

Sprawozdanie z działalności

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „KLAKSON” w Lublinie za rok 2024

Spółdzielnia Mieszkaniowa „KLAKSON” z siedzibą w Lublinie ul. Szafirowa 8 wpisana jest do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000063625.

Spółdzielnia prowadziła działalność przede wszystkim w zakresie zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej Członków, a także na zarządzaniu mieniem osób niebędących członkami Spółdzielni, którzy posiadają odrębne prawo własności do lokali będących w zasobach mieszkaniowych S.M. „KLAKSON” w Lublinie. Bieżącą działalnością Spółdzielni kierował Zarząd, który w 2024 r. pracował w składzie:

Prezes Zarządu **Kamil Soroka** - pełnił funkcję Prezesa Zarządu od 01.07.2021 r. – Uchwała Rady Nadzorczej nr 36/2021 z 09.06.2021 r. do 30.06.2022 r. i pełni ją ponownie od 05.09.2022 r. – Uchwała Rady Nadzorczej nr 8/2022 z 01.09.2022 r.

Spółeczny Członek Zarządu **Waldemar Niezabitowski** – pełni funkcję Społecznego Członka Zarządu od 09.02.2021 r. – Uchwała Rady Nadzorczej nr 30/2021 z 09.02.2021 r.

Spółeczny Członek Zarządu **Zofia Nowak** – pełni funkcję Społecznego Członka Zarządu od 09.02.2022 r. – Uchwała Rady Nadzorczej nr 42/2022 z 09.02.2022 r.

Zarząd SM „Klakson” wypełniał swoje zadania poprzez działania wynikające z aktualnych przepisów prawa, statutu, aktów wewnątrzsółdzielczych i regulaminów, starając się zachować ciągłość zarządzania.

Wszystkie decyzje Zarząd podejmował kolegialnie, na odbywanych okresowo posiedzeniach. W roku 2024 Zarząd odbył 14 protokołowanych posiedzeń i podjął 24 uchwały. Wszystkie posiedzenia Zarządu Spółdzielni są zaprotokołowane i podpisane przez członków uczestniczących w posiedzeniach. W niektórych przypadkach w posiedzeniach Zarządu uczestniczyli również członkowie Rady Nadzorczej, główna księgowa i inni pracownicy, radca prawny oraz Członkowie Spółdzielni. Na posiedzeniach analizowano wyniki finansowe Spółdzielni i stopień wykorzystania funduszu remontowego jak również sporządzano wnioski do Rady Nadzorczej o korektę planu, podejmowano decyzje w bieżących sprawach dotyczących awarii, usterek itp. oraz sposobu ich naprawy.

Podjęte decyzje były wykonywane przez prezesa zarządu i pracowników administracyjnych, którzy również zajmowali się innymi bieżącymi sprawami niewymagającymi podejmowania uchwał (np. kontrolą pracy gospodarzy osiedla i firmy sprzątającej, sprawowaniem nadzoru nad firmami zewnętrznymi wykonującymi roboty budowlane i remontowe, sprawdzaniem stanu utrzymania zieleni na poszczególnych osiedlach, reagowaniem na interwencje mieszkańców dotyczące awarii i usterek, wyjaśnianiem rozliczania opłat za c.o. i wodę).

Prowadząc gospodarkę zasobami mieszkaniowymi oraz zarządzając majątkiem własnym Spółdzielni i majątkiem Członków Spółdzielni, Zarząd realizował zadania określone w uchwalonym przez Radę Nadzorczą planie finansowo - gospodarczym na 2024 rok.

Priorytetami w pracy Zarządu były:

- właściwa obsługa administracyjna i techniczna zasobów Spółdzielni (przygotowanie projektów planu remontowego i planu gospodarczo-finansowego, zlecenie przeprowadzenia kontroli technicznej zasobów Spółdzielni),
- bieżąca kontrola sytuacji finansowej oraz dbałość o utrzymanie stabilności ekonomiczno-finansowej Spółdzielni,
- monitorowanie i intensyfikacja działań windykacyjnych,
- realizacja prac remontowo-konserwacyjnych zgodnie z przyjętym planem, realizacja nowej inwestycji budowlanej, usuwanie awarii,
- utrzymywanie zasobów w należyтым stanie technicznym poprzez zapewnienie właściwego funkcjonowania urządzeń technicznych i infrastruktury,
- dbałość o porządek, czystość i estetykę budynków oraz terenów do nich przynależnych lub stanowiących odrębne nieruchomości gruntowe,
- podejmowanie wszelkich możliwych działań w celu racjonalnego minimalizowania kosztów działalności całej Spółdzielni.

I. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe

Na dzień 31 grudnia 2024 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Klakson” w Lublinie liczyła 765 Członków (178 na os. Bazylianówka, 488 na os. Poręba i 99 na os. Widok), tj. o 6 mniej w stosunku do ubiegłego roku. Zmniejszyła się również szacunkowa liczba osób faktycznie zamieszkujących w zasobach Spółdzielni, ustalona na podstawie oświadczeń właścicieli o ilości osób zamieszkałych. Na dzień 31.12.2024 r. liczba ta wynosiła 995 osób, tj. o 22 mniej w stosunku do ubiegłego roku. Zauważalny jest coroczny wzrost liczby sprzedanych lokali oraz wzrost udziału mieszkań wynajmowanych w ogóle zasobów Spółdzielni. Niestety z tendencją tą wiążą się również jej niekorzystne aspekty, ponieważ najemcy z reguły mniejszą wagę przywiązują do utrzymywania czystości w częściach wspólnych, segregowania odpadów czy nawet prawidłowego parkowania.

