

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „TRANSPORTOWIEC” W LUBLINIE ZA 2022 ROK

I. Działalność Zarządu

W roku 2022 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 2022 r. Zarząd Spółdzielni odbył 15 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 2022 roku Spółdzielnia zrzeszała 847 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 2022 wynosiła 14, w tym 5 kobiet.

Czterech pracowników Spółdzielni (Prezes Zarządu, Kierownik Zasobów Spółdzielni, Zastępca Kierownika Zasobów, Inspektor ds. Remontów i Nadzoru Inwestorskiego) ma przyznany ryczałt samochodowy z limitem 500 km na miesiąc, a trzech pracownicy (Elektrycy-Konserwatorzy, Gospodarz Osiedla-Ogrodnik) są rozliczani na podstawie kart ewidencji przebiegu pojazdu.

III. Gospodarka zasobami Spółdzielni

Na dzień 31.12.2022 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 31.12.2022 roku:

- 527 lokali z własnościowym spółdzielczym prawem do lokalu,
- 719 lokali posiadających odrębną własność, a będących w zarządzie Spółdzielni, w tym 420 lokali mieszkalnych, 29 lokali użytkowych i 270 garaży.

Ogółem w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „TRANSPORTOWIEC” na koniec 2022 r. zamieszkiwało 1293 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 2022 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 2022 roku Spółdzielnia wykorzystwała wszelkie prawnie dozwolone formy windykacji należności.

Ogółem w 2022 roku:

- 1 sprawę skierowano na drogę postępowania sądowego,
- wysłano 3 przedsądowe wezwania do zapłaty,
- wysłano 105 zwykłych wezwań do zapłaty.

Zaległości w opłatach eksploatacyjnych na dzień 31.12.2022 roku na poszczególnych nieruchomościach (bez odsetek) wynosiły:

1.	ul. Zwycięska 1, 3, Husarska 1, 3	36.990,71
2.	ul. B. Wapowskiego 1	45.128,14
3.	ul. Ułanów 26 - garaże	230,48
4.	ul. Bohaterów Monte Cassino 55	3.118,15
5.	ul. Czeremchowa 6, 8, 10	22.039,97
6.	ul. Baśniowa 8	9.990,48
7.	ul. Sielankowa 5, 7, 9	4.169,98
8.	ul. Kolorowa 3	7.620,28
9.	ul. Kolorowa 4	2.070,53
10.	ul. Kolorowa 5	6.268,68
11.	ul. Kolorowa 6	4.432,49
12.	ul. Kolorowa 24	10.085,89
	Razem:	152.145,78

W roku 2022 nastąpił spadek zadłużenia w stosunku do 2021 roku o kwotę 39.445,31 zł, tj. o 20,59 %, natomiast wskaźnik zaległości w opłatach liczony w stosunku do naliczeń czynszu na dzień 31.12.2022 r. ukształtował się na poziomie 3,34 % i był niższy o 0,80 punktu procentowego w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego (4,14 %).

Na dzień 31.12.2022 r. zaległości powyżej 3.000,00 zł posiadało 3 właściciele lokali na łączną kwotę 49.374,31 zł, co stanowi 32,45 % wszystkich zaległości w opłatach.

Uważając za jeden z istotnych problemów Spółdzielni nieterminowe wnoszenie opłat eksploatacyjnych, Zarząd będzie podejmował działania celem dalszej 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 z wymianą obróbek blacharskich i systemu odwodnienia,
- docieplenie elewacji z wymianą obróbek blacharskich i systemu odwodnienia,
- remonty kapitalne i częściowe balkonów,
- remont kapitalny schodów wejścia na taras,
- remonty kładek wejściowych do budynków,
- likwidacja mostków termicznych mieszkań,
- naprawy izolacji przeciwwilgociowych,
- wymiana drzwi do klatek schodowych na termoizolacyjne,
- usprawnianie wentylacji grawitacyjnej,
- naprawy izolacji tarasów nad garażowiskami,

- wymiana pochwytów schodów zewnętrznych na kompozytowe,
- odnowienie (z uszczelnieniem) powłok malarskich dachów,
- częściowe naprawy dachów i systemów orynnowania,
- naprawa elementów żelbetowych zespołu garaży,
- regulacja ciągów pieszo-jezdnych,
- naprawy podjazdów do garaży,
- wymiana wodomierzy na urządzenia ze zdalnym odczytem.

