

Sprawozdanie z działalności

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „KLAKSON” w Lublinie za rok 2022

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 SM „KLAKSON” w Lublinie. Bieżącą działalnością Spółdzielni kierował Zarząd, który w 2022 r. pracował w składzie:

Prezes Zarządu **Kamil Soroka** - pełni 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 ponownie od 05.09.2022 r. – Uchwała Rady Nadzorczej nr 8/2022 z 01.09.2022 r.

Prezes Zarządu **Mirosław Jańczak** – pełnił funkcję Prezesa Zarządu od 01.07.2022 r. – Uchwała Rady Nadzorczej nr 52/2022 z 20.06.2022 r. do 11.07.2022 r. – Uchwała Rady Nadzorczej nr 4/07/2022 z 11.07.2022 r. ws. odwołania p. Mirosława Jańczaka z funkcji Prezesa Zarządu.

Spółeczny Członek Zarządu **Marzena Pacek** – pełniła funkcję Społecznego Członka Zarządu od 09.02.2021 r. – Uchwała Rady Nadzorczej nr 31/2021 z dn. 09.02.2021 r. do 09.03.2022 r. – Uchwała Rady Nadzorczej nr 46/2022 z 09.03.2022 r. ws. odwołania p. Marzeny Pacek z funkcji Społecznego Członka Zarządu.

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.

Spółeczny Członek Zarządu **Marcin Drozd** – pełni funkcję Społecznego Członka Zarządu od 11.07.2022 r. – Uchwała Rady Nadzorczej nr 6/07/2022 z 11.07.2022 r.

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

Wszystkie decyzje Zarząd podejmował kolektywnie, na odbywanych okresowo posiedzeniach. W roku 2022 Zarząd odbył 14 protokołowanych posiedzeń i podjął 16 uchwał. 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, Radca Prawny, Pracownicy oraz Członkowie i Mieszkańcy Spółdzielni. Na posiedzeniach analizowano wyniki

finansowe Spółdzielni i stopień wykorzystania funduszu remontowego, 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 gospodarza osiedla i firmy sprzątającej, sprawdzania stanu zieleni na poszczególnych osiedlach, reagowaniem na interwencje mieszkańców dotyczące awarii i usterek, wyjaśniania 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 2022 rok.

Priorytetami w pracy Zarządu były:

- właściwa obsługa administracyjna i techniczna zasobów Spółdzielni (przygotowanie projektów planu remontowego i planu gospodarczo-finansowego, zlecenie przeprowadzenia przeglądu technicznego),
- 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, usuwanie awarii,
- utrzymywanie zasobów w należytym 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 zminimalizowania kosztów działalności całej Spółdzielni.

I. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe

Na dzień 31 grudnia 2022 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Klakson” w Lublinie liczyła 791 Członków. Rezygnację z członkostwa w 2022 r. złożyło 14 osób, natomiast 2 zostały przyjęte w poczet Członków.

II. Zatrudnienie i sprawy pracownicze

W roku 2022 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 31.12.2022 r. przedstawiał się następująco:

Pracownicy zatrudnieni na umowę o pracę – 5,5 etatów, tj. Prezes Zarządu – 1 etat (od 12.07.2022 r. do 04.09.2022 r. stanowisko nieobsadzone, w tym czasie kierowanie bieżącą działalnością Spółdzielni powierzone Pełnomocnikowi Zarządu), Główna Księgowa – 1 etat (w okresie od 01.01.2022 r. do 31.05.2022), 0,5 etatu (w okresie od 01.06.2022 r. do 31.12.2022 r.), Specjalista ds. Księgowości i Windykacji – 1 etat, Specjalista ds. Administracji – 1 etat, Specjalista ds. Technicznych – 1 etat, Gospodarz Rejonu os. Poręba – 1 etat.

W stosunku do roku 2021 zmniejszono stan zatrudnienia o 0,5 etatu.

III. Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi

Zasoby Spółdzielni zlokalizowane w trzech Osiedlach: Bazylianówka, Widok i Poręba zajmują łącznie obszar **61.998,0 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 wielorodzinnych, w tym:
584 lokali mieszkalnych,
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 2022 r. spółdzielcze zasoby były ubezpieczone przez firmę UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń S.A., ul. Gdańska 132, 90-520 Łódź.

