

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „TRANSPORTOWIEC” W LUBLINIE ZA 2024 ROK

I. Działalność Zarządu

W roku 2024 Zarząd Spółdzielni pracował w następującym składzie:

Dariusz Szymański – Prezes Zarządu

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 2024 r. Zarząd Spółdzielni odbył 12 protokołowanych posiedzeń oraz podjął kolegiálně 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 2024 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 umowę o pracę na dzień 31 grudnia 2024 wynosiła 13, w tym 5 kobiet. Jeden pracownik zatrudniony był na umowę zlecenie.

Pięciu pracowników Spółdzielni (Prezes Zarządu, Kierownik Zasobów Spółdzielni, Zastępca Kierownika Zasobów, Inspektor ds. Remontów i Nadzoru Inwestorskiego, Konserwator Instalacji Elektrycznej) ma przyznany ryczałt samochodowy z limitem 500 km na miesiąc.

III. Gospodarka zasobami Spółdzielni

Na dzień 31.12.2024 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 31.12.2024 r.:

- 515 lokali z własnościowym spółdzielczym prawem do lokalu,
- 731 lokali posiadających odrębną własność, a będących w zarządzie Spółdzielni, w tym 426 lokali mieszkalnych, 29 lokali użytkowych i 276 garaży.

Ogółem w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „TRANSPORTOWIEC” na koniec 2024 roku zamieszkiwało 1265 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 2024 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 2024 roku Spółdzielnia wykorzystała wszelkie prawnie dozwolone formy windykacji należności.

Ogółem w 2024 roku:

- 9 sprawy skierowano na drogę postępowania sądowego,
- wysłano 3 przedsądowe wezwania do zapłaty,
- wysłano 46 zwykłych wezwań do zapłaty.

Zaległości w opłatach eksploatacyjnych na dzień 31.12.2024 roku na poszczególnych nieruchomościach (bez odsetek) wynosiły:

1.	ul. Zwycięska 1, 3, Husarska 1, 3	12.655,54 zł
2.	ul. B. Wapowskiego 1	44.423,58 zł
3.	ul. Ułanów 26 - garaże	1.071,79 zł
4.	ul. Bohaterów Monte Cassino 55	4.778,78 zł
5.	ul. Czeremchowa 6, 8, 10	26.551,74 zł
6.	ul. Baśniowa 8	17.037,28 zł
7.	ul. Sielankowa 5, 7, 9	7.996,82 zł
8.	ul. Kolorowa 3	25.113,22 zł
9.	ul. Kolorowa 4	4.400,59 zł
10.	ul. Kolorowa 5	4.919,41 zł
11.	ul. Kolorowa 6	7.460,75 zł
12.	ul. Kolorowa 24	11.479,96 zł
13.	ul. Szczytowa 10	302,67 zł
Razem:		168.192,13 zł

W roku 2024 nastąpił wzrost zadłużenia w stosunku do 2023 roku o kwotę 32.574,79 zł, tj. o 24,02 %, natomiast wskaźnik zaległości w opłatach liczony w stosunku do naliczeń czynszu na dzień 31.12.2024 r. ukształtował się na poziomie 4,50 % i był wyższy o 1,28 punktu procentowego w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego (3,22 %).

Na dzień 31.12.2024 r. zaległości powyżej 3.000,00 zł posiadało 8 właścicieli lokali na łączną kwotę 65.514,71 zł, co stanowi 38,95 % wszystkich zaległości w opłatach.

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

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, wymiana obróbek blacharskich i systemu odwodnienia,
- relokacja rynien,
- remonty kapitalne i częściowe balkonów,
- remont kominów (czapki kominowe),
- likwidacja mostków termicznych,
- naprawy izolacji przeciwwilgociowych,
- usprawnianie wentylacji grawitacyjnej,
- odnowienie (z uszczelnieniem) powłok malarskich dachów,
- częściowe naprawy dachów i systemów orynnowania,

- remont i regulacja ciągów pieszo-jezdnych,
- remont i naprawy schodów wejściowych,
- remont kładek wejściowych do klatek schodowych.