II. Zatrudnienie i sprawy pracownicze

W roku 2024 następowały zmiany w stanie zatrudnienia. Nałożone ustawami i statutem Spółdzielni obowiązki względem Członków realizowano w oparciu o zatwierdzony przez Radę Nadzorczą stan zatrudnienia, który na dzień 31.12.2024 r. przedstawiał się następująco:

Pracownicy zatrudnieni na umowę o pracę – 6,5 etatów, tj. prezes zarządu – 1 etat, główna księgowa – 0,5 etatu, specjalista ds. księgowości i windykacji – 1 etat, specjalista ds. administracji – 1 etat, specjalista ds. technicznych – 1 etat, gospodarz rejonu os. Poręba w okresie od 01.01.2024 r. do 31.07.2024 r. – 1 etat, w okresie od 01.08.2024 r. do 31.12.2024 r. – 2 etaty.

III. Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi

Zasoby Spółdzielni zlokalizowane w trzech osiedlach: Bazylianówka, Poręba i Widok zajmują łącznie obszar **61 998 m²** powierzchni terenu w tym:

1. grunty pod zabudowę mieszkaniową, garażową i usługową – **39 704 m²**,
2. grunty mienia ogólnego Spółdzielni – **22 294 m²**.

Zabudowa mieszkaniowa, garażowa i usługowa to:

1. 20 budynków mieszkalnych, w tym 584 lokali mieszkalnych i 3 lokale użytkowe.

2. 4 zespoły garażowe (137 boksów garażowych).

Mienie ogólne Spółdzielni to w szczególności: chodniki, drogi wewnętrzne, elementy małej architektury, tereny zielone, utwardzone place, parkingi i zatoki parkingowe.

W 2024 r. spółdzielcze zasoby były ubezpieczone przez firmę UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń S.A., ul. Gdańska 132, 90-520 Łódź. Składka wyniosła 39.469,00 zł.

Ubezpieczenie obejmowało:

- ubezpieczenie od ognia i innych zdarzeń losowych,
- ubezpieczenie mienia od wandalizmu, kradzieży z włamaniem i rabunku,
- ubezpieczenie sprzętu elektronicznego i oprogramowania,
- ubezpieczenie szyb i przedmiotów szklanych,
- ubezpieczenie kosztów poszukiwania miejsca awarii i kosztów utraty mediów,
- ubezpieczenie OC za szkody w zw. z poszukiwaniem awarii,
- ubezpieczenie OC z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej.

W 2024 r. nie było konieczności podwyższania opłat eksploatacyjnych. Zwiększone z powodu inflacji koszty eksploatacji oraz podwyżki wynagrodzenia pracowników zostały pokryte z nadwyżki bilansowej za 2023 r., pochodzącej z bankowych lokat terminowych.

IV. Fundusz Remontowy

Stan Funduszu Remontowego na dzień 01.01.2024 r. (bilans otwarcia)	1.733.190,99 zł
Odpis roczny	556.551,09 zł
Wydatki	989.528,29 zł
Stan Funduszu Remontowego na dzień 31.12.2024 r.	1.300.213,79 zł.

Fundusz Remontowy w poszczególnych nieruchomościach przedstawiał się następująco:

1. Szmaragdowa 8

Pow. Użytkowa: 818,30 m²

Stan na dzień 01.01.2024 r.	Odpis roczny na 2024 r.	Fundusz remontowy w 2024 r.	Zakres robót wykonanych w 2024 r.	Poniesiony koszt w 2024 r.	Stan na dzień 31.12.2024 r.
61.190,68 zł	8.837,64 zł	70.028,32 zł	- wymiana lamp na LED-owe na klatkach schodowych oraz wiatrolapach - roboty dekarские polegające na pokryciu starego gontu bitumicznym papą termozgrzewalną - czyszczenie kanalizacji w budynku (piony) - czyszczenie kanalizacji w budynku (poziomy) - naprawa drzwi wewnętrznych i zewnętrznych w I i II kl.	2.397,60 zł 30.839,40 zł 1.366,20 zł 1.612,44 zł 464,40 zł	33.348,28 zł

2. Szmaragdowa 10

Pow. użytkowa: 1.053,60 m²

Stan na dzień 01.01.2024 r.	Odpis roczny na 2024 r.	Fundusz remontowy w 2024 r.	Zakres robót wykonanych w 2024 r.	Poniesiony koszt w 2024 r.	Stan na dzień 31.12.2024 r.
69.828,62 zł	11.378,88 zł	81.207,50 zł	- wymiana lamp na LED- owe na klatkach schodowych oraz wiatrolapach - roboty dekarские polegające na pokryciu starego gontu bitumicznego papą termozgrzewalną - wykonanie i montaż poręczy przy schodach do piwnicy - naprawa drzwi wewnętrznych i zewnętrznych	3.596,40 zł 44.587,80 zł 2.999,92 zł 637,20 zł	29.386,18 zł

3. Szmaragdowa 18

Pow. użytkowa: 851,60 m²

Stan na dzień 01.01.2024 r.	Odpis roczny na 2024 r.	Fundusz remontowy w 2024 r.	Zakres robót wykonanych w 2024 r.	Poniesiony koszt w 2024 r.	Stan na dzień 31.12.2024 r.
57.372,26 zł	9.197,28 zł	66.569,54 zł	- wymiana lamp na LED- owe na klatkach schodowych oraz wiatrolapach - roboty dekarские polegające na pokryciu starego gontu bitumicznego papą termozgrzewalną - wykonanie i montaż poręczy przy schodach do piwnicy - naprawa drzwi wewnętrznych i zewnętrznych - wymiana wodomierzy	1.803,60 zł 34.716,60 zł 999,97 zł 702,00 zł 689,69 zł	27.657,68 zł

