

Sprawozdanie z działalności

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „KLAKSON” w Lublinie za rok 2023

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 2023 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.

Spółeczny Członek Zarządu **Marcin Drozd** – pełnił funkcję Społecznego Członka Zarządu od 11.07.2022 r. – Uchwała Rady Nadzorczej nr 6/07/2022 z 11.07.2022 r. do 31.10.2023 r. – Uchwała Rady Nadzorczej nr 15/10/2023 z 23.10.2023 r. ws. odwołania p. Marcina Drozda z funkcji Społecznego Członka Zarządu.

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 kolektywnie, na odbywanych okresowo posiedzeniach. W roku 2023 Zarząd odbył 14 protokołowanych posiedzeń i podjął 14 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 2023 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 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 zminimalizowania kosztów działalności całej Spółdzielni.

I. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe

Na dzień 31 grudnia 2023 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Klakson” w Lublinie liczyła 771 Członków. Niestety z racji coraz większego udziału mieszkań wynajmowanych w ogóle zasobów i w zw. z tym coraz mniejszym utożsamianiem się osób mieszkających z ich stałym miejscem pobytu można dostrzec niektóre niekorzystne tego aspekty. Osoby takie z reguły mniejszą wagę przywiązują do utrzymywania czystości w częściach wspólnych, segregowania odpadów czy nawet prawidłowego parkowania.

II. Zatrudnienie i sprawy pracownicze

W roku 2023 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 31.12.2023 r. przedstawiał się następująco:

Pracownicy zatrudnieni na umowę o pracę – 5,5 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 (w okresie od 01.04.2023 r. do 31.05.2023 r. stanowisko powierzone zleceniobiorcy, w okresie od 28.03.2023 do 31.03.2023 r., od 01.06.2023 r. do 18.06.2023 r. i od 27.08.2023 r. do 30.09.2023 r. stanowisko nieobsadzone), gospodarz rejonu os. Poręba – 1 etat.

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, 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 2023 r. spółdzielcze zasoby były ubezpieczone przez firmę UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń S.A., ul. Gdańska 132, 90-520 Łódź. Składka wyniosła 21.388,00 zł.

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.

W 2023 roku nie było konieczności podwyżek opłat eksploatacyjnych. Zwiększone z powodu inflacji koszty eksploatacji oraz podwyżki wynagrodzenia pracowników zostały pokryte z dochodów pochodzących z bankowych lokat terminowych.

IV. Fundusz Remontowy

Stan Funduszu Remontowego na dzień 01.01.2023 r. (bilans otwarcia)	1.701.320,82 zł
Odpis roczny	541.845,49 zł
Wydatki	509.975,32 zł
Stan Funduszu Remontowego na dzień 31.12.2023 r.	1.733.190,99 zł.

Fundusz Remontowy w poszczególnych nieruchomościach przedstawiał się następująco:

1. Szmaragdowa 8

Pow. Użytkowa: 818,30 m²

Stan na dzień 01.01.2023 r.	Odpis roczny na rok 2023 r.	Fundusz remontowy w 2023 r.	Zakres robót wykonanych w 2023 r.	Poniesiony koszt w 2023 r.	Stan na dzień 31.12.2023 r.
61.748,23 zł	8.837,64 zł	70.585,87 zł	- roboty dekarские polegające na pokryciu starego gontu bitumicznego papą termozgrzewalną - naprawa sufitu daszku balkonowego - wykonanie opinii technicznej stanu pokrycia dachu - zakup z dostawą i montażem wodomierzy z modułami radiowymi	3.024,00 zł 972,00 zł 164,00 zł 5.235,19 zł	61.190,68 zł

2. Szmaragdowa 10

Pow. użytkowa: 1.053,60 m²

Stan na dzień 01.01.2023 r.	Odpis roczny na	Fundusz remontowy w	Zakres robót wykonanych w 2023 r.	Poniesiony koszt w 2023 r.	Stan na dzień 31.12.2023 r.
-----------------------------	-----------------	---------------------	-----------------------------------	----------------------------	-----------------------------

	rok 2023 r.	2023 r.			
69.828,62 zł	11.378,88 zł	80.718,64 zł	- wykonanie opinii technicznej stanu pokrycia dachu - zakup z dostawą i montażem wodomierzy z modułami radiowymi	164,00 zł 10.890,02 zł	69.828,62 zł