Ubezpieczenie obejmowało:

- ubezpieczenie od ognia i innych zdarzeń losowych,
- ubezpieczenie mienia od kradzieży z włamaniem i rabunku,
- ubezpieczenie sprzętu elektronicznego,
- ubezpieczenie OC z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej,
- ubezpieczenie szyb i przedmiotów szklanych.

IV. Fundusz Remontowy

Stan Funduszu Remontowego na dzień 01.01.2022 r. (bilans otwarcia) – 1.529.112,80 zł

Odpis roczny – 520.394,47 zł

Wydatki – 361.261,21 zł

Stan Funduszu Remontowego na dzień 31.12.2022 r. – 1.688.246,06 zł.

Fundusz Remontowy w poszczególnych nieruchomościach przedstawiał się następująco:

1. Szmaragdowa 8

Pow. Użytkowa: 818,30 m²

Stan na dzień 01.01.2022 r.	Odpis roczny na rok 2022 r.	Fundusz remontowy w 2022 r.	Zakres robót wykonanych w 2022 r.	Poniesiony koszt w 2022 r.	Stan na dzień 31.12.2022 r.
53.774,59 zł	8.837,64 zł	62.612,23 zł	- naprawa pokrycia dach. od attyki (klatka I) - czyszczenie i regulacja rynien dachowych	324,00 zł 540,00 zł	61.748,23 zł

2. Szmaragdowa 10

Pow. użytkowa: 1.053,60 m²

Stan na dzień 01.01.2022 r.	Odpis roczny na rok 2022 r.	Fundusz remontowy w 2022 r.	Zakres robót wykonanych w 2022 r.	Stan na dzień 01.01.2022 r.	Stan na dzień 31.12.2022 r.
57.960,88 zł	11.378,88 zł	69.339,76 zł	-	0,00 zł	69.339,76 zł

3. Szmaragdowa 18

Pow. użytkowa: 851,60 m²

Stan na dzień 01.01.2022 r.	Odpis roczny na rok 2022 r.	Fundusz remontowy w 2022 r.	Zakres robót wykonanych w 2022 r.	Stan na dzień 01.01.2022 r.	Stan na dzień 31.12.2022 r.
46.232,37 zł	9.197,28 zł	55.429,65 zł	- naprawa wylazu dachowego i drabinki dachowej - wymiana samozamykaczy w drzwiach	1.512,00 zł 900,00 zł	53.017,65 zł

4. Szmaragdowa 4 a /garaże/ lokal użytkowy

Pow. użytkowa: 782,80 m²

Stan na dzień 01.01.2022 r.	Odpis roczny na rok 2022 r.	Fundusz remontowy w 2021 r.	Zakres robót wykonanych w 2022 r.	Poniesiony koszt w 2022 r.	Stan na dzień 31.12.2022 r.
39.498,93 zł	4.696,80 zł	44.195,73 zł	-	0,00 zł	44.195,73 zł

5. Bazylianówka 75

Pow. użytkowa: 909,52 m²

Stan na dzień 01.01.2022 r.	Odpis roczny na rok 2022 r.	Fundusz remontowy w 2022 r.	Zakres robót wykonanych w 2022 r.	Poniesiony koszt w 2021 r.	Stan na dzień 31.12.2021 r.
9.529,34 zł	15.279,94 zł	24.809,28 zł	- wymiana wylazu dachowego, usunięcie zanieczyszczeń z połaci dachowej - montaż obróbek blacharskich	756,00 zł 540,00 zł	23.513,28 zł

6. Bazylianówka 77

Pow. użytkowa: 1.997,21 m²

Stan na dzień 01.01.2022 r.	Odpis roczny na rok 2022 r.	Fundusz remontowy w 2022 r.	Zakres robót wykonanych w 2022 r.	Poniesiony koszt w 2022 r.	Stan na dzień 31.12.2022 r.
130.297,82 zł	33.553,13 zł	163.850,95 zł	- wymiana poziomu w.c. - zamalowanie graffiti	2.556,00 zł 400,00 zł	160.894,95 zł