4. Szmaragdowa 4a /garaże/ + lokal użytkowy

Pow. użytkowa: 782,80 m²

Stan na dzień 01.01.2024 r.	Odpis roczny na 2024 r.	Fundusz remontowy w 2024 r.	Zakres robót wykonanych w 2024 r.	Poniesiony koszt w 2024 r.	Stan na dzień 31.12.2024 r.
53.196,93 zł	9.135,85 zł	62.332,78 zł	- roboty dekarские polegające na pokryciu starego gontu bitumicznego papą termozgrzewalną - wykonanie dokumentacji technicznej zw. z remontem budynku (przedmiar, kosztorysy inwestorskie) - zgłoszenie robót remontowych do Wydz. Architektury i Budownictwa przez inspektora nadzoru	5.600,00 zł 4.500,00 zł 1.600,00 zł	50.632,78 zł

5. Bazylianówka 75

Pow. użytkowa: 909,52 m²

Stan na dzień 01.01.2024 r.	Odpis roczny na 2024 r.	Fundusz remontowy w 2024 r.	Zakres robót wykonanych w 2024 r.	Poniesiony koszt w 2024 r.	Stan na dzień 31.12.2024 r.
33.649,27 zł	15.279,96 zł	48.929,23 zł	- wymiana lamp na LED- owe na klatkach schodowych oraz wiatrolapach - czyszczenie i regulacja rynien dachowych, montaż antyptaków	2.197,80 zł 2.332,80 zł	44.398,63 zł

6. Bazylianówka 77

Pow. użytkowa: 1.997,21 m²

Stan na dzień 01.01.2024 r.	Odpis roczny na 2024 r.	Fundusz remontowy w 2024 r.	Zakres robót wykonanych w 2024 r.	Poniesiony koszt w 2024 r.	Stan na dzień 31.12.2024 r.
181.187,09 zł	33.553,20 zł	214.740,29 zł	- wymiana lamp na LED- owe na klatkach schodowych oraz wiatrolapach - czyszczenie rynien dachowych oraz rur spustowych, wykonanie	4.800,60 zł 555,99 zł	

			- naprawa drzwi wejściowych do budynku	324,00 zł	
			- wymiana wodomierzy	344,84 zł	

9. Bazylianówka 83

Pow. użytkowa: 1.725,40 m²

Stan na dzień 01.01.2024 r.	Odpis roczny na 2024 r.	Fundusz remontowy w 2024 r.	Zakres robót wykonanych w 2024 r.	Poniesiony koszt w 2024 r.	Stan na dzień 31.12.2024 r.
181.885,94 zł	34.454,34 zł	216.340,28 zł	- wymiana lamp na LED-owe na klatkach schodowych oraz wiatrolapach	2.808,00 zł	- 159.713,66 zł
			- remont balkonów – 30 szt.	351.699,94 zł	
			- naprawa ścian nad balkonami nad ostatnią kondygnacją	21.546,00 zł	

10. Bazylianówka 69 /garaże/

Pow. użytkowa: 372,95 m²

Stan na dzień 01.01.2024 r.	Odpis roczny na 2024 r.	Fundusz remontowy w 2024 r.	Zakres robót wykonanych w 2024 r.	Poniesiony koszt w 2024 r.	Stan na dzień 31.12.2024 r.
10.349,66 zł	2.238,12 zł	12.587,78 zł	-	-	12.587,78 zł

11. Ametystowa 3

Pow. użytkowa: 1.067,66 m²

Stan na dzień 01.01.2024 r.	Odpis roczny na 2024 r.	Fundusz remontowy w 2024 r.	Zakres robót wykonanych w 2024 r.	Poniesiony koszt w 2024 r.	Stan na dzień 31.12.2024 r.
35.352,68 zł	17.936,64 zł	53.289,32 zł	- wymiana lamp na LED-owe na klatkach schodowych oraz wiatrolapach	3.412,80 zł	38.851,98 zł
			- roboty dekarские polegające na pokryciu starego gontu bitumicznego papą termozgrzewalną (wiatrolapy)	4.860,00 zł	
			- częściowa wymiana uszkodzonych płytek na klatce schodowej	756,00 zł	
			- wymiana wodomierzy	2.134,94 zł	
			- naprawa drzwi	723,60 zł	

			zewnątrznych (kl. I, II, III) - malowanie wiatrolapów na zewnątrz (kl. II i III) i wewnątrz (kl. I, II, III)	2.550,00 zł	
--	--	--	---	-------------	--

12. Ametystowa 5

Pow. użytkowa: 1.118,40 m²

Stan na dzień 01.01.2024 r.	Odpis roczny na rok 2024 r.	Fundusz remontowy w 2024 r.	Zakres robót wykonanych w 2024 r.	Poniesiony koszt w 2024 r.	Stan na dzień 31.12.2024 r.
45.587,03 zł	18.789,12 zł	64.376,15 zł	- wymiana lamp na LED-owe na klatkach schodowych oraz wiatrolapach - roboty dekarские polegające na pokryciu starego gontu bitumicznego papą termozgrzewalną - naprawa płyty balkonowej	2.208,60 zł 3.780,00 zł 200,00 zł	58.187,55 zł

13. Bursztynowa 9

Pow. użytkowa: 747,20 m²

Stan na dzień 01.01.2024 r.	Odpis roczny na 2024 r.	Fundusz remontowy w 2024 r.	Zakres robót wykonanych w 2024 r.	Poniesiony koszt w 2024 r.	Stan na dzień 31.12.2024 r.
- 11.877,90 zł	12.552,96 zł	675,06 zł	- wymiana lamp na LED-owe na klatkach schodowych oraz wiatrolapach - wymiana wodomierzy	2.403,00 zł 689,69 zł	- 2.417,63 zł