3. Szmaragdowa 18

Pow. użytkowa: 851,60 m²

Stan na dzień 01.01.2023 r.	Odpis roczny na rok 2023 r.	Fundusz remontowy w 2023 r.	Zakres robót wykonanych w 2023 r.	Stan na dzień 01.01.2023 r.	Stan na dzień 31.12.2023 r.
53.017,65 zł	9.197,28 zł	62.214,93 zł	- naprawa drzwi - wykonanie opinii technicznej stanu pokrycia dachu - zakup z dostawą i montażem wodomierzy z modułami radiowymi	684,00 zł 164,00 zł 4.030,67	57.372,26 zł

4. Szmaragdowa 4a /garaże/ lokal użytkowy

Pow. użytkowa: 782,80 m²

Stan na dzień 01.01.2023 r.	Odpis roczny na rok 2023 r.	Fundusz remontowy w 2023 r.	Zakres robót wykonanych w 2023 r.	Poniesiony koszt w 2023 r.	Stan na dzień 31.12.2023 r.
44.195,73 zł	9.135,85 zł	53.331,58 zł	- zakup z dostawą i montażem wodomierzy z modułami radiowymi	134,65 zł	53.196,93 zł

5. Bazylianówka 75

Pow. użytkowa: 909,52 m²

Stan na dzień 01.01.2023 r.	Odpis roczny na rok 2023 r.	Fundusz remontowy w 2023 r.	Zakres robót wykonanych w 2023 r.	Poniesiony koszt w 2023 r.	Stan na dzień 31.12.2023 r.
23.513,30 zł	15.279,96 zł	38.793,26 zł	- zakup z dostawą i montażem wodomierzy z modułami radiowymi	5.143,99 zł	33.649,27 zł

6. Bazylianówka 77

Pow. użytkowa: 1.997,21 m²

Stan na dzień 01.01.2023 r.	Odpis roczny na rok 2023 r.	Fundusz remontowy w 2023 r.	Zakres robót wykonanych w 2023 r.	Poniesiony koszt w 2023 r.	Stan na dzień 31.12.2023 r.

158.321,02 zł	33.553,13 zł	191.874,22 zł	- zakup z dostawą i montażem wodomierzy z modułami radiowymi	10.687,13 zł	181.187,09 zł
---------------	--------------	---------------	--	--------------	---------------

7. Bazylianówka 79

Pow. użytkowa: 1.652,60 m²

Stan na dzień 01.01.2023 r.	Odpis roczny na rok 2023 r.	Fundusz remontowy w 2023 r.	Zakres robót wykonanych w 2023 r.	Poniesiony koszt w 2023 r.	Stan na dzień 31.12.2023 r.
207.258,73 zł	25.780,56	233.039,29 zł	- naprawa pęknięcia ściany szczytowej - zakup z dostawą i montażem wodomierzy z modułami radiowymi	648,00 zł 10.329,53 zł	222.709,76 zł

8. Bazylianówka 81

Pow. użytkowa: 1.725,40 m²

Stan na dzień 01.01.2023 r.	Odpis roczny na rok 2023 r.	Fundusz remontowy w 2023 r.	Zakres robót wykonanych w 2023 r.	Poniesiony koszt w 2023 r.	Stan na dzień 31.12.2023 r.
189.283,67 zł	26.917,44 zł	216.201,11 zł	- zakup z dostawą i montażem wodomierzy z modułami radiowymi	8.348,82 zł	207.852,29 zł

9. Bazylianówka 83

Pow. użytkowa: 1.725,40 m²

Stan na dzień 01.01.2023 r.	Odpis roczny na rok 2023 r.	Fundusz remontowy w 2023 r.	Zakres robót wykonanych w 2023 r.	Poniesiony koszt w 2023 r.	Stan na dzień 31.12.2023 r.
166.213,11 zł	26.917,44 zł	193.150,55 zł	- naprawa rynien - zakup z dostawą i montażem wodomierzy z modułami radiowymi	540,00 zł 10.704,61 zł	181.885,94 zł

