Spółdzielnia Mieszkaniowa
„TRANSPORTOWIEC"
20-555 Lublin, ul. Zwycięska 1
tel./fax. 81 526 02 42
P-001010207, NIP 712-015-89-25

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „TRANSPORTOWIEC" W LUBLINIE ZA 2023 ROK

I. Działalność Zarządu

W roku 2023 Zarząd Spółdzielni pracował w następujących składach:

- w okresie od 01.01.2023 r. do 30.09.2023 r.

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

- w okresie od 01.10.2023 r. do 31.12.2023 r.

Dariusz Szymański	-	Prezes Zarządu
Grzegorz Iskra	-	Członek Zarządu

Z dniem 30.09.2023 r. Pani Barbara Goszczycka odeszła na emeryturę. Zgodnie z § 44 Statutu Spółdzielni *Zarząd składa się z 2 do 3 członków, w tym prezesa*, tym samym w składzie dwuosobowym Zarząd może kierować działalnością Spółdzielni oraz reprezentować ją na zewnątrz.

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 2023 r. Zarząd Spółdzielni odbył 16 protokołowanych posiedzeń oraz podjął kolegialnie 12 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 2023 roku Spółdzielnia zrzeszała 830 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 umowę o pracę na dzień 31 grudnia 2023 wynosiła 14, w tym 5 kobiet. Jeden pracownik zatrudniony jest na umowę zlecenie.

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

III. Gospodarka zasobami Spółdzielni

Na dzień 31.12.2023 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^2, w tym:

- 692 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 44.862,04 m^2,
- 506 garaży o łącznej powierzchni użytkowej 8.703,57 m^2,
- 48 lokali użytkowych o łącznej powierzchni użytkowej 2.245,60 m^2

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

Spółdzielnia w swoich zasobach posiadała na dzień 31.12.2023 r.:

- 519 lokali z własnościowym spółdzielczym prawem do lokalu,
- 727 lokali posiadających odrębną własność, a będących w zarządzie Spółdzielni, w tym 424 lokali mieszkalnych, 29 lokali użytkowych i 274 garaży.

Ogółem w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „TRANSPORTOWIEC" na koniec 2023 r. zamieszkiwało 1271 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 2023 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 2023 roku Spółdzielnia wykorzystała wszelkie prawnie dozwolone formy windykacji należności.

Ogółem w 2023 roku:

- 4 sprawy skierowano na drogę postępowania sądowego,
- wysłano 6 przedsądowe wezwania do zapłaty,
- wysłano 83 zwykłych wezwań do zapłaty.

Zaległości w opłatach eksploatacyjnych na dzień 31.12.2023 roku na poszczególnych nieruchomościach (bez odsetek) wynosiły:

1.	ul. Zwycięska 1, 3, Husarska 1, 3	20.322,59 zł
2.	ul. B. Wapowskiego 1	39.026,54 zł
3.	ul. Ułanów 26 - garaże	401,12 zł
4.	ul. Bohaterów Monte Cassino 55	1691,31 zł
5.	ul. Czeremchowa 6, 8, 10	21.918,74 zł
6.	ul. Baśniowa 8	8.073,81 zł
7.	ul. Sielankowa 5, 7, 9	7.147,19 zł
8.	ul. Kolorowa 3	14.730,78 zł
9.	ul. Kolorowa 4	4.953,94 zł
10.	ul. Kolorowa 5	4.885,64 zł
11.	ul. Kolorowa 6	4.856,84 zł
12.	ul. Kolorowa 24	7.608,8 zł
	Razem:	**135.617,34 zł**

W roku 2023 nastąpił spadek zadłużenia w stosunku do 2022 roku o kwotę 16.528,44zł, tj. o 10,86 %, natomiast wskaźnik zaległości w opłatach liczony w stosunku do naliczeń czynszu na dzień 31.12.2023 r. ukształtował się na poziomie 3,22 % i był niższy o 0,12 punktu procentowego w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego (3,34 %).

Na dzień 31.12.2023 r. zaległości powyżej 3.000,00 zł posiadało 9 właścicieli lokali na łączną kwotę 62.696,93 zł, co stanowi 46,23 % wszystkich zaległości w opłatach.

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

V. <u>Remonty budynków i bieżąca obsługa</u>

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,
- docieplenia stropów mieszkań nad garażami,
- remonty kapitalne i cząstkowe balkonów,
- remont kominów,
- wymiana zaworów podpionowych,
- montaż bram wjazdowych z automatyką,
- likwidacja mostków termicznych mieszkań,
- naprawy izolacji przeciwwilgociowych,
- usprawnianie wentylacji grawitacyjnej,
- naprawy izolacji tarasów nad garażowiskami,
- odnowienie (z uszczelnieniem) powłok malarskich dachów,
- cząstkowe naprawy dachów i systemów orynnowania,
- regulacja ciągów pieszo-jezdnych,
- naprawy podjazdów do garaży.

