	2.823,09
10.	ul. Kolorowa 5	24.893,93
11.	ul. Kolorowa 6	9.369,46
12.	ul. Kolorowa 24	8.029,80
13.	ul. Szczytowa	34,75
	Razem:	179.585,13

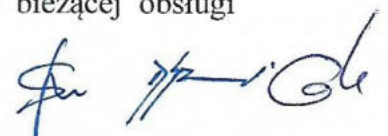
W roku 2020 nastąpił wzrost zadłużenia w stosunku do 2019 roku o kwotę 38.285,19 zł, tj. o 27,09 %, natomiast wskaźnik zaległości w opłatach liczony w stosunku do naliczeń czynszu na dzień 31.12.2020 r. ukształtował się na poziomie 4,61 % i był wyższy o 0,47 punktu procentowego w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego (4,14 %). Wzrost zadłużenia spowodowany był niepewną sytuacją gospodarczą, absencją i rotacją pracowników w Dziale Księgowości (COVID-19).

Na dzień 31.12.2020 r. zaległości powyżej 3.000,00 zł posiadało 7 właścicieli lokali na łączną kwotę 74.598,63 zł, co stanowi 41,54 % 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:

- naprawy elewacji wraz z dociepleniem,
- remonty balkonów,
- wykonanie nowego podjazdu dla niepełnosprawnych,
- likwidacja mostków termicznych,
- izolacja termiczna poddaszy nieużytkowych,
- naprawy izolacji przeciwwilgociowych,
- remonty kominów, czapek kominowych i usprawnianie wentylacji grawitacyjnej,
- naprawy odwodnienia tarasów nad garażowiskami,
- odnowienie (z uszczelnieniem) powłok malarskich dachów,
- częściowe naprawy dachów,
- regulacja ciągów pieszo-jezdnych,
- naprawy podjazdów do garaży,
- wymiana wodomierzy na urządzenia ze zdalnym odczytem.

W roku 2020 wykonano remonty na poszczególnych nieruchomościach w wysokości:

1.	ul. Zwycięska 1, 3, Husarska 1, 3	54.913,26
2.	ul. B. Wapowskiego 1	296.506,24
3.	ul. Ułanów 26 - garaże	965,00
4.	ul. Bohaterów Monte Cassino 55	1.548,67
5.	ul. Czeremchowa 6, 8, 10	204.391,28
6.	ul. Baśniowa 8	72.843,24
7.	ul. Sielankowa 5, 7, 9	14.814,19
8.	ul. Kolorowa 3	6.486,30
9.	ul. Kolorowa 4	1.936,04
10.	ul. Kolorowa 5	31.980,84
11.	ul. Kolorowa 6	56.124,30
12.	ul. Kolorowa 24	54.928,60
13.	Wspólny Fundusz Remontowy Spółdzielni	0,00
	Razem:	797.437,96

W odniesieniu do roku poprzedniego wydatki na remonty zwiększyły się o kwotę 145.687,86 zł tj. o 22,36 %. Zmiana ta spowodowana była przede wszystkim wzrostem cen materiałów i usług budowlanych.

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

Na bieżąco usuwano awarie elektryczne, hydrauliczne, naprawiano drzwi i domofony oraz likwidowano przecieki do lokali mieszkalnych i części wspólnych. Wykonano również wiele prac mających na celu utrzymanie i podniesienie estetyki nieruchomości, tj. czyszczenie

dachów i rynien z odchodów ptasich oraz montaż kolców Anty-ptak, naprawy urządzeń placów zabaw oraz prowadzenie systematycznej pielęgnacji drzew i krzewów.

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.

W 2020 roku rozpoczęto budowę sieci monitoringu wizyjnego na Osiedlu Rogatka Warszawska. W pierwszym etapie zamontowano 15 kamer. W następnych latach przewiduje się rozbudowę systemu tak, by każde wejście do klatek schodowych oraz wjazd do garaży były objęte monitoringiem wizyjnym.

Na dojeździe do nowej altany oraz lokali usługowych w budynkach przy ul. Baśniowej 8 i Kolorowej 5 zamontowano szlaban w celu m.in. zablokowania możliwości wjazdu i manewrowania na płycie nad garażami pojazdom osób postronnych.

Ponadto w ramach możliwości prawnych Zarząd starał się rozpatrywać wszelkie zgłoszenia mieszkańców dotyczące przypadków nieprzestrzegania regulaminu porządku domowego, zakłócania spokoju i pory nocnego wypoczynku oraz 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 2020 roku łączne przychody wyniosły 3.438.704,36 zł, zaś cała działalność gospodarcza zamknęła się zyskiem bilansowym netto w kwocie 70.794,26 zł.

W ogólnej kwocie sprzedaży największy udział miały przychody z podstawowej działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi (3.360.903,49 zł) - 97,74 %. Natomiast przychody z pozostałej działalności operacyjnej (70.440,48 zł) i z działalności finansowej (7.360,39 zł) stanowiły 2,26 % w strukturze sprzedaży.

Wolne środki finansowe Spółdzielnia lokowała na depozytach bankowych. Odsetki bankowe z tego tytułu stanowią kwotę 3.967,27 zł. Przychody finansowe z odsetek naliczonych od nieterminowych wpłat należnych opłat eksploatacyjnych i z tytułu nieterminowych wpłat od

kontrahentów wynoszą 3.393,12 zł, zaś przychody z pożytków Spółdzielni stanowią kwotę 45.608,09 zł.

Na koniec okresu sprawozdawczego aktywa trwałe Spółdzielni stanowiły kwotę 20.159.639,65 zł.

W związku z procesem wyodrębnienia własności lokali na rzecz członków, jak i umorzenia - wartość majątku trwałego ogółem na przestrzeni roku 2020 zmniejszyła się o 2,46 %.

Przewagę w strukturze majątku trwałego stanowiły zgodnie ze specyfiką działalności Spółdzielni budynki i budowle, których wartość na dzień bilansowy wynosiła – 19.204.395,36 zł.

Na pozostałe rzeczowe aktywa trwałe składają się następujące pozycje:

- wartość gruntów – 848.916,64 zł
- urządzenia techniczne i maszyny – 6.811,21 zł
- środki transportu – 0,00 zł.

Wskaźnik umorzenia majątku trwałego wynosi - 30,14 %

Natomiast na majątek obrotowy Spółdzielni składają się następujące pozycje:

- należności krótkoterminowe – 165.759,04 zł;
- inwestycje krótkoterminowe (środki pieniężne na rachunkach) – 1.479.790,73 zł;
- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe – 96.607,56 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 19.946.477,55 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 95.793,09 zł. Stanowią one wpłacone przez wykonawców robót kaucje gwarancyjne.

Natomiast zobowiązania krótkoterminowe bez funduszy specjalnych, stanowiły kwotę 422.806,46 zł i zwiększyły się o 0,22 % 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 70.794,26 zł podlega podziałowi zgodnie z art. 38 § 1 pkt 4 ustawy Prawo Spółdzielcze oraz § 112 pkt. 2 Statutu Spółdzielni na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

Członek Zarządu
Kierownik Zasobów Spółdzielni
[Podpis]
mgr inż. Barbara Goszczycka

CZŁONEK ZARZĄDU
[Podpis]
Grzegorz Iskra

PREZES ZARZĄDU
S.M. "Transportowiec" w Lublinie
[Podpis]
Dariusz Bzymanski

Lublin, dnia 30.06.2021 r.