10. Bazylianówka 69 /garaże/

Pow. użytkowa: 372,95 m²

Stan na dzień 01.01.2023 r.	Odpis roczny na rok 2023 r.	Fundusz remontowy w 2023 r.	Zakres robót wykonanych w 2023 r.	Poniesiony koszt w 2023 r.	Stan na dzień 31.12.2023 r.
13.811,54 zł	2.238,12 zł	16.049,66 zł	- czyszczenie rynien - roboty dekarские polegające na pokryciu starej papy papą termozgrzewalną	1.500,00 zł 4.200,00 zł	10.349,66 zł

11. Ametystowa 3

Pow. użytkowa: 1.067,66 m²

Stan na dzień 01.01.2023 r.	Odpis roczny na rok 2023 r.	Fundusz remontowy w 2023 r.	Zakres robót wykonanych w 2023 r.	Poniesiony koszt w 2023 r.	Stan na dzień 31.12.2023 r.
23.172,66 zł	17.936,64 zł	41.109,30 zł	- zakup z dostawą i montażem wodomierzy z modułami radiowymi	5.756,62 zł	35.352,68 zł

12. Ametystowa 5

Pow. użytkowa: 1.118,40 m²

Stan na dzień 01.01.2023 r.	Odpis roczny na rok 2023 r.	Fundusz remontowy w 2023 r.	Zakres robót wykonanych w 2023 r.	Poniesiony koszt w 2023 r.	Stan na dzień 31.12.2023 r.
55.854,73 zł	18.789,12 zł	74.643,85 zł	- zakup i montaż żarówek LED-owych - roboty dekarские polegające na pokryciu starego gontu bitumicznego papą termozgrzewalną - malowanie II kl. schodowej wraz z wiatrolapem i zejściem do piwnicy - zakup z dostawą i montażem wodomierzy z modułami radiowymi	1.406,00 zł 14.817,60 zł 5.500,00 zł 7.263,22 zł	45.587,03 zł

13. Bursztynowa 9

Pow. użytkowa: 747,20 m²

Stan na dzień 01.01.2023 r.	Odpis roczny na rok 2023 r.	Fundusz remontowy w 2023 r.	Zakres robót wykonanych w 2023 r.	Poniesiony koszt w 2023 r.	Stan na dzień 31.12.2023 r.
- 20.079,86 zł	12.552,96 zł	- 7.526,90 zł	- zakup z dostawą i montażem wodomierzy z modułami radiowymi	4.351,00 zł	- 11.877,90 zł

14. Szafirowa 8

Pow. użytkowa: 2.594,96 m²

Stan na dzień 01.01.2023 r.	Odpis roczny na rok 2023 r.	Fundusz remontowy w 2023 r.	Zakres robót wykonanych w 2023 r.	Poniesiony koszt w 2023 r.	Stan na dzień 31.12.2023 r.
116.634,64 zł	43.595,28 zł	160.229,92 zł	- roboty dekarские polegające na pokryciu	39.420,00 zł	

			starego gontu bitumicznego papą termozgrzewalną - docieplenie i hydroizolacja fundamentów ściany narożnika między II a III klatką schodową - montaż turbowentów - naprawa drzwi wejściowych - zakup z dostawą i montażem wodomierzy z modułami radiowymi	27.000,00 zł 13.608,00 zł 1.270,00 zł 16.039,22 zł	62.892,70 zł
--	--	--	---	---	--------------

15. Szafirowa 12

Pow. użytkowa: 4.806,15 m²

Stan na dzień 01.01.2023 r.	Odpis roczny na rok 2023 r.	Fundusz remontowy w 2023 r.	Zakres robót wykonanych w 2023 r.	Poniesiony koszt w 2023 r.	Stan na dzień 31.12.2023 r.
138.534,51 zł	80.743,32 zł	219.277,83 zł	- montaż lamp LED- owych - wykonanie i montaż kraty zabezpieczającej przy I klatce budynku - montaż siatek i kolców przeciw ptakom - audyt energetyczny budynku - zakup z dostawą i montażem wodomierzy z modułami radiowymi	483,84 zł 1.200,00 zł 3.348,00 zł 4.920,00 zł 26.006,35 zł	183.319,64 zł