W roku 2023 wykonano remonty na poszczególnych nieruchomościach w wysokości:

1.	ul. Zwycięska 1, 3, Husarska 1, 3	210.499,16 zł
2.	ul. Wapowskiego	173.289,66 zł
3.	ul. Ułanów – garaże	85.844,11 zł
4.	ul. Boh. Monte Cassino	207.854,45 zł
5.	ul. Czeremchowa 6,8,10	34.817,95 zł
6.	ul. Baśniowa 8	100.495,75 zł
7.	ul. Sielankowa 5,7,9	34.580,58 zł
8.	ul. Kolorowa 3	3.441,95 zł
9.	ul. Kolorowa 4	365.483,52 zł
10.	ul. Kolorowa 5	46.110,74 zł
11.	ul. Kolorowa 6	61.157,75 zł
12.	ul. Kolorowa 24	39.254,82 zł
13.	Wspólny Fundusz Remontowy Sp-ni.	6.487,72 zł
	Razem:	**1.369.318,16 zł**

W odniesieniu do roku poprzedniego wydatki na remonty zwiększyły się o kwotę 399.938,65 zł tj. o 29,21 %.

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, których to nieprawidłowa eksploatacja może stanowić zagrożenie dla zdrowia i życia.

W 2023 roku kontynuowano budowę sieci monitoringu wizyjnego i tak, na nieruchomości przy ul. Wapowskiego 1 zamontowano 3 dodatkowe kamery, a na osiedlu Rogatka Warszawska 4 kolejne kamery. Rozpoczęto budowę sieci monitoringu na osiedlu Błonie i zespole garaży przy ul. Ułanów, gdzie łącznie zainstalowano 4 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.

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 2023 roku łączne przychody wyniosły 4.455.475,78 zł, zaś cała działalność gospodarcza zamknęła się zyskiem bilansowym netto w kwocie 143.946,61 zł.

W ogólnej kwocie sprzedaży największy udział miały przychody z podstawowej działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi, które wyniosły 4.414.850,90 zł (96,55 %). Natomiast przychody z pożytków wyniosły 40.624,88 zł (0,89%), z działalności operacyjnej ukształtowały się na poziomie 48.261,33 zł (1,06%), a z działalności finansowej 68.762,45 zł (1,50 %).

Wolne środki finansowe Spółdzielnia lokowała na depozytach bankowych. Odsetki bankowe z tego tytułu stanowią kwotę 62.131.06 zł. Przychody finansowe z odsetek naliczonych od nieterminowych wpłat należnych opłat eksploatacyjnych wynoszą 6.631,39 zł.

Na koniec okresu sprawozdawczego aktywa trwałe Spółdzielni stanowiły kwotę 18.254.562,55 zł.

W związku z procesem wyodrębnienia własności lokali na rzecz członków, jak i umorzenia - wartość majątku trwałego ogółem na przestrzeni roku 2023 zmniejszyła się o 3,90 %.

Przewagę w strukturze majątku trwałego stanowiły zgodnie ze specyfiką działalności Spółdzielni budynki i budowle, których wartość na dzień bilansowy wynosiła – 17.362.931,82 zł.

Na pozostałe rzeczowe aktywa trwałe składają się następujące pozycje:

- wartość gruntów – 727.997,93 zł
- urządzenia techniczne i maszyny – 159.841,17 zł
- środki transportu – 0,00 zł.

Wskaźnik umorzenia majątku trwałego wynosi - 34,43 %

Natomiast na majątek obrotowy Spółdzielni składają się następujące pozycje:

- należności krótkoterminowe – 101.402,42 zł;
- inwestycje krótkoterminowe (środki pieniężne na rachunkach) – 1.246.771,41 zł;
- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe – 72.424,06 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 17.982.909,92 zł, fundusz zasobowy 271.950,66 zł, fundusz udziałowy 73.951,90 zł zaś fundusz wkładów mieszkaniowych 0,00 zł.

Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek stanowiły kwotę 681.226,08 zł i zwiększyły się o 16,65% w odniesieniu do poprzedniego okresu.

Natomiast zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności powyżej 12 miesięcy na koniec okresu sprawozdawczego wynoszą 124.751,51 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 143.946,61 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 26.03.2024 r.

CZŁONEK ZARZĄDU
Grzegorz Iskra

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