W roku 2024 wykonano remonty na poszczególnych nieruchomościach w wysokości:

1. ul. Zwycięska 1, 3, Husarska 1, 3	314.327,49 zł
2. ul. Wapowskiego	110.904,86 zł
3. ul. Ułanów – garaże	5.105,00 zł
4. ul. Boh. Monte Cassino	64.176,14 zł
5. ul. Czeremchowa 6,8,10	89.870,22 zł
6. ul. Baśniowa 8	157.663,49 zł
7. ul. Sielankowa 5,7,9	115.652,13 zł
8. ul. Kolorowa 3	63.002,87 zł
9. ul. Kolorowa 4	11.710,89 zł
10. ul. Kolorowa 5	98.111,78 zł
11. ul. Kolorowa 6	31.160,96 zł
12. ul. Kolorowa 24	254.252,67 zł
13. Wspólny Fundusz Remontowy Sp-ni.	419,55 zł
Razem:	1.316.358,05 zł

W odniesieniu do roku poprzedniego wydatki na remonty były mniejsze o kwotę 52.960,11 zł tj. o 3,87 %.

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 w zasobach Spółdzielni zainstalowane są dwufunkcyjne kotły gazowe, których to nieprawidłowa eksploatacja może stanowić zagrożenie dla zdrowia i życia.

W 2024 roku kontynuowano budowę sieci monitoringu wizyjnego. Na osiedlu Rogatka Warszawska zamontowano 14 kolejnych kamer. 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 2024 roku łączne przychody wyniosły 4.963.356,46 zł, zaś cała działalność gospodarcza zamknęła się zyskiem bilansowym netto w kwocie 144.534,29 zł.

W ogólnej kwocie sprzedaży największy udział miały przychody z podstawowej działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi, które wyniosły 4.919.317,63 zł (96,79 %). Natomiast przychody z działalności własnej 44.038,83 zł (0,86%), z działalności operacyjnej ukształtowały się na poziomie 57.849,62 zł (1,14%), a z działalności finansowej 61.366,36 zł (1,21 %).

Wolne środki finansowe Spółdzielnia lokowała na depozytach bankowych. Odsetki bankowe z tego tytułu stanowią kwotę 55.671,64 zł. Przychody finansowe z odsetek naliczonych od nieterminowych wpłat należnych opłat eksploatacyjnych wynoszą 5.694,72 zł.

Na koniec okresu sprawozdawczego aktywa trwałe Spółdzielni stanowiły kwotę 17.756.895,45 zł.

W związku z procesem wyodrębnienia własności lokali na rzecz członków, jak i umorzenia - wartość majątku trwałego ogółem na przestrzeni roku 2024 zmniejszyła się o 2,71 %.

Przewagę w strukturze majątku trwałego stanowiły zgodnie ze specyfiką działalności Spółdzielni budynki i budowle, których wartość na dzień bilansowy wynosiła – 16.835.581,07 zł.

Na pozostałe rzeczowe aktywa trwałe składają się następujące pozycje:

- wartość gruntów – 697.576,90 zł
- urządzenia techniczne i maszyny – 223.250,97 zł
- środki transportu – 0,00 zł.

Wskaźnik umorzenia majątku trwałego wynosi - 35,90 %

Natomiast na majątek obrotowy Spółdzielni składają się następujące pozycje:

- należności krótkoterminowe – 147.762,64 zł;
- inwestycje krótkoterminowe (środki pieniężne na rachunkach) – 1.002.986,07 zł;
- inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe – 80.653,77 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 17.461.625,61 zł, fundusz zasobowy 242.382,66 zł, fundusz udziałowy 73.951,90 zł zaś fundusz wkładów mieszkaniowych 0,00 zł.

Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek stanowiły kwotę 784.588,45 zł i zwiększyły się o 15,17% w odniesieniu do poprzedniego okresu.

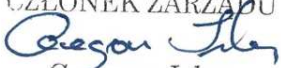
Natomiast zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności powyżej 12 miesięcy na koniec okresu sprawozdawczego wynoszą 120.327,81 zł. Stanowią one wpłacone przez wykonawców robót kaucje gwarancyjne.

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 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 144.534,29 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 28.03.2025 r.

CZŁONEK ZARZĄDU

Grzegorz Iskra

PREZES ZARZĄDU
S.M. "Transportowiec" w Lublinie

Dariusz Szymański