16. Szafirowa 14

Pow. użytkowa: 1.363,70 m²

Stan na dzień 01.01.2023 r.	Odpis roczny na rok 2023 r.	Fundusz remontowy w 2023 r.	Zakres robót wykonanych w 2023 r.	Poniesiony koszt w 2023 r.	Stan na dzień 31.12.2023 r.
36.922,34 zł	22.910,16	59.832,50 zł	- roboty dekarские polegające na pokryciu starego gontu bitumicznego papą termozgrzewalną - montaż siatek i kolców przeciw ptakom - zakup z dostawą i	38.232,00 zł 594,00 zł 7.049,92 zł	13.956,58 zł

			montażem wodomierzy z modułami radiowymi		
--	--	--	---	--	--

17. Szafirowa 18

Pow. użytkowa: 1.589,30 m²

Stan na dzień 01.01.2023 r.	Odpis roczny na rok 2023 r.	Fundusz remontowy w 2023 r.	Zakres robót wykonanych w 2023 r.	Poniesiony koszt w 2023 r.	Stan na dzień 31.12.2023 r.
44.093,00 zł	26.700,24 zł	70.793,24 zł	- zakup z dostawą i montażem wodomierzy z modułami radiowymi	11.455,24	59.338,00 zł

18. Szafirowa 20

Pow. użytkowa: 1.361,90 m²

Stan na dzień 01.01.2023 r.	Odpis roczny na rok 2023 r.	Fundusz remontowy w 2023 r.	Zakres robót wykonanych w 2023 r.	Poniesiony koszt w 2023 r.	Stan na dzień 31.12.2023 r.
77.718,68 zł	22.879,92 zł	100.598,60 zł	- zakup z dostawą i montażem wodomierzy z modułami radiowymi	6.980,26 zł	93.618,34 zł

19. Szafirowa 22

Pow. użytkowa: 740,30 m²

Stan na dzień 01.01.2023 r.	Odpis roczny na rok 2023 r.	Fundusz remontowy w 2023 r.	Zakres robót wykonanych w 2023 r.	Poniesiony koszt w 2023 r.	Stan na dzień 31.12.2023 r.
53.582,26 zł	12.437,04 zł	66.019,30 zł	- remont balkonów w II klatce - roboty dekarские polegające na pokryciu starego gontu bitumicznego papą termozgrzewalną - zakup z dostawą i montażem wodomierzy z modułami radiowymi	81.319,25 zł 2.241,00 zł 4.781,48 zł	- 22.322,43 zł

20. Opalowa 1

Pow. użytkowa: 1.655,30 m²

Stan na dzień 01.01.2023 r.	Odpis roczny na rok 2023 r.	Fundusz remontowy w 2023 r.	Zakres robót wykonanych w 2023 r.	Poniesiony koszt w 2022 r.	Stan na dzień 31.12.2022 r.
88.836,94 zł	27.809,04 zł	116.645,98 zł	- naprawa instalacji c.o. (spawanie) - roboty dekarские polegające na pokryciu	1.756,08 zł 6.858,00 zł	

			starego gontu bitumicznego papą termozgrzewalną - zakup z dostawą i montażem wodomierzy z modułami radiowymi	11.280,49 zł	96.751,41 zł
--	--	--	---	--------------	--------------

21. Opalowa 3

Pow. użytkowa: 1.207,10 m²

Stan na dzień 01.01.2023 r.	Odpis roczny na rok 2023 r.	Fundusz remontowy w 2023 r.	Zakres robót wykonanych w 2023 r.	Poniesiony koszt w 2023 r.	Stan na dzień 31.12.2023 r.
23.614,77 zł	20.279,28 zł	43.894,05 zł	- remont balkonów w II klatce - roboty dekarские polegające na pokryciu starego gontu bitumicznego papą termozgrzewalną - zakup z dostawą i montażem wodomierzy z modułami radiowymi	53.296,18 zł 6.604,20 zł 8.965,35 zł	- 24.971,68 zł

22. Opalowa 5

Pow. użytkowa: 1.042,36m²

Stan na dzień 01.01.2023 r.	Odpis roczny na rok 2023 r.	Fundusz remontowy w 2023 r.	Zakres robót wykonanych w 2023 r.	Poniesiony koszt w 2023 r.	Stan na dzień 31.12.2023 r.
12.226,82 zł	23.765,76 zł	35.992,58 zł	- zakup z dostawą i montażem wodomierzy z modułami radiowymi	6.603,77 zł	29.388,81 zł