14. Szafirowa 8

Pow. użytkowa: 2.594,96 m²

Stan na dzień 01.01.2024 r.	Odpis roczny na 2024 r.	Fundusz remontowy w 2024 r.	Zakres robót wykonanych w 2024 r.	Poniesiony koszt w 2024 r.	Stan na dzień 31.12.2024 r.
62.892,70 zł	43.595,28 zł	106.487,98 zł	- wymiana lamp na LED-owe na klatkach schodowych oraz wiatrolapach - naprawa drzwi wejściowych do budynku kl. V i VI	6.809,40 zł 1.123,20 zł	

			- wymiana wodomierzy - wykonanie izolacji przeciwwilgotnościowej i termicznej ściany podpiwniczenia między II a III klatką schodową (roboty częściowo wykonane w 2023 r.) - malowanie wiatrolapów (kl. V i VI) - czyszczenie i naprawa rynien i rur spustowych	344,84 zł 10.800,00 zł 2.900,00 zł 2.181,60 zł	82.328,94 zł
--	--	--	---	---	--------------

15. Szafirowa 12

Pow. użytkowa: 4.806,15 m²

Stan na dzień 01.01.2024 r.	Odpis roczny na 2024 r.	Fundusz remontowy w 2024 r.	Zakres robót wykonanych w 2024 r.	Poniesiony koszt w 2024 r.	Stan na dzień 31.12.2024 r.
183.319,64 zł	80.743,32 zł	264.062,96 zł	- wymiana lamp na LED-owe na klatkach schodowych oraz wiatrolapach - zakup i montaż lamp LED-owych w prześwicie - docieplenie stropu poddasza poprzez wymianę i uzupełnianie wełny mineralnej na całej powierzchni - likwidacja wykwitów na cokołach wraz z malowaniem - częściowe malowanie wiatrolapów kl. IV do IX i XI, prześwitów i graffiti na budynku - montaż siatek przeciw ptakom przy dachu budynku - roboty dekarские polegające na pokryciu starego gontu bitumicznego papą termozgrzewalną - naprawa ściany po przecieku (kl. X) - wymiana wodomierzy - naprawa drzwi	10.216,80 zł 1.134,00 zł 42.454,80 zł 19.988,55 zł 3.787,20 zł 540,00 zł 3.456,00 zł 1.944,00 zł 689,69 zł 3.477,60 zł	175.067,52 zł

			(samozamykacze) kl. I do XI		
			- naprawa drzwi (wymiana uszkodzonego zamka) kl. VIII	313,20 zł	
			- remont wejścia do kl. I (wymiana lastryka na kostkę betonową)	993,60 zł	

16. Szafirowa 14

Pow. użytkowa: 1.363,70 m²

Stan na dzień 01.01.2024 r.	Odpis roczny na 2024 r.	Fundusz remontowy w 2024 r.	Zakres robót wykonanych w 2024 r.	Poniesiony koszt w 2024 r.	Stan na dzień 31.12.2024 r.
13.956,58 zł	22.910,16	36.866,74 zł	- wymiana lamp na LED-owe na klatkach schodowych oraz wiatrolapach	3.596,40 zł	24.986,24 zł
			- czyszczenie i naprawa rynien i rur spustowych	3.769,20 zł	
			- malowanie wiatrolapów zna zewnątrz i wewnątrz (kl. I do III) oraz graffiti na budynku	3.402,50 zł	
			- naprawa drzwi wewnętrznych i zewnętrznych (kl. I do III)	1.112,40 zł	

17. Szafirowa 18

Pow. użytkowa: 1.589,30 m²

Stan na dzień 01.01.2024 r.	Odpis roczny na 2024 r.	Fundusz remontowy w 2024 r.	Zakres robót wykonanych w 2024 r.	Poniesiony koszt w 2024 r.	Stan na dzień 31.12.2024 r.
59.338,00 zł	26.700,24 zł	86.038,24 zł	- wymiana lamp na LED-owe na klatkach schodowych oraz wiatrolapach	4.995,00 zł	74.569,77 zł
			- czyszczenie i naprawa rynien i rur spustowych, montaż siatek przeciw ptakom	5.799,60 zł	
			- naprawa drzwi	129,60 zł	
			- wymiana wodomierzy	544,27 zł	

18. Szafirowa 20Pow. użytkowa: 1.361,90 m²

Stan na dzień 01.01.2024 r.	Odpis roczny na 2024 r.	Fundusz remontowy w 2024 r.	Zakres robót wykonanych w 2024 r.	Poniesiony koszt w 2024 r.	Stan na dzień 31.12.2024 r.
93.618,34 zł	22.879,92 zł	116.498,26 zł	- wymiana lamp na LED- owe na klatkach schodowych oraz wiatrolapach - roboty dekarские polegające na pokryciu starego gontu bitumicznego papą termozgrzewalną, naprawa poszycia przy kominie	3.612,60 zł 972,00 zł	111.913,66 zł

19. Szafirowa 22Pow. użytkowa: 740,30 m²

Stan na dzień 01.01.2024 r.	Odpis roczny na 2024 r.	Fundusz remontowy w 2024 r.	Zakres robót wykonanych w 2024 r.	Poniesiony koszt w 2024 r.	Stan na dzień 31.12.2024 r.
- 22.322,43 zł	12.437,04 zł	- 9.885,39 zł	- wymiana lamp na LED- owe na klatkach schodowych oraz wiatrolapach	2.408,40 zł	- 12.293,79 zł

20. Opalowa 1Pow. użytkowa: 1.655,30 m²

Stan na dzień 01.01.2024 r.	Odpis roczny na 2024 r.	Fundusz remontowy w 2024 r.	Zakres robót wykonanych w 2024 r.	Poniesiony koszt w 2024 r.	Stan na dzień 31.12.2024 r.
96.751,41 zł	27.809,04 zł	124.560,45 zł	- wymiana lamp na LED- owe na klatkach schodowych oraz wiatrolapach - roboty dekarские polegające na pokryciu starego gontu bitumicznego papą termozgrzewalną - wymiana wodomierzy	4.406,40 zł 5.265,00 zł 712,91 zł	114.176,14 zł