7. Bazylianówka 79

Pow. użytkowa: 1.652,60 m²

Stan na dzień 01.01.2022 r.	Odpis roczny na rok 2022 r.	Fundusz remontowy w 2022 r.	Zakres robót wykonanych w 2022 r.	Poniesiony koszt w 2022 r.	Stan na dzień 31.12.2022 r.
183.944,17 zł	25.780,56	209.724,73 zł	- wymiana klapy wylazu z jednoczesnym dociepleniem przestrzeni stropodachu - usunięcie przecieku dachu	1.728,00 zł 1.188,00 zł	206.808,73 zł

8. Bazylianówka 81

Pow. użytkowa: 1.725,40 m²

Stan na dzień 01.01.2022 r.	Odpis roczny na rok 2022 r.	Fundusz remontowy w 2022 r.	Zakres robót wykonanych w 2022 r.	Poniesiony koszt w 2022 r.	Stan na dzień 31.12.2022 r.
162.366,23 zł	26.917,44 zł	189.282,47 zł	-	0,00 zł	189.283,67 zł

9. Bazylianówka 83

Pow. użytkowa: 1.725,40 m²

Stan na dzień 01.01.2022 r.	Odpis roczny na rok 2022 r.	Fundusz remontowy w 2021 r.	Zakres robót wykonanych w 2022 r.	Poniesiony koszt w 2022 r.	Stan na dzień 31.12.2022 r.
140.915,67 zł	26.916,24 zł	167.833,11 zł	- pokrycie papą daszku wiatrolapów	1.620,00 zł	166.211,91 zł

10. Bazylianówka 69 /garaże/

Pow. użytkowa: 372,95 m²

Stan na dzień 01.01.2022 r.	Odpis roczny na rok 2022 r.	Fundusz remontowy w 2022 r.	Zakres robót wykonanych w 2022 r.	Poniesiony koszt w 2022 r.	Stan na dzień 31.12.2022 r.
12.473,42 zł	2.237,70 zł	14.711,12 zł	- naprawa kominków wentylacyjnych w boksach garażowych	900,00 zł	13.811,12 zł

11. Ametystowa 3

Pow. użytkowa: 1.067,66 m²

Stan na dzień 01.01.2022 r.	Odpis roczny na rok 2022 r.	Fundusz remontowy w 2022 r.	Zakres robót wykonanych w 2022 r.	Poniesiony koszt w 2022 r.	Stan na dzień 31.12.2022 r.
9.177,29 zł	17.936,69 zł	27.113,98 zł	- naprawa opaski przy budynku wraz z	3.044,87 zł	24.069,11 zł

			podejściem do I klatki, wymiana kratki		
--	--	--	---	--	--

12. Ametystowa 5

Pow. użytkowa: 1.118,40 m²

Stan na dzień 01.01.2022 r.	Odpis roczny na rok 2022 r.	Fundusz remontowy w 2022 r.	Zakres robót wykonanych w 2022 r.	Poniesiony koszt w 2022 r.	Stan na dzień 31.12.2022 r.
43.272,85 zł	18.789,12 zł	62.061,97 zł	- naprawa słupków żelbetonowych pod balkonami - malowanie klatki schodowej wraz z wiatrolapem, zamontowanie skrzynki na ulotki	1.407,24 zł 4.800,00 zł	55.854,73 zł

13. Bursztynowa 9

Pow. użytkowa: 747,20 m²

Stan na dzień 01.01.2022 r.	Odpis roczny na rok 2022 r.	Fundusz remontowy w 2022 r.	Zakres robót wykonanych w 2022 r.	Poniesiony koszt w 2022 r.	Stan na dzień 31.12.2022 r.
47.492,70 zł	12.552,96 zł	60.045,66 zł	- remont balkonów (8 szt.) - remont attyki	74.638,29 zł 5.487,23 zł	- 20.079,86 zł

14. Szafirowa 8

Pow. użytkowa: 2.594,96 m²

Stan na dzień 01.01.2022 r.	Odpis roczny na rok 2022 r.	Fundusz remontowy w 2022 r.	Zakres robót wykonanych w 2022 r.	Poniesiony koszt w 2022 r.	Stan na dzień 31.12.2022 r.
78.602,87 zł	43.595,28 zł	122.198,20 zł	- naprawa ścian i wnęk balkonowych - malowanie wiatrolapu	5.213,51 zł 350,00 zł	116.634,69 zł