23. Szafirowa 26 /garaże/

Pow. użytkowa: 323,50 m²

Stan na dzień 01.01.2023 r.	Odpis roczny na rok 2023 r.	Fundusz remontowy w 2022 r.	Zakres robót wykonanych w 2023 r.	Poniesiony koszt w 2023 r.	Stan na dzień 31.12.2023 r.
1.359,94 zł	1.942,08 zł	3.302,02 zł	-	-	3.302,02 zł

24. Szafirowa 30 /garaże/

Pow. użytkowa: 340,55 m²

Stan na dzień 01.01.2023 r.	Odpis roczny na rok 2023 r.	Fundusz remontowy w 2023 r.	Zakres robót wykonanych w 2023 r.	Poniesiony koszt w 2023 r.	Stan na dzień 31.12.2023 r.
800,93 zł	2.044,44 zł	2.845,37 zł	-	-	2.845,37 zł

25. Mienie os. Bazylianówka

Stan na dzień 01.01.2023 r.	Odpis roczny na rok 2023 r.	Fundusz remontowy w 2023 r.	Zakres robót wykonanych w 2023 r.	Poniesiony koszt w 2023 r.	Stan na dzień 31.12.2023 r.
18.481,73 zł	10.062,72 zł	28.544,45 zł	- naprawa szlabanu	1.467,72 zł	27.076,73 zł

26. Mienie os. Poręba

Stan na dzień 01.01.2023 r.	Odpis roczny na rok 2023 r.	Fundusz remontowy w 2023 r.	Zakres robót wykonanych w 2023 r.	Poniesiony koszt w 2023 r.	Stan na dzień 31.12.2023 r.
32.345,09 zł	23.953,56 zł	56.298,65 zł	- naprawa huśtawki oraz montaż stojaków rowerowych	3.913,92 zł	52.384,73 zł

27. Mienie os. Widok

Stan na dzień 01.01.2023 r.	Odpis roczny na rok 2023 r.	Fundusz remontowy w 2023 r.	Zakres robót wykonanych w 2023 r.	Poniesiony koszt w 2023 r.	Stan na dzień 31.12.2023 r.
10.518,90 zł	4.207,56 zł	14.726,46 zł	- wykonanie i montaż poręczy	7.400,00 zł	7.326,46 zł

Oprócz ww. zrealizowanych prac remontowych rozpoczęto procedurę budowy parkingu na będącej w posiadaniu Spółdzielni działce budowlanej. Sporządzono ostateczny projekt budowy wraz ze wstępnym kosztorysem. Projekt zakłada budowę ok. 60 miejsc postojowych. Wniosek o pozwolenie na budowę obecnie oczekuje na rozpatrzenie w Wydziale Architektury Urzędu Miasta Lublin. Ponadto Zarząd Spółdzielni zwrócił się osób posiadających udział w gruncie z tytułu prawa odrębnej własności do boksów garażowych położonych przy ul. Szafirowej 26 i 30 o wyrażenie zgody na przeprowadzenie prac dot. przyłączenia energii elektrycznej do działki, na której ma być przeprowadzona ww. inwestycja. Niewyrażenie zgody w konsekwencji może skutkować wstrzymaniem inwestycji budowy miejsc parkingowych.

W kwestii wolnych miejsc postojowych Spółdzielnia zwracała się też do Zarządu Dróg i Mostów z prośbą o wytyczenie nowych miejsc wzdłuż ul. Szafirowej i Ametystowej. Wnioskowano również do PKP Polskich Linii Kolejowych S.A. o powiększenie istniejącego parkingu przy dworcu Lublin-Zachód. Z obserwacji pracowników i mieszkańców wynika bowiem, iż niektórzy podróżujący koleją z racji braku wolnych miejsc parkują na terenie Spółdzielni. Dążąc do ograniczenia kosztów za energię elektryczną w częściach wspólnych budynków (klatki schodowe, wiatrołapy) rozpoczęto wymianę starych lamp na energooszczędne lampy typu LED. Inwestycja została zakończona w bieżącym roku. W celu zmniejszenia zapotrzebowania i zużycia energii cieplnej w budynkach Spółdzielni rozpoczęto wymianę zniszczonej wełny mineralnej na całych powierzchniach stropów i uzupełnianie jej tam gdzie tego pierwotnie nie zrobiono. Inwestycja będzie kontynuowana w budynkach, które mają na to środki w funduszu remontowym.