21. Opalowa 3Pow. użytkowa: 1.207,10 m²

Stan na dzień 01.01.2024 r.	Odpis roczny na 2024 r.	Fundusz remontowy w 2024 r.	Zakres robót wykonanych w 2024 r.	Poniesiony koszt w 2024 r.	Stan na dzień 31.12.2024 r.
- 24.971,68 zł	20.279,28 zł	- 4.692,40 zł	- wymiana lamp na LED- owe na klatkach schodowych oraz wiatrolapach	3.612,60 zł	- 8.305,00 zł

22. Opalowa 5Pow. użytkowa: 1.042,36m²

Stan na dzień 01.01.2024 r.	Odpis roczny na 2024 r.	Fundusz remontowy w 2024 r.	Zakres robót wykonanych w 2024 r.	Poniesiony koszt w 2024 r.	Stan na dzień 31.12.2024 r.
29.388,81 zł	23.765,76 zł	53.154,57 zł	- wymiana lamp na LED- owe na klatkach schodowych oraz wiatrolapach - wymiana wodomierzy	3.612,60 zł 788,51 zł	48.753,46 zł

23. Szafirowa 26 /garaże/Pow. użytkowa: 323,50 m²

Stan na dzień 01.01.2024 r.	Odpis roczny na 2024 r.	Fundusz remontowy w 2024 r.	Zakres robót wykonanych w 2024 r.	Poniesiony koszt w 2024 r.	Stan na dzień 31.12.2024 r.
3.302,02 zł	1.942,08 zł	5.244,10 zł	-	-	5.244,10 zł

24. Szafirowa 30 /garaże/Pow. użytkowa: 340,55 m²

Stan na dzień 01.01.2024 r.	Odpis roczny na 2024 r.	Fundusz remontowy w 2024 r.	Zakres robót wykonanych w 2024 r.	Poniesiony koszt w 2024 r.	Stan na dzień 31.12.2024 r.
2.845,37 zł	2.044,44 zł	4.889,81 zł	-	-	4.889,81 zł

25. Mienie os. Bazylanówka

Stan na dzień 01.01.2024 r.	Odpis roczny na 2024 r.	Fundusz remontowy w 2024 r.	Zakres robót wykonanych w 2024 r.	Poniesiony koszt w 2024 r.	Stan na dzień 31.12.2024 r.
27.076,73 zł	10.062,72 zł	37.139,45 zł	- naprawa szlabanu	672,70 zł	36.466,75 zł

26. Mienie os. Poręba

Stan na dzień 01.01.2024 r.	Odpis roczny na 2024 r.	Fundusz remontowy w 2024 r.	Zakres robót wykonanych w 2024 r.	Poniesiony koszt w 2024 r.	Stan na dzień 31.12.2024 r.
52.384,73 zł	23.953,56 zł	76.338,29 zł	- remont ciągu pieszego (przebrukowanie kostki przed budynkiem Szafirowa 18) - utworzenie dwóch miejsc parkingowych oraz naprawa schodów na ul. Opalowej (przebrukowanie, naprawa murków oporowych) - naprawa zjeżdżalni na placu zabaw przy ul. Ametystowej - naprawa ławki na placu zabaw przy ul. Opalowej - malowanie kopert i oznaczenia „powierzchnia wyłączona z ruchu” na jezdni między blokami Szafirowa 12 i 18	36.799,41 zł 36.680,77 zł 1.353,00 zł 861,00 zł 500,00 zł	144,11 zł

27. Mienie os. Widok

Stan na dzień 01.01.2024 r.	Odpis roczny na rok 2024 r.	Fundusz remontowy w 2024 r.	Zakres robót wykonanych w 2024 r.	Poniesiony koszt w 2024 r.	Stan na dzień 31.12.2024 r.
7.326,46 zł	4.207,56 zł	11.534,02 zł	- wykonanie i montaż poręczy schodów przed blokiem Szmaragdowa 8 (kl. II)	1.600,00 zł	9.934,02 zł

W 2024 r. rozpoczęto inwestycję dot. remontu zespołu garażowego przy ul. Szmaragdowej 4a. Do końca roku wykonano dokumentację techniczną związaną z remontem budynku (przedmiar, kosztorysy inwestorskie), na podstawie przetargu nieograniczonego wybrano wykonawcę robót, z którym podpisano umowę oraz zgłoszono prowadzenie robót remontowych do Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Lublin.

Po kilkukrotnym bezskutecznym przeprowadzaniu przetargów na remont balkonów w blokach Bazylianówka 79 i 83 udało się znaleźć wykonawców tej inwestycji. Mając na uwadze fakt, iż żaden pion obydwu bloków nie był dotychczas remontowany (ponad 30 lat), podjęto decyzję

o jednorazowym remoncie wszystkich balkonów w obu blokach bez dzielenia prac na etapy. W ocenie Zarządu rozwiązanie to było racjonalne i nosiło wszelkie znamiona gospodarności. Dzielenie inwestycji na etapy wiązałoby się z wyższymi kosztami (zwłaszcza z koniecznością kilkakrotnego stawiania rusztowań) i ryzykiem braku wykonawców poszczególnych etapów. Mimo znacznych środków zebranych na funduszach remontowych obu bloków konieczne było podwyższenie stawek. Remont budynku Bazylanówka 83 zakończył się w 2024 r., natomiast remont budynku Bazylanówka 79 wiosną bieżącego roku.