15. Szafirowa 12

Pow. użytkowa: 4.806,15 m²

Stan na dzień 01.01.2022 r.	Odpis roczny na rok 2022 r.	Fundusz remontowy w 2022 r.	Zakres robót wykonanych w 2022 r.	Poniesiony koszt w 2022 r.	Stan na dzień 31.12.2022 r.
135.753,57 zł	80.743,32 zł	216.496,89 zł	- roboty dekarские polegające na kryciu starego gontu bitumiczną papą termozgrzewalną	31.970,70 zł	138.987,51 zł

			- remont balkonów klatka XI (4 szt.)	39.811,76 zł	
			- remont balkonów klatka IV i V	4.250,92 zł	
			- montaż lamp typu LED klatka X i XI	1.476,00 zł	

16. Szafirowa 14

Pow. użytkowa: 1.363,70 m²

Stan na dzień 01.01.2022 r.	Odpis roczny na rok 2022 r.	Fundusz remontowy w 2022 r.	Zakres robót wykonanych w 2022 r.	Poniesiony koszt w 2022 r.	Stan na dzień 31.12.2022 r.
57.538,86 zł	22.910,16	80.449,02	- remont balkonów (4 szt.)	43.526,68 zł	36.922,34 zł

17. Szafirowa 18

Pow. użytkowa: 1.589,30 m²

Stan na dzień 01.01.2022 r.	Odpis roczny na rok 2022 r.	Fundusz remontowy w 2022 r.	Zakres robót wykonanych w 2022 r.	Poniesiony koszt w 2022 r.	Stan na dzień 31.12.2022 r.
21.037,76 zł	26.700,24 zł	47.738,00 zł	- docieplenie poddasza i ścian ostatniej kondygnacji I kl. - naprawa obróbek blacharskich I kl., wymiana rynny dachowej V kl.	2.527,20 zł 1.117,80 zł	44.093,00 zł

18. Szafirowa 20

Pow. użytkowa: 1.361,90 m²

Stan na dzień 01.01.2022 r.	Odpis roczny na rok 2022 r.	Fundusz remontowy w 2022 r.	Zakres robót wykonanych w 2022 r.	Poniesiony koszt w 2022 r.	Stan na dzień 31.12.2022 r.
57.925,27 zł	22.879,92 zł	80.805,19 zł	- naprawa opaski odwadniającej po stronie południowej - naprawa i czyszczenie rynien i rur spustowych	904,91 zł 2.181,60 zł	77.718,68 zł

19. Szafirowa 22

Pow. użytkowa: 740,30 m²

Stan na dzień 01.01.2022 r.	Odpis roczny na rok 2022 r.	Fundusz remontowy w 2022 r.	Zakres robót wykonanych w 2022 r.	Poniesiony koszt w 2022 r.	Stan na dzień 31.12.2022 r.
41.145,22 zł	12.437,04 zł	53.582,26 zł	-	0,00 zł	53.582,26 zł

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

Stan na dzień 01.01.2022 r.	Odpis roczny na rok 2022 r.	Fundusz remontowy w 2022 r.	Zakres robót wykonanych w 2022 r.	Poniesiony koszt w 2022 r.	Stan na dzień 31.12.2022 r.
61.347,86 zł	27.809,04 zł	89.156,90 zł	-	0,00 zł	89.156,90 zł

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

Stan na dzień 01.01.2022 r.	Odpis roczny na rok 2022 r.	Fundusz remontowy w 2022 r.	Zakres robót wykonanych w 2022 r.	Poniesiony koszt w 2022 r.	Stan na dzień 31.12.2022 r.
15.290,58 zł	20.279,28 zł	35.569,86 zł	- remont balkonów	11.955,09 zł	23.614,77 zł

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

Stan na dzień 01.01.2022 r.	Odpis roczny na rok 2022 r.	Fundusz remontowy w 2022 r.	Zakres robót wykonanych w 2022 r.	Poniesiony koszt w 2022 r.	Stan na dzień 31.12.2022 r.
50.149,43 zł	23.765,81 zł	73.915,24 zł	- remont balkonów (8 szt.)	61.688,37 zł	12.226,87 zł