Zarząd wstrzymał się natomiast z inwestycją dot. instalacji paneli fotowoltaicznych na trzech budynkach os. Widok. Ze zleconej ekspertyzy wynikało, iż poszycie dachowe nie nadaje się do planowanego montażu. W związku z powyższym w planie remontów na 2024 r. ujęto pokrycie dachów ww. bloków nową warstwą papy termozgrzewalnej, prace są w toku.

Ponadto nie rozpoczęto inwestycji kompleksowej termomodernizacji budynku Szafirowa 12. Koszt całości tego zamierzenia budowlanego kilkukrotnie przewyższyłaby środki zgromadzone przez mieszkańców budynku co wiązałoby się ze znacznym podwyższeniem stawki na funduszu remontowym celem zabezpieczenia kredytu udzielonego przez bank. W związku z istotnym sprzeciwem mieszkańców odstąpiono od ww. inwestycji.

Z powodu zakończenia 5-letniego okresu legalizacji wodomierzy konieczna była ich wymiana. Inwestycję poprzedził przetarg, na podstawie którego wybrano najkorzystniejszą cenowo ofertę. Cały proces z różnych względów trwał ok. pół roku. Łączny koszt zakupu z dostawą i montażem wodomierzy z modułami radiowymi wyniósł ok. 190.000,00 zł.

IV. Konserwacja bieżąca i naprawy

Zgodnie z wymogami prawa budowlanego w roku 2023 r. wykonano przegląd gazowo – wentylacyjny oraz pięcioletnią kontrolę okresową stanu technicznego 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 została rozwiązana z dniem 30.11.2023 r. Od 01.12.2023 r. obowiązki pogotowia technicznego wykonuje firma Zakład Techniczny Spółdzielni Mieszkaniowych Sp. z o.o.

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 2023 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 69.425,80 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 2023 r. ceny kształtowały się następująco: os. Bazylianówka – 3.700,00 zł brutto/m-c, os. Widok – 1.200,00 zł brutto/m-c. Obowiązek sprzątania os. Poręba od dn. 01.05.2021 r. powierzony jest zatrudnionemu gospodarzowi osiedla.

W związku z powtarzającymi się skargami mieszkańców niektórych klatek schodowych na niewywiązywanie się swoich sąsiadów z obowiązku utrzymania czystości w częściach wspólnych Zarząd uznał, iż w formie ankiety sprawdzi opinię mieszkańców w kwestii wprowadzenia zewnętrznej usługi sprzątania i podejmie odrębne decyzje dla poszczególnych bloków zamiast z góry zadecydować "na tak" lub "na nie". Taką arbitralną decyzję organ zarządzający mógł podjąć nawet bez wcześniejszych sondaży bowiem utrzymanie czystości w częściach wspólnych budynku mieści się w zakresie tzw. zwykłego zarządu. Usługa została wprowadzona jedynie w tych blokach, w których zgodnie z zapisami ankiet większość Członków Spółdzielni nie sprzeciwiła się sprzątaniu.

VI. Należności i windykacja

Zaległości w opłatach eksploatacyjnych wg ewidencji księgowej na dzień 31.12.2023 r. wyniosły 211.408,87 zł (wzrost w porównaniu z 2022 r. o 16.725,68 zł), natomiast należności zasądzone 63.275,35 zł (wzrost w porównaniu z 2022 r. o 8.011,74 zł).

ZESTAWIENIE ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH EKSPLOATACYJNYCH

Nieruchomość	Stan na 31.12.2023 r.
Szmaragdowa 8	2.463,35 zł
Szmaragdowa 10	7.786,87 zł
Szmaragdowa 18	1.211,84 zł
Szmaragdowa 4a /garaże/	799,82 zł
Szmaragdowa 4a /lokal/	793,84 zł
Bazylianówka 75	2.611,04 zł
Bazylianówka 77	6.982,29 zł
Bazylianówka 79	2.255,80 zł
Bazylianówka 81	33.848,16 zł
Bazylianówka 83	7.128,20 zł
Bazylianówka 69 /garaże/	132,05 zł
Bazylianówka 79 /garaże/	3,40 zł
Bazylianówka 81 /garaże/	3,56 zł
Bazylianówka 83 /garaże/	376,43 zł
Ametystowa 3	8.410,50 zł
Ametystowa 5	4.752,51 zł
Bursztynowa 9	9.836,45 zł
Szafirowa 8	14.615,14 zł
Szafirowa 12	41.686,85 zł
Szafirowa 14	4.818,83 zł
Szafirowa 18	7.138,74 zł
Szafirowa 20	3.948,04 zł