W celu zmniejszenia zużycia energii cieplnej wymieniono zniszczoną warstwę wełny mineralnej, która nie spełniała już swojej roli i uzupełniono tam gdzie tego pierwotnie nie zrobiono na całej powierzchni stropu poddasza budynku Szafirowa 12. Prace te będą kontynuowane w budynkach, w których docieplenie poddasza jest w najgorszym stanie i posiadają wystarczające środki na funduszu remontowym.

Ponadto w zeszłym roku wykonano pokrycie całych powierzchni poszycia dachowego wszystkich trzech bloków na os. Widok nową warstwą papy termozgrzewalnej. Była to pierwsza inwestycja tego typu na ww. budynkach.

Na początku zeszłego roku zakończono również wymianę pojedynczych wodomierzy z modułami radiowymi w mieszkaniach, w których był utrudniony kontakt z właścicielami w czasie pierwszych trzech tur wymiany w 2023 r.

W zeszłym roku sfinalizowano także wymianę starych lamp na energooszczędne lampy typu LED na klatkach schodowych i wiatrolapach, rozpoczętą pod koniec 2023 r. Inwestycja miała na celu ograniczenie kosztów za energię elektryczną w częściach wspólnych budynków oraz ułatwienie dojścia na wyższe kondygnacje osobom z ograniczoną sprawnością ruchową, przed wyłączeniem oświetlenia przez uprzednio zastosowane sterowniki z wyłącznikiem czasowym.

Chcąc pozyskać dodatkowe środki finansowe dla Spółdzielni Zarząd zdecydował o wynajęciu nieruchomości pod montaż dwóch paczkomatów, po 1 na os. Poręba i os. Widok. Jest to inwestycja niewymagająca nakładów ze strony Spółdzielni, nie wiąże się z żadnym ryzykiem oraz nie powoduje obciążeń prawnych nieruchomości. Będzie generować zysk w wysokości po 14.400,00 zł rocznie dla każdego z ww. osiedli.

V. Nowe inwestycje budowlane

W drugiej połowie zeszłego roku zakończono formalności związane z budową parkingu na będącej własnością Spółdzielni działce budowlanej przy ul. Szafirowej 28. Została wydana decyzja administracyjna zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielająca pozwoleń na budowę. Następnie w drodze przetargu nieograniczonego wybrano wykonawcę inwestycji i finalnie podpisano umowę, która określa przeprowadzenie robót w bieżącym roku. Budowa sfinansowana jest z wpłat (partycypacji w kosztach budowy) osób zainteresowanych korzystaniem z miejsc parkingowych na zasadzie wyłączności. Na chwilę sporządzania niniejszego sprawozdania inwestycja jest na ukończeniu.

VI. Konserwacja bieżąca i naprawy

Zgodnie z wymogami prawa budowlanego w roku 2024 r. wykonano przegląd gazowo –

wentylacyjny oraz roczną kontrolę okresową stanu technicznego zasobów Spółdzielni. Na podstawie umowy obowiązującej od 01.12.2023 r. firma Zakład Techniczny Spółdzielni Mieszkaniowych Sp. z o.o. usuwała awarie oraz dokonywała niewymagających zwłoki napraw bieżących w ramach pogotowia technicznego dla instalacji elektrycznych, instalacji wodociągowych, instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody, kanalizacji sanitarnych oraz drobnych prac ślusarskich. Na podstawie umowy na utrzymanie urządzeń domofonowych w stanie sprawności technicznej zawartej w dn. 28.09.2017 r. Przedsiębiorstwo Usługowo – Handlowe „VENTA ” Spółka z o.o. w Lublinie prowadziło bieżące naprawy i konserwację domofonów. W 2024 r. cena ryczałtowa za mieszkanie wynosiła 1,63 zł + VAT. Umowa zawarta jest na czas nieoznaczony. Łącznie koszt konserwacji, przeglądów, bieżących napraw, usuwania usterek i należności za utrzymanie pogotowia zamknął się kwotą 100.020,37 zł.

VII. Utrzymanie czystości

Utrzymanie czystości (sprzątanie koszy i wiat śmietnikowych, utrzymanie zieleni, odśnieżanie) na os. Bazylianówka i Widok reguluje umowa z dn. 01.03.2021 r. zawarta na czas nieoznaczony z firmą TOTAL PURE Marta Poziomkowska. Obowiązek utrzymania czystości na os. Poręba od dn. 01.05.2021 r. powierzony jest gospodarzom osiedla. W 2024 r. łączny koszt na os. Bazylianówka wyniósł 44.301,48 zł, na os. Poręba 92.358,36 zł, natomiast na os. Widok 14.367,86 zł.

Wskutek długotrwałej absencji chorobowej w zeszłym roku jedyne go gospodarza os. Poręba, Zarząd zmuszony został powierzyć czasowo doraźne utrzymanie czystości firmie zewnętrznej. Fakt ten był jedną z przyczyn podjęcia decyzji o zatrudnieniu drugiego gospodarza. Wcześniej dokonano porównania obsadzenia etatowego w sąsiednich spółdzielniach i stwierdzono, że na osiedlach o podobnym areale jest zatrudnionych przynajmniej dwóch gospodarzy. Jednak na powyższą decyzję decydujący wpływ miało nieprzewidywane w aż tak dużym stopniu podnoszenie kosztów utrzymania zieleni oferowanego przez firmy zewnętrzne. Zatrudnienie drugiego gospodarza umożliwiło rezygnację ze zlecania tym firmom niektórych zadań (zwłaszcza koszenia), których nie był w stanie wykonywać samodzielnie jeden pracownik. Koszty sprzątania przez firmę zewnętrzną części wspólnych budynków, w których wprowadzono tą usługę w 2024 r. przedstawiały się następująco: os. Bazylianówka – 31.080,00 zł, os. Poręba – 83.028,00 zł, os. Widok – 5.328,00 zł.