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

Stan na dzień 01.01.2022 r.	Odpis roczny na rok 2022 r.	Fundusz remontowy w 2022 r.	Zakres robót wykonanych w 2022 r.	Poniesiony koszt w 2022 r.	Stan na dzień 31.12.2022 r.
8.055,36 zł	1.941,00 zł	9.996,36 zł	- odbudowa murków oporowych + montaż palisad	8.637,50 zł	1.358,86 zł

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

Stan na dzień 01.01.2022 r.	Odpis roczny na rok 2022 r.	Fundusz remontowy w 2022 r.	Zakres robót wykonanych w 2022 r.	Poniesiony koszt w 2022 r.	Stan na dzień 31.12.2022 r.
7.393,99 zł	2.043,30 zł	9.437,29 zł	- odbudowa murków oporowych + montaż palisad	8.637,50 zł	799,79 zł

25. Mienie os. Bazylanówka

Stan na dzień 01.01.2022 r.	Odpis roczny na rok 2022 r.	Fundusz remontowy w 2022 r.	Zakres robót wykonanych w 2022 r.	Poniesiony koszt w 2022 r.	Stan na dzień 31.12.2022 r.
15.094,08 zł	5.031,36 zł	20.125,44 zł	- remont urządzeń placu zabaw - naprawa ogrodzenia - montaż stojaków rowerowych - naprawa szlabanu	2.337,05 zł 565,75 zł 2.002,11 zł 1.770,16 zł	13.450,37 zł

26. Mienie os. Poręba

Stan na dzień 01.01.2022 r.	Odpis roczny na rok 2022 r.	Fundusz remontowy w 2022 r.	Zakres robót wykonanych w 2022 r.	Poniesiony koszt w 2022 r.	Stan na dzień 31.12.2022 r.
35.930,34 zł	11.976,78 zł	47.907,12 zł	- wymiana urządzeń placu zabaw przy ul. Szafirowej 12 - przebrukowanie fragmentów chodnika z wymianą krawężników drogowych na wysokości bloków Szafirowa 18 i 22 - wykonanie poręczy przy schodach chodnikowych (blok Opalowa 1)	1.568,20 zł 18.238,01 zł 4.094,38 zł	24.006,53 zł

27. Mienie os. Widok

Stan na dzień 01.01.2022 r.	Odpis roczny na rok 2022 r.	Fundusz remontowy w 2022 r.	Zakres robót wykonanych w 2022 r.	Poniesiony koszt w 2022 r.	Stan na dzień 31.12.2022 r.
6.311,34 zł	4.207,56 zł	10.518,90 zł	-	0,00 zł	10.518,90 zł

W pierwszej połowie 2022 r. do Zarządu wpływały ustne prośby od niektórych Członków Rady Nadzorczej o rozpoczęcie procedury budowy boksów garażowych na będącej w posiadaniu Spółdzielni działce budowlanej. Zarząd nie odnotował jednak ani jednego wniosku od Członków Spółdzielni, który mógłby zainicjować ww. inwestycję. Dopiero wybrana na Walnym Zgromadzeniu w 2022 r. Rada Nadzorcza uchwalając plany finansowo-gospodarcze uwzględniła to zadanie w planach inwestycyjnych Spółdzielni. Rozpoczęcie tej inwestycji rozpoczęło się roku bieżącym i jest związane z opracowaniem projektu budowy wraz z kosztorysem, na podstawie którego Zarząd wystąpi z ofertą do członków Spółdzielni o możliwość partycypacji w kosztach budowy garaży i miejsc parkingowych w określonych cenach.

Dążąc do ograniczenia kosztów za energię elektryczną w częściach wspólnych nieruchomości podjęta została inicjatywa wymiany starych lamp na energooszczędne lampy typu LED w dwóch klatkach schodowych jednego bloku na os. Poręba w celu oszacowania ewentualnych korzyści wynikających z tego rozwiązania. Dalsza inwestycja będzie prawdopodobnie rozciągnięta na pozostałe bloki Spółdzielni.