W roku 2022 wykonano remonty na poszczególnych nieruchomościach w wysokości:

1. ul. Zwycięska 1, 3, Husarska 1, 3	55.959,53 zł
2. ul. Wapowskiego	133.528,99 zł
3. ul. Ułanów – garaże	18.596,77 zł
4. ul. Boh. Monte Cassino	9.236,14 zł
5. ul. Czeremchowa 6,8,10	266.899,66 zł
6. ul. Baśniowa 8	31.481,63 zł
7. ul. Sielankowa 5,7,9	17.358,38 zł
8. ul. Kolorowa 3	114.232,62 zł
9. ul. Kolorowa 4	11.243,95 zł
10. ul. Kolorowa 5	150.555,58 zł
11. ul. Kolorowa 6	103.186,22 zł
12. ul. Kolorowa 24	55.883,59 zł
13. Wspólny Fundusz Remontowy Sp-ni.	1.216,45 zł
Razem:	969.379,51

W odniesieniu do roku poprzedniego wydatki na remonty zwiększyły się o kwotę 256.244,16zł tj. o 35,93 %.

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 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 2022 roku kontynuowano budowę sieci monitoringu wizyjnego i tak, na nieruchomości przy ul Wapowskiego 1 zamontowano 2 dodatkowe kamery, a na osiedlu Rogatka Warszawska 4 kolejne kamery. W następnych latach przewiduje się rozbudowę systemu o kilka następnych

kamer tak, by zwiększyć zasięg monitoringu wizyjnego na tych osiedlach, a tym samym bezpieczeństwo mieszkańców i mienia.

Z wniosku mieszkańców zostało wykonane nowe oznakowanie poziome oraz pionowe drogi wewnętrznej za budynkami Kolorowa 6 i 24. Zrealizowano 3 wyniesione przejścia dla pieszych oraz wydzielono miejsca postojowe dostosowując je do obowiązujących przepisów.

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 2022 roku łączne przychody wyniosły 3.944.706,30 zł, zaś cała działalność gospodarcza zamknęła się zyskiem bilansowym netto w kwocie 143.635,75 zł.

W ogólnej kwocie sprzedaży największy udział miały przychody z podstawowej działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi, które wyniosły 3.892.001,01 zł (96,35 %). Natomiast przychody z pożytków i działalności operacyjnej ukształtowały się na poziomie 59.303,06 zł (1,47%), a z działalności finansowej 35.487,98 zł (0,88%).

Wolne środki finansowe Spółdzielnia lokowała na depozytach bankowych. Odsetki bankowe z tego tytułu stanowią kwotę 28.577,57 zł. Przychody finansowe z odsetek naliczonych od nieterminowych wpłat należnych opłat eksploatacyjnych wynoszą 6.910,41 zł, zaś przychody z pożytków Spółdzielni stanowią kwotę 52.705,29 zł.

Na koniec okresu sprawozdawczego aktywa trwałe Spółdzielni stanowiły kwotę 19.009.588,03 zł.

W związku z procesem wyodrębnienia własności lokali na rzecz członków, jak i umorzenia - wartość majątku trwałego ogółem na przestrzeni roku 2022 zmniejszyła się o 2,96 %.

Przewagę w strukturze majątku trwałego stanowiły zgodnie ze specyfiką działalności Spółdzielni budynki i budowle, których wartość na dzień bilansowy wynosiła – 18.109.748,58 zł.

Na pozostałe rzeczowe aktywa trwałe składają się następujące pozycje:

- wartość gruntów – 781.616,87 zł
- urządzenia techniczne i maszyny – 99.173,38 zł
- środki transportu – 0,00 zł.

Wskaźnik umorzenia majątku trwałego wynosi - 32,99 %

Natomiast na majątek obrotowy Spółdzielni składają się następujące pozycje:

- należności krótkoterminowe – 117.783,66 zł;
- inwestycje krótkoterminowe (środki pieniężne na rachunkach) – 1.558.114,73 zł;
- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe – 51.559,46 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 18.776.426,15 zł, fundusz zasobowy 271.950,66 zł, fundusz udziałowy 73.993,90 zł zaś fundusz wkładów mieszkaniowych 0,00 zł.

Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek stanowiły kwotę 584.001,85 zł i zwiększyły się o 18,25% w odniesieniu do poprzedniego okresu.

Natomiast zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności powyżej 12 miesięcy na koniec okresu sprawozdawczego wynoszą 82.679,87 zł. Stanowią one wpłacone przez wykonawców robót kaucje gwarancyjne.

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 143.635,75 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 30.03.2023 r.

Członek Zarządu
Kierownik Zasobów Spółdzielni

mgr inż. Barbara Goszczycka

CZŁONEK ZARZĄDU

Grzegorz Iskra

PREZES ZARZĄDU
S.M. "Transportowiec" w Lublinie

Dariusz Szymański