VIII. Należności i windykacja

Zaległości w opłatach eksploatacyjnych wg ewidencji księgowej na dzień 31.12.2024 r. wyniosły 182.082,59 zł (spadek w porównaniu z 2023 r. o 29.326,28 zł), natomiast należności zasądzone 50.849,66 zł (spadek w porównaniu z 2023 r. o 12.425,69 zł).

ZESTAWIENIE ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH EKSPLOATACYJNYCH

Nieruchomość	Stan na 31.12.2024 r.
Szmaragdowa 8	2.377,99 zł
Szmaragdowa 10	8.571,53 zł
Szmaragdowa 18	523,97 zł

Szmaragdowa 4a /garaże/	258,96 zł
Szmaragdowa 4a /lokal/	990,09 zł
Bazylianówka 75	2.224,57 zł
Bazylianówka 77	6.489,17 zł
Bazylianówka 79	4.329,66 zł
Bazylianówka 81	32.548,07 zł
Bazylianówka 83	3.320,80 zł
Bazylianówka 69 /garaże/	81,38 zł
Bazylianówka 79 /garaże/	5,17 zł
Bazylianówka 81 /garaże/	54,49 zł
Bazylianówka 83 /garaże/	113,86 zł
Ametystowa 3	9.433,22 zł
Ametystowa 5	2.047,89 zł
Bursztynowa 9	8.757,06 zł
Szafirowa 8	8.873,17 zł
Szafirowa 12	29.559,34 zł
Szafirowa 14	2.078,51 zł
Szafirowa 18	5.751,65 zł
Szafirowa 20	5.991,65 zł
Szafirowa 22	11.431,71 zł
Opalowa 1	4.330,62 zł
Opalowa 3	20.089,44 zł
Opalowa 5	24.039,75 zł
Szafirowa 26 /garaże/	207,63 zł
Szafirowa 30 /garaże/	376,77 zł
Szafirowa 8 /lokal użytkowy/	67,75 zł
RAZEM:	182.082,59 zł

Sprawa zadłużeń jest analizowana na bieżąco przez pracowników księgowości oraz Zarząd w stałej współpracy z radcą prawnym. Wezwania do zapłaty kierowane przez Spółdzielnię przeważnie osiągały pozytywny efekt i zalegający z opłatami ostatecznie regulowali swoje zadłużenia. Nie było więc konieczności kierowania spraw do sądu. W tym miejscu warto zaznaczyć, iż Spółdzielnia w zeszłym roku wyegzekwowała największe jednostkowe zadłużenie od właścicielki lokalu w budynku Bursztynowa 9, zalegającej ze spłatami od ponad 10 lat. Uregulowanie całego zadłużenia zasądzonego w wysokości 43.927,09 zł nastąpiło dopiero po wyznaczeniu przez komornika sądowego terminu pierwszej licytacji nieruchomości, następnie już w bieżącym roku dłużniczka spłaciła w całości należności jeszcze nie zasądzone w wysokości 7.402,77 zł. Na uwagę zasługuje także jednorazowa wpłata właścicielki lokalu w budynku Bazylianówka 81 w wysokości 16.184,48 zł dokonana już na etapie postępowania egzekucyjnego. Jednak w stosunku do jednej osoby zamieszkującej w budynku Szafirowa 12, która notorycznie posiada zaległości i to w znacznej wysokości, w dalszym ciągu toczy się postępowanie egzekucyjne.

Na kwotę zadłużenia składają się też naliczenia opłat eksploatacyjnych za lokale niezamieszkałe, z nieuregulowanym stanem prawnym. Dotyczy to dwóch mieszkań w budynkach Bazylianówka 81 i Opalowa 3, których właściciele zmarli. Niestety sprawy te nie zostały jeszcze doprowadzone do końca. W stosunku do jednego z tych lokali nadal toczy się postępowanie spadkowe gdyż potencjalni spadkobiercy odrzucili spadek (mieszkanie obciążone hipoteką bankową). Poszukiwani są następni. Liczba spadkobierców ustalona dotychczas przez sąd, w ilości 24 osób, powoduje przewlekłość sprawy. W odniesieniu do drugiego lokalu brak jest możliwości ustalenia spadkobierców, przy biernej postawie potencjalnych następców prawnych.

IX. Wnioski i uwagi końcowe

Kluczowymi zadaniami realizowanymi przez Zarząd w 2024 r. było sfinalizowanie formalności związanych z budową parkingu na 59 miejsc przy ul. Szafirowej 28 oraz podjęcie decyzji o remoncie zespołu garażowego przy ul. Szmaragdowej 4a.

