

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „TRANSPORTOWIEC” W LUBLINIE ZA 2021 ROK

I. Działalność Zarządu

W roku 2021 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 2021 r. Zarząd Spółdzielni odbył 16 protokołowanych posiedzeń oraz podjął kolegialnie 16 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 2021 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 2021 wynosiła 14, w tym 4 kobiety. Na przestrzeni roku Spółdzielnia w dalszym ciągu odczuwała problemy związane z epidemią COVID 19 co objawiało się absencją pracowników spowodowaną wirusem. Z dniem 31 maja 2021 r. została rozwiązana umowa o pracę z Główną Księgową i od 1 sierpnia 2021 r. Zarząd zatrudnił na to stanowisko nowego pracownika.



Czterech pracowników Spółdzielni (Prezes Zarządu, Kierownik Zasobów Spółdzielni, Zastępca Kierownika Zasobów, Inspektor ds. Remontów i Nadzoru Inwestorskiego) pobierało 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 31.12.2021 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 31.12.2021 roku:

- 1 lokal mający status spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- 532 lokale z własnościowym spółdzielczym prawem do lokalu,
- 713 lokali posiadających odrębną własność, a będących w zarządzie Spółdzielni, w tym 416 lokali mieszkalnych, 29 lokali użytkowych i 268 garaży.

Ogółem w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „TRANSPORTOWIEC” na koniec 2021 r. zamieszkiwało 1303 osoby.

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 2021 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 2021 roku Spółdzielnia wykorzystwała wszelkie prawnie dozwolone formy windykacji należności.

Ogółem w 2021 roku:

- 2 sprawy skierowano na drogę postępowania sądowego,
- wysłano 2 przedsądowe wezwania do zapłaty,
- wysłano 41 zwykłych wezwań do zapłaty.

Zaległości w opłatach eksploatacyjnych na dzień 31.12.2021 roku na poszczególnych nieruchomościach (bez odsetek) wynosiły:

1.	ul. Zwycięska 1, 3, Husarska 1, 3	62.503,53
2.	ul. B. Wapowskiego 1	40.078,23
3.	ul. Ułanów 26 - garaże	258,36
4.	ul. Bohaterów Monte Cassino 55	6.054,81
5.	ul. Czeremchowa 6, 8, 10	25.697,11
6.	ul. Baśniowa 8	7.075,19
7.	ul. Sielankowa 5, 7, 9	5.803,78
8.	ul. Kolorowa 3	4.602,67
9.	ul. Kolorowa 4	2.260,40
10.	ul. Kolorowa 5	26.188,22
11.	ul. Kolorowa 6	5.674,94
12.	ul. Kolorowa 24	5.393,85
	Razem:	191.591,09

W roku 2021 nastąpił wzrost zadłużenia w stosunku do 2020 roku o kwotę 12.005,96 zł, tj. o 6,69 %, natomiast wskaźnik zaległości w opłatach liczony w stosunku do naliczeń czynszu na dzień 31.12.2021 r. ukształtował się na poziomie 4,14 % i był niższy o 0,47 punktu procentowego w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego (4,61 %).

Na dzień 31.12.2021 r. zaległości powyżej 3.000,00 zł posiadało 9 właścicieli lokali na łączną kwotę 80.053,71 zł, co stanowi 41,78 % 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:

- naprawa elewacji z wymianą obróbek blacharskich i systemu odwodnienia,
- remonty kapitalne balkonów,
- remont kapitalny schodów wejścia do klatek oraz remont kładki,



- likwidacja mostków termicznych,
- ocieplenie stropów parteru od strony piwnic i garaży,
- naprawy izolacji przeciwwilgociowych,
- remonty kominów, czapek kominowych i usprawnianie wentylacji grawitacyjnej,
- naprawy izolacji tarasów nad garażowiskami,
- odnowienie (z uszczelnieniem) powłok malarskich dachów,
- częściowe naprawy dachów,
- naprawa elementów żelbetowych zespołu garaży,
- regulacja ciągów pieszo-jezdnych,
- naprawy podjazdów do garaży,
- wymiana wodomierzy na urządzenia ze zdalnym odczytem.

