

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „TRANSPORTOWIEC” W LUBLINIE ZA 2025 ROK

I. Działalność Zarządu

W roku 2025 Zarząd Spółdzielni pracował w następujących składach:

- w okresie od 01.01.2025 r. do 31.08.2025 r.

Dariusz Szymański – Prezes Zarządu

Grzegorz Iskra – Członek Zarządu

- w okresie od 01.09.2025 r. do 31.12.2025 r.

Grzegorz Iskra – Prezes Zarządu

Marta Olejnik – Członek Zarządu

Przemysław Dados – 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 2025 r. Zarząd Spółdzielni odbył 12 protokołowanych posiedzeń oraz podjął kolegiąlnie 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.

W wyniku zawartej w dniu 18 sierpnia 2025 roku Umowy nr 7/2025 pomiędzy Zarządem Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie, a Zarządem Spółdzielni Mieszkaniowej „Transportowiec” w Lublinie w dniach od 22 września 2025 r. do dnia 17 listopada 2025 roku została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna obejmująca całokształt prowadzonej przez Spółdzielnię działalności za okres od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2024 roku.

Na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji stwierdzono, że działalność Spółdzielni w badanym okresie była prowadzona prawidłowo pod względem legalności,

rzetelności i gospodarności. Sytuacja ekonomiczna Spółdzielni jest dobra i pozwala na kontynuację działalności w zakresie eksploatacji i technicznego utrzymania zasobów.

Wobec powyższych faktów, Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni mieszkaniowych nie sformułował wniosków polustracyjnych z przeprowadzonej lustracji.

II. Sprawy członkowskie i zatrudnienie

Na koniec 2025 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 2025 wynosiła 13, w tym 4 kobiety. Dwóch pracowników zatrudnionych było na umowę zlecenie.

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

III. Gospodarka zasobami Spółdzielni

Na dzień 31.12.2025 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 31.12.2025 r.:

- 513 lokali z własnościowym spółdzielczym prawem do lokalu,
- 733 lokali posiadających odrębną własność, a będących w zarządzie Spółdzielni, w tym 427 lokali mieszkalnych, 29 lokali użytkowych i 277 garaży.

Ogółem w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „TRANSPORTOWIEC” na koniec 2025 roku zamieszkiwało 1234 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 2025 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 2025 roku Spółdzielnia wykorzystała wszelkie prawnie dozwolone formy windykacji należności, wysyłając 108 upomnień i 4 zwykłe wezwania do zapłaty.

Zaległości w opłatach eksploatacyjnych na dzień 31.12.2025 roku na poszczególnych nieruchomościach (bez odsetek) wynosiły:

1.	ul. Zwycięska 1, 3, Husarska 1, 3	99 362,03 zł
2.	ul. B. Wapowskiego 1	42 441,81 zł
3.	ul. Ułanów 26 - garaże	276,28 zł
4.	ul. Bohaterów Monte Cassino 55	6 031,39 zł
5.	ul. Czeremchowa 6, 8, 10	16 525,44 zł
6.	ul. Baśniowa 8	11 841,07 zł
7.	ul. Sielankowa 5, 7, 9	7 040,60 zł
8.	ul. Kolorowa 3	37 367,68 zł
9.	ul. Kolorowa 4	3 108,92 zł
10.	ul. Kolorowa 5	9 057,55 zł
11.	ul. Kolorowa 6	7 522,73 zł
12.	ul. Kolorowa 24	8 698,56 zł
13.	ul. Szczytowa 10	0,00 zł
Razem:		249 274,06 zł

W roku 2025 nastąpił wzrost zadłużenia w stosunku do 2024 roku o kwotę 81.081,93 zł, tj. o 48,21 %, natomiast wskaźnik zaległości w opłatach liczony w stosunku do naliczeń czynszu na dzień 31.12.2025 r. ukształtował się na poziomie 4,45 % i był niższy o 0,05 punktu procentowego w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego (4,50 %).

Na dzień 31.12.2025 r. zaległości powyżej 3.000,00 zł posiadało 14 właścicieli lokali na łączną kwotę 95.585,11 zł, co stanowi 38,35 % 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.