Decyzja o budowie parkingu podyktowana była rosnącym popytem na miejsca parkingowe, wynikającym ze zwiększającej się liczby samochodów wśród Mieszkańców Spółdzielni. Założeniem projektu było wytyczenie maksymalnej ilości miejsc parkingowych przylegających do możliwie najkrótszego ciągu jezdni, zgodnie z wydanymi warunkami zabudowy i przepisami prawa (zachowana odległość od sąsiednich działek). Urządzenie w ten sposób nieużytkowanej i zarośniętej od wielu lat działki o powierzchni 3378 m² było w ocenie Zarządu najlepszym rozwiązaniem, łączącym w sobie nieuszczerplanie aktywów Spółdzielni (brak konieczności sprzedaży nieruchomości) oraz wyjście naprzeciw potrzebom mieszkaniowym poprzez zaproponowanie jak największej liczbie zainteresowanych miejsca parkingowego na wyłączność. Zagospodarowanie terenu na inny cel było ograniczone Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Lublin, dopuszczającym na tym terenie jedynie budowę garaży lub parkingo-garaży. Natomiast wieloletnie odkładanie pierwotnie planowanej zabudowy rzędami garaży jak to ma miejsce na sąsiedniej działce zostało przekreślone przez wpisanie do miejscowego planu projektu drogi głównej ruchu przyspieszonego, wytyczonej między linią kolejową a terenami Spółdzielni, wskutek czego znaczna część przedmiotowej działki została wyłączona spod zabudowy kubaturowej. Zaostrzające się przepisy ostatecznie wymusiły rezygnację z planowanej pierwotnie wstępnej koncepcji budowy 36 „blaszaków” na środku działki, stwierdzono bowiem, że jej realizacja zgodnie z wydanymi warunkami zabudowy jest niemożliwa (przekroczony współczynnik 50% terenów zieleni). Z uwagi na konieczność okrojenia projektu do maksymalnie 18 garaży, w którym i tak musiano by uwzględnić zapewnienie ochrony przeciwpożarowej poprzez dociągnięcie sieci wodociągowej i budowę hydrantu oraz konieczność oddzielenia ścian „blaszaków” materiałami niepalnymi, cała inwestycja w przeliczeniu na jeden garaż wygenerowałaby bardzo duże koszty. Wszystkie powyższe aspekty ostatecznie zaważyły na decyzji o budowie 59-stanowiskowego parkingu.

Jednak najtrudniejszym wyzwaniem przed jakim stanął Zarząd było rozpoczęcie inwestycji dot. remontu zespołu garażowego przy ul. Szmaragdowej 4a. Budynek ten był w bardzo złym stanie technicznym i jego dalsze użytkowanie wiązało się nie tylko z niedogodnościami ale przede wszystkim mogło stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa ludzi i mienia. Degradacja stropu (płyty jezdnej) związana z jego nieuszczelnością i przeciekaniem wody do dolnej kondygnacji trwała przynajmniej od 2006 r. Protokół z przeglądu technicznego przeprowadzonego w tamtym roku stwierdzał: „Ten stan rzeczy utrzymujący się przez dłuższy okres stwarza niebezpieczeństwo utraty nośności tych elementów [płyty jezdnej, podciągów, słupów] i w konsekwencji utraty bezpieczeństwa konstrukcji obiektu”. Prowizoryczna i częściowa naprawa wykonana w 2013 r., wskutek której woda spod jednego rzędu górnych boksów spływała do niżej położonego rzędu naprzeciwko, ostatecznie przyspieszyła niszczenie płyty. Zaniedbania te doprowadziły do stanu, w którym koszty naprawy przekraczały stan funduszu remontowego budynku ok. 10-krotnie. Temat ten może nie być znany szerszemu gronu Członków Spółdzielni z racji peryferyjnego położenia obiektu i faktu, iż w zdecydowanej większości jego właścicielami nie są mieszkańcy zasobów SM „Klakson” jednak osoby, które przez ostatnie 20 lat zarządzały Spółdzielnią miały tego pełną świadomość.

W związku z powyższym Zarząd zorganizował spotkanie z właścicielami lokali, którym zaproponowano przeprowadzenie remontu w oparciu o sporządzoną w 2018 r. ekspertyzę techniczną wraz z projektem wykonawczym. W ciągu ostatnich lat powstawały różne koncepcje zatrzymania degradacji obiektu, włącznie z wykonaniem nad nim zadaszenia, jednak ostatecznie postanowiono przyjąć rozwiązanie zawarte w ww. dokumentacji, zwłaszcza że Spółdzielnia poniosła już koszty jej opracowania. Oczywiście wiązało się to z jednorazową wpłatą znacznych środków na fundusz remontowy na co przystało ok. 80% właścicieli już na pierwszym spotkaniu zorganizowanym w tym celu. W konsekwencji w trybie przetargu nieograniczonego został wybrany wykonawca, z którym podpisano umowę. Prace remontowe rozpoczęły się w marcu bieżącego roku i obecnie są w toku.

PODSUMOWANIE

Podstawowym zadaniem Zarządu w roku 2025 jest dalsze prowadzenie działań w zakresie poprawy funkcjonowania Spółdzielni. Prowadzone są prace budowlane (budowa parkingu przy ul. Szafirowej 28), remontowe (zwłaszcza roboty dekarские polegające na pokryciu starego gontu bitumicznego papą termozgrzewalną, remonty balkonów oraz remont zespołu garażowego przy ul. Szmaragdowej 4a) i modernizacyjne, zgodnie z zatwierdzonym planem remontów. Wykonywane są także bieżące naprawy zgłaszanych usterek, uszkodzeń i braków. W omawianym roku sprawozdawczym, mimo wysokiej inflacji, szczególnie dużego wzrostu cen energii cieplnej, wzrostu cen materiałów do bieżącej eksploatacji oraz wzrostu kosztów usług firm zewnętrznych, Spółdzielnia funkcjonowała dobrze, nie było zatorów płatniczych, wszystkie faktury były regulowane terminowo. Sytuacja ekonomiczna Spółdzielni jest stabilna, zapewniona jest jej pełna płynność finansowa a wolne środki lokowane są na bankowych lokatach terminowych, co przynosi korzyści w przychodach. W aktualnej sytuacji nie ma przesłanek do stwierdzenia zagrożenia dalszej działalności Spółdzielni. Rok 2024 Spółdzielnia zakończyła dodatnim wynikiem finansowym netto w wysokości 79.165,27 zł. W związku z powyższym Zarząd prosi o zatwierdzenie sprawozdania z działalności i sprawozdania finansowego za rok 2024.

CZŁONEK ZARZĄDU

Zofia Nowak

CZŁONEK ZARZĄDU

Waldemar Niezabitowski

PREZES ZARZĄDU

Kamil Soroka