W celu zwiększenia wykorzystania odnawialnych źródeł energii Zarząd przy akceptacji Rady Nadzorczej podjął decyzję o montażu instalacji fotowoltaicznych na dachach trzech bloków os. Widok. Inwestycja ta będzie refinansowana w wysokości do 50% kosztów przedsięwzięcia ze środków zewnętrznych. W roku bieżącym Zarząd podpisał umowę z wykonawcą inwestycji, która ma być zrealizowana do końca lipca tego roku.

Ponadto w listopadzie 2022 rozpoczęto wynajmowanie 3 pomieszczeń lokalu w budynku Szafirowa 12, w którym niegdyś mieściło się drugie biuro Spółdzielni a także sporadycznie odbywały się posiedzenia Rady Nadzorczej. W ten sposób Zarząd za zgodą Rady Nadzorczej zagospodarował ponad 60 m² nieużytkowanej i zaniedbanej powierzchni biurowej, w której obecnie mieszczą się usługi kosmetyczne.

IV. Konserwacja bieżąca i naprawy

Zgodnie z wymogami Prawa Budowlanego w roku 2022 r. wykonano przegląd gazowo – wentylacyjny oraz roczny przegląd techniczny zasobów Spółdzielni.

Na podstawie umowy zawartej w dn. 01.03.2021 r. firma TOKA S.C. Teresa i Lucjan Potręć wykonywała naprawy bieżące oraz usuwała awarie w ramach pogotowia technicznego dla instalacji elektrycznych, instalacji wodociągowych, kanalizacji sanitarnych, instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody oraz drobnych prac ślusarskich. Umowa zawarta jest na czas nieoznaczony z możliwością wypowiedzenia w terminie 1 miesiąca.

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 2022 r. cena ryczałtowa za mieszkanie wynosiła 1,50 zł + VAT. Umowa zawarta jest na czas nieoznaczony.

Łącznie koszt konserwacji, przeglądów, bieżących napraw, usuwania usterek i należności za utrzymanie pogotowia zamknął się kwotą **46.499,22 zł**.

V. Utrzymanie czystości

Utrzymanie czystości na os. Bazylianówka i Widok reguluje umowa na utrzymanie czystości z dn. 01.03.2021 r. zawarta na czas nieoznaczony z firmą TOTAL PURE Marta Poziomkowska. W 2022 r. ceny kształtowały się następująco: os. Bazylianówka – 2.950,00 zł brutto/m-c, os. Widok – 850,00 zł brutto/m-c. Obowiązek sprzątania os. Poręba od dn. 01.05.2021 r. powierzone jest zatrudnionemu gospodarzowi osiedla.

VI. Należności i windykacja

Zaległości w opłatach eksploatacyjnych wg ewidencji księgowej na dzień **31.12.2022 r.** wyniosły **194.683,19 zł**, natomiast należności zasądzone – **55.263,61 zł**.

ZESTAWIENIE ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH EKSPLOATACYJNYCH

Nieruchomość	31.12.2022 r.
Szmaragdowa 8	4.722,06 zł
Szmaragdowa 10	7.802,80 zł
Szmaragdowa 18	3.530,95 zł
Szmaragdowa 4a /garaże/	383,19 zł
Szmaragdowa 4a /lokal/	0,00 zł
Bazylianówka 75	2.424,86 zł
Bazylianówka 77	5.409,95 zł
Bazylianówka 79	3.133,59 zł
Bazylianówka 81	25.427,61 zł
Bazylianówka 83	7.599,93 zł
Bazylianówka 69 /garaże/	300,13 zł
Bazylianówka 79 /garaże/	25,01 zł
Bazylianówka 81 /garaże/	18,52 zł
Bazylianówka 83 /garaże/	92,19 zł
Ametystowa 3	9.287,84 zł
Ametystowa 5	6.393,50 zł
Bursztynowa 9	10.062,57 zł
Szafirowa 8	16.286,35 zł
Szafirowa 12	34.337,04 zł
Szafirowa 14	3.551,53 zł
Szafirowa 18	8.025,85 zł
Szafirowa 20	5.494,35 zł