Szafirowa 22	17.130,29 zł
Opalowa 1	7.481,73 zł
Opalowa 3	20.089,44 zł
Opalowa 5	3.786,25 zł
Szafirowa 26 /garaże/	1.049,61 zł
Szafirowa 30 /garaże/	179,41 zł
Szafirowa 8 /lokal użytkowy/	43,43 zł
RAZEM:	211.408,87 zł

Windykacja

Sprawa zadłużeń jest analizowana na bieżąco przez pracowników księgowości oraz Zarząd w stałej współpracy z radcą prawnym. Przeważnie wezwania do zapłaty kierowane przez Spółdzielnię osiągały pozytywny efekt i Członkowie ostatecznie regulowali swoje zadłużenia. Nie było więc konieczności kierowania spraw do sądu. Jednak w stosunku do trzech osób, które notorycznie posiadają zaległości i to w znacznej wysokości, Zarząd musiał sięgnąć do ostatecznych środków a mianowicie do wszczęcia postępowań egzekucyjnych ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (czyli licytacji mieszkań). W stosunku do jednego z dłużników sprawa już zakończyła się pozytywnie, poprzez uregulowanie zadłużenia. Następna sprawa oczekuje na wyznaczenie przez komornika, w uzgodnieniu z sądem pierwszego terminu licytacji. Trzecia jest jeszcze w toku postępowania. Na kwotę zadłużenia składają się też naliczenia opłat eksploatacyjnych za lokale niezamieszkałe, z nieuregulowanym stanem prawnym. Dotyczy to dwóch mieszkań, których właściciele zmarli. W stosunku do jednego z tych lokali Spółdzielnia wszczęła postępowanie spadkowe, gdyż potencjalni spadkobiercy odrzucili spadek (mieszkanie obciążone hipoteką bankową). Sąd powołał do spadku kolejnych spadkobierców, którzy też odrzucili spadek. Poszukiwani są następni. Liczba spadkobierców ustalona dotychczas przez sąd, w ilości 24 osób, powoduje przewlekłość sprawy, zważywszy, iż każdy z nich ma 6-cio miesięczny termin do złożenia oświadczenia o przyjęciu lub odrzuceniu spadku. W odniesieniu do drugiego lokalu brak jest możliwości ustalenia spadkobierców, przy biernej postawie potencjalnych spadkobierców.

VII. Wnioski i uwagi końcowe

Istotnym problemem w działalności Spółdzielni były częste roszady na stanowisku specjalisty ds. technicznych. W zeszłym roku funkcję tę pełniło 3 pracowników a przez ok. 2 m-ce stanowisko nie było obsadzone. Znaczny czas pracy na posiedzeniach Zarządu angażowały rozmowy kwalifikacyjne, dwoje wybranych kandydatów nie podjęło pracy a jeden zrezygnował po dwóch miesiącach, w związku z czym rekrutacje były prowadzone kilkakrotnie. Do pracy na ww. stanowisku, mimo bardzo szerokiej akcji rekrutacyjnej (ogłoszenia na portalach z ogłoszeniami o pracę, w urzędach pracy, na tablicach ogłoszeniowych uczelni technicznych oraz na klatkach schodowych budynków Spółdzielni) często aspirowały osoby bez jakiegokolwiek wykształcenia technicznego lub których oczekiwania finansowe były znacznie powyżej zaplanowanych wydatków na ten cel. Z racji niewielkiej obsady (4,5 etatu pracowników biurowych) fakt ten istotnie rzutował na organizację pracy pozostałych osób w administracji gdyż musiały one na jakiś czas przejąć obowiązki specjalisty ds. technicznych oraz pomagać wdrożyć się nowozatrudnionym pracownikom.

PODSUMOWANIE

Podstawowym zadaniem Zarządu w roku 2024 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 (rozpoczęto docieplanie stropów poprzez wymianę wełny mineralnej na całej powierzchni stropów). Sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna, zapewniona jest jej pełna płynność finansowa.

CZŁONEK ZARZĄDU

W
Waldemar Niezabitowski

CZŁONEK ZARZĄDU

Z
Zofia Nowak

PREZES ZARZĄDU

K
Kamil Soroka