W roku 2021 wykonano remonty na poszczególnych nieruchomościach w wysokości:

1. ul. Zwycięska 1, 3, Husarska 1, 3	214.420,57 zł
2. ul. Wapowskiego 1	109.450,67 zł
3. ul. Ułanów – garaże	10.214,87 zł
4. ul. Boh. Monte Cassino	2.583,54 zł
5. ul. Czeremchowa 6,8,10	52.017,32 zł
6. ul. Baśniowa 8	86.327,48 zł
7. ul. Sielankowa 5,7,9	56.345,35 zł
8. ul. Kolorowa 3	10.938,89 zł
9. ul. Kolorowa 4	10.400,71 zł
10. ul. Kolorowa 5	141.828,65 zł
11. ul. Kolorowa 6	4.319,62 zł
12. ul. Kolorowa 24	13.687,63 zł
13. Wspólny Fundusz Remontowy Sp-ni.	600,05 zł
Razem:	713.135,35 zł

W odniesieniu do roku poprzedniego wydatki na remonty zmniejszyły się o kwotę 84.302,61 zł tj. o 10,57 %.

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 elewacji z glonów oraz dachów i rynien z odchodów ptasich oraz montaż kolców Anty-ptak i siatek p/ptakom, 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 2021 roku rozpoczęto budowę sieci monitoringu wizyjnego na nieruchomości przy ul. Wapowskiego 1. W pierwszym etapie zamontowano 6 kamer. W następnych latach przewiduje się rozbudowę systemu o kilka następnych kamer tak, by zwiększyć zasięg monitoringu wizyjnego na nieruchomości.

Z wniosku Walnego Zgromadzenia z dnia 19.06.2019 r. została zakończona inwestycja montażu szlabanu od strony ulicy Wolińskiego. Szlaban został zamontowany w porozumieniu ze Wspólnotą przy ul. Domeyki 10, która również zamontowała szlaban od strony ulicy Domeyki. Szlabany te działają w systemie dostępu z sieci GSM i na piloty. Mieszkańcy mogą korzystać z obu szlabanów.

Dokonano modernizacji placu zabaw przy ul. Wapowskiego 1 w związku z budową podjazdu dla niepełnosprawnych w nowym usytuowaniu. Wykonano nasadzania drzew i krzewów ozdobnych w miejscu wyburzonego podjazdu.

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 2021 roku łączne przychody wyniosły 3.595.137,25 zł, zaś cała działalność gospodarcza zamknęła się zyskiem bilansowym netto w kwocie 79.157,75 zł.

W ogólnej kwocie sprzedaży największy udział miały przychody z podstawowej działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi, które wyniosły 3.510.917,30 zł (97,66 %). Natomiast przychody z pożytków i działalności operacyjnej ukształtowały się na poziomie 77.567,81 zł (2,15%), a z działalności finansowej 6.652,14 zł (0,19%).

Wolne środki finansowe Spółdzielnia lokowała na depozytach bankowych. Odsetki bankowe z tego tytułu stanowią kwotę 143,55 zł. Przychody finansowe z odsetek naliczonych od nieterminowych wpłat należnych opłat eksploatacyjnych i z tytułu nieterminowych wpłat od kontrahentów wynoszą 6.508,59 zł, zaś przychody z pożytków Spółdzielni stanowią kwotę 46.884,04 zł.



Na koniec okresu sprawozdawczego aktywa trwałe Spółdzielni stanowiły kwotę 19.578.031,10 zł.

W związku z procesem wyodrębnienia własności lokali na rzecz członków, jak i umorzenia - wartość majątku trwałego ogółem na przestrzeni roku 2021 zmniejszyła się o 2,88 %.

Przewagę w strukturze majątku trwałego stanowiły zgodnie ze specyfiką działalności Spółdzielni budynki i budowle, których wartość na dzień bilansowy wynosiła – 18.631.031,71 zł.

Na pozostałe rzeczowe aktywa trwałe składają się następujące pozycje:

- wartość gruntów – 841.928,43 zł
- urządzenia techniczne i maszyny – 97.494,27 zł
- środki transportu – 0,00 zł.

Wskaźnik umorzenia majątku trwałego wynosi - 31,50 %

Natomiast na majątek obrotowy Spółdzielni składają się następujące pozycje:

- należności krótkoterminowe – 180.680,36 zł;
- inwestycje krótkoterminowe (środki pieniężne na rachunkach) – 1.392.971,93 zł;
- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe – 47.241,93 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 19.344.165,56 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 80.623,36 zł. Stanowią one wpłacone przez wykonawców robót kaucje gwarancyjne.

Natomiast zobowiązania krótkoterminowe bez funduszy specjalnych, stanowiły kwotę 413.265,35 zł i zmniejszyły się o 2,26 % 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 79.157,75 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 02.05.2022 r.

Członek Zarządu
Kierownik Zasadów Spółdzielni
mgr inż. Barbara Goszczycka

CZŁONEK ZARZĄDU
Grzegorz Iskra

PREZES ZARZĄDU
S.M. "Transportowiec" w Lublinie
Dariusz Szymański