Szafirowa 22	6.162,56 zł
Opalowa 1	11.853,29 zł
Opalowa 3	14.782,16 zł
Opalowa 5	7.116,09 zł
Szafirowa 26 /garaże/	271,21 zł
Szafirowa 30 /garaże/	188,06 zł
Szafirowa 8 /lokal użytkowy/	0,00 zł
RAZEM:	194.683,19 zł

Windykacja

Sprawa zadłużeń jest analizowana na bieżąco przez pracowników księgowości oraz Zarząd w stałej współpracy z Radcą Prawnym. W 2022 r. nie wnoszono pozwów przeciwko dłużnikom. Windykacja należności z poprzednich okresów prowadzona jest na bieżąco. W roku 2022 zostały zapłacone zaległości wynikające z nakazów zapłaty z lat ubiegłych na kwotę 5.343,61 zł. Konsekwentne przestrzeganie przez dział Księgowości, Radcę Prawnego jak również organy statutowe Spółdzielni ustalonych procedur w procesie windykacji zobowiązań polegały na:

- wysyłaniu potwierdzenia salda;
- kierowaniu wezwań do zapłaty przez Zarząd, a następnie Radcę Prawnego;
- ustalaniu warunków spłaty należności w ratach;
- kierowanie na drogę postępowania sądowego.

VII. Wnioski i uwagi końcowe

Istotną kwestią w 2022 r. było poddanie Spółdzielni Mieszkaniowej obowiązkowej lustracji. Na wniosek Zarządu Rada Nadzorcza skorygowała plan finansowy tak aby do końca roku doprowadzić to przedsięwzięcie do skutku. W wyniku zawartej umowy z Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie w dniach od 30.11.2022 r. do 31.12.2022 r. została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna obejmująca całokształt prowadzonej działalności przez Spółdzielnię za okres od 01.01.2017 r. do 31.12.2021 r., tj. za cały okres od poprzedniej lustracji. Wskutek lustracji Związek Rewizyjny przekazał Zarządowi i Radzie Nadzorczej 6 wniosków wynikających z ustaleń zawartych w protokole:

1. Bezwzględnie przestrzegać postanowień art. 91 § 1 ustawy Prawo Spółdzielcze w przedmiocie poddawanych Spółdzielni lustracji pełnej przynajmniej raz na trzy lata.
2. Regulamin Pracy Zarządu dostosować do aktualnie obowiązującego w Spółdzielni Statutu.
3. Opracować i zatwierdzić schemat organizacyjny Spółdzielni dostosowany do aktualnych potrzeb.
4. Wyboru wykonawców robót remontowych dokonywać zgodnie z Regulaminem organizowania i przeprowadzania przetargów na roboty, dostawy i usługi w Spółdzielni Mieszkaniowej „Klakson”.
5. Przestrzegać zapisów statutowych dotyczących zakresu działania Rady Nadzorczej, która jest zobowiązana do dokonywania okresowych ocen wykonania jej zadań gospodarczych.
6. Poddać pod dyskusję na najbliższym Walnym Zgromadzeniu zmian statutowych dotyczących ilości społecznych członków Zarządu.

PODSUMOWANIE

Podstawowym zadaniem Zarządu w roku 2023 jest dalsze prowadzenie działań w zakresie poprawy funkcjonowania Spółdzielni. Prowadzone są dalsze prace remontowe i modernizacyjne w zasobach Spółdzielni, zgodnie z zatwierdzonym planem remontów. Prowadzone są także bieżące naprawy zgłaszanych usterek, uszkodzeń i braków. Zarząd będzie prowadził prace zmierzające do termomodernizacji budynków na os. Bazylanówka i Poręba oraz montażu instalacji fotowoltaicznych na os. Widok. Ostatnia inwestycja będzie refinansowana w wysokości do 50% kosztów wykonania.

Sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna, zapewniona jest jej pełna płynność finansowa.

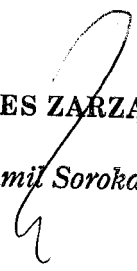
CZŁONEK ZARZĄDU


Waldemar Niezabitowski

CZŁONEK ZARZĄDU


Zofia Nowak

PREZES ZARZĄDU


Kamil Soroka

CZŁONEK ZARZĄDU


Marcin Drozd