W roku 2025 wykonano remonty na poszczególnych nieruchomościach w wysokości:

1.	ul. Zwycięska 1, 3, Husarska 1, 3	176 255,14 zł
2.	ul. B. Wapowskiego 1	197 090,45 zł
3.	ul. Ułanów 26 - garaże	37 349,92 zł
4.	ul. Bohaterów Monte Cassino 55	3 144,26 zł
5.	ul. Czeremchowa 6, 8, 10	32 558,13 zł
6.	ul. Baśniowa 8	101 766,73 zł
7.	ul. Sielankowa 5, 7, 9	53 279,77 zł
8.	ul. Kolorowa 3	10 054,79 zł
9.	ul. Kolorowa 4	51 359,49 zł
10.	ul. Kolorowa 5	57 952,50 zł
11.	ul. Kolorowa 6	3 760,05 zł
12.	ul. Kolorowa 24	13 483,51 zł
13.	Fundusz Remontowy mienia Spółdzielni	3 777,08 zł
		Razem: 741 831,82 zł

W odniesieniu do roku poprzedniego wydatki na remonty były mniejsze o kwotę 574 526,23 zł tj. o 43,65 %.

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 2025 roku kontynuowano budowę sieci monitoringu wizyjnego. Na osiedlu Błonie zamontowano kolejnych pięć kamer, a na terenie nieruchomości położonej przy ul. Bohaterów Monte Cassino 55 cztery kamery. W następnych latach przewiduje się rozbudowę systemu o kilka następnych kamer tak, by zwiększyć zasięg monitoringu wizyjnego na osiedlu Błonie i osiedlu Rogatka Warszawska, 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 2025 roku łączne przychody netto ze sprzedaży wyniosły 5.655.039,54 zł, zaś cała działalność gospodarcza zamknęła się zyskiem bilansowym netto w kwocie 88.740,97 zł.

W ogólnej kwocie przychodów w 2025 roku największy udział miały przychody z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości, wynoszące 5.597.329,06 zł (98,17 %). Natomiast przychody z działalności własnej wyniosły 57.710,48 zł (1,01 %), z działalności operacyjnej 11.475,05 zł (0,20 %), a z działalności finansowej zamknęły się w kwocie 35.142,73 zł (0,62 %).

Wolne środki finansowe Spółdzielnia lokowała na depozytach bankowych. Odsetki bankowe z tego tytułu stanowią kwotę 28.219,90 zł. Przychody finansowe z odsetek naliczonych od nieterminowych wpłat należnych opłat eksploatacyjnych i odsetek od kontrahentów wyniosły 6.922,83 zł.

Na koniec okresu sprawozdawczego rzeczowe aktywa trwałe Spółdzielni stanowiły kwotę 17.329.771,75 zł.

Przewagę w strukturze majątku trwałego stanowiły zgodnie ze specyfiką działalności Spółdzielni budynki i budowle, których wartość na dzień bilansowy wynosiła – 16.347.799,57 zł.

Na pozostałe rzeczowe aktywa trwałe składają się następujące pozycje:

- wartość gruntów – 693.045,05 zł
- urządzenia techniczne i maszyny – 288.927,13 zł
- środki transportu – 0,00 zł.

Wskaźnik umorzenia majątku trwałego wynosi – 37,39 %

Natomiast na majątek obrotowy Spółdzielni składają się następujące pozycje:

- należności krótkoterminowe – 209.701,81 zł;
- inwestycje krótkoterminowe (środki pieniężne i inne aktywa pieniężne) – 1.139.410,94 zł;
- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe (inne krótkoterminowe rozliczenia okresowe, niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości, fundusz remontowy – Wn) – 287.166,28 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 16.976.231,73 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 770.464,57 zł i zmniejszyły się o 1,80 % w odniesieniu do poprzedniego okresu.

Natomiast zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności powyżej 12 miesięcy na koniec okresu sprawozdawczego wynoszą 102.781,51 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 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 88.740,97 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 27.03.2026 r.

CZŁONEK ZARZĄDU

Marta Olejnik


CZŁONEK ZARZĄDU
Przemysław Dąbos

PREZES ZARZĄDU

Grzegorz Iskra