

Sprawozdanie z działalności

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Klakson” w Lublinie za rok 2025

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 2025 r. pracował w następującym składzie:

Kamil Soroka – Prezes Zarządu od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r.

Waldemar Niezabitowski – Społeczny Członek Zarządu od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r.

Zofia Nowak – Społeczny Członek Zarządu od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r.

Zarząd S.M. „Klakson” wypełniał swoje zadania poprzez działania wynikające z aktualnych przepisów prawa, statutu, aktów wewnątrzsądowych i regulaminów, starając się zachować ciągłość zarządzania. Wszystkie decyzje Zarząd podejmował kolegialnie, na odbywanych okresowo posiedzeniach. W roku 2025 Zarząd odbył 12 protokołowanych posiedzeń i podjął 22 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, 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 2025 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 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 racjonalnego minimalizowania kosztów działalności całej Spółdzielni.

I. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe

Na dzień 31 grudnia 2025 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Klakson” w Lublinie liczyła 758 członków (w tym: 177 na os. Bazylianówka, 488 na os. Poręba oraz 93 na os. Widok), co stanowi spadek o 7 członków w stosunku do roku poprzedniego.

W okresie sprawozdawczym dokonano przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do 2 lokali mieszkalnych w prawo odrębnej własności. W minionym roku 15 lokali będących w zasobach Spółdzielni zmieniło swoich właścicieli (osoby posiadające tytuł prawny do lokalu). W dniu 17 czerwca 2025 r. odbyło się Walne Zgromadzenie Członków, które podjęło 14 uchwał. Dotyczyły one m.in.: zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej i Zarządu za 2024 r., podziału nadwyżki bilansowej (zysku netto) za 2024 r., udzielenia absolutorium członkom Zarządu oraz wyboru nowych członków Rady Nadzorczej.

II. Zatrudnienie i sprawy pracownicze

W roku 2025 nie nastąpiły 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 – 2 etaty.

III. Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi

Zasoby Spółdzielni zlokalizowane w trzech osiedlach: Bazylianówka, Poręba i Widok 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 2025 r. spółdzielcze zasoby były ubezpieczone przez firmę UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń S.A., ul. Gdańska 132, 90-520 Łódź. Składka wyniosła 52.230,00 zł.

Ubezpieczenie zasobów Spółdzielni 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 przypadku stawek zależnych od Spółdzielni, od 01.05.2025 r. dokonano jednorazowej podwyżki zaliczek na opłaty eksploatacyjne w większości nieruchomości w wysokości od 0,10 do 0,15 zł/m². Wzrost zaliczek był podyktowany w głównej mierze podwyższeniem minimalnego wynagrodzenia, które nastąpiło z początkiem roku i spowodowało wzrost pozostałych kosztów, w szczególności usług świadczonych przez podmioty zewnętrzne. Ponadto podwyższono stawkę zaliczki na fundusz remontowy w wybranych nieruchomościach do poziomu 2,00 zł/m². Stawka ta stanowi obecnie najwyższą w Spółdzielni i obowiązuje jedynie w sześciu budynkach, które w ostatnim okresie zostały objęte lub nadal są objęte intensywnymi pracami remontowymi. W pozostałych budynkach mieszkalnych stawki funduszu remontowego wynoszą od 0,90 zł/m² do 1,40 zł/m², natomiast w budynkach garażowych – 0,50 zł/m². Obecny poziom stawek należy ocenić jako niedostosowany do rzeczywistych potrzeb remontowych zasobów Spółdzielni, w związku z czym konieczne będzie ich stopniowe dostosowanie, w tym podwyższenie stawek funduszy remontowych poszczególnych nieruchomości i osiedli.

W przypadku stawek niezależnych od Spółdzielni, wskutek znacznego wzrostu kosztów energii cieplnej wynikającego m. in. zakończenia obowiązywania ustawowego systemu rekompensat dla uprawnionych odbiorców ciepła systemowego, konieczne było podwyższenie zaliczek na centralne ogrzewanie. Wymiar podwyżki był adekwatny do wzrostu kosztów energii i wyniósł ok. 20% do kwoty bazowej, czyli zaliczek pobieranych w dotychczasowej wysokości. Od 01.08.2025 r. uległa zmianie opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi, która zgodnie z Uchwałą nr 35/XI/2025 Rady Miasta Lublin, naliczana była w oparciu o ilości zużytej wody w okresie pierwszego półrocza.

O wszystkich tych zmianach członkowie Spółdzielni i właściciele lokali informowani byli zgodnie z przewidzianymi w prawie terminami.

IV. Fundusz Remontowy

Stan Funduszu Remontowego na dzień 01.01.2025 r. (bilans otwarcia)	1.280.624,79 zł
Odpis roczny	986.184,98 zł
Wydatki	997.398,06 zł
Stan Funduszu Remontowego na dzień 31.12.2025 r.	1.269.411,71 zł.

Fundusz Remontowy w poszczególnych nieruchomościach przedstawiał się następująco:

1. Bazylianówka 75

Pow. użytkowa: 909,52 m²

Stan na dzień 01.01.2025 r.	Odpis roczny 2025 r.	Fundusz remontowy w 2025 r.	Zakres robót wykonanych w 2025 r.	Poniesiony koszt w 2025 r.	Stan na dzień 31.12.2025 r.

44.398,63 zł	15.279,96 zł	59.678,59 zł	- remont balkonów (1 pion, 4 szt.)	36.446,14 zł	23.232,45 zł
--------------	--------------	--------------	------------------------------------	--------------	--------------

2. Bazylianówka 77

Pow. użytkowa: 1.997,21 m²

Stan na dzień 01.01.2025 r.	Odpis roczny na 2025 r.	Fundusz remontowy w 2025 r.	Zakres robót wykonanych w 2025 r.	Poniesiony koszt w 2025 r.	Stan na dzień 31.12.2025 r.
124.364,18 zł	39.411,20 zł	163.775,38 zł	- wykonanie zadaszenia nad ostatnią płytą balkonową (II kl.) wraz z wymianą pasa nadrynnowego i nowym pokryciem papą (roboty częściowo wykonane w 2024 r.), naprawa odpadniętego betonu z czoła płyty konstrukcyjnej - nadzór budowlany nad remontem balkonów z 2024 r. (II kl., 1 pion, 5 szt.)	2.700,00 zł 1.196,79 zł	159.878,59 zł

3. Bazylianówka 79

Pow. użytkowa: 1.652,60 m²

Stan na dzień 01.01.2025 r.	Odpis roczny na 2025 r.	Fundusz remontowy w 2025 r.	Zakres robót wykonanych w 2025 r.	Poniesiony koszt w 2025 r.	Stan na dzień 31.12.2025 r.
143.761,42 zł	38.069,76 zł	181.831,18 zł	- remont balkonów – 32 szt. wraz z murkami oporowymi przy garażach (roboty częściowo wykonane w 2024 r.) - nadzór budowlany nad remontem balkonów – 32 szt. - malowanie bram garażowych	314.422,28 zł 7.659,21 zł 2.500,00 zł	- 142.750,31 zł

4. Bazylianówka 81

Pow. użytkowa: 1.725,40 m²

Stan na dzień 01.01.2025 r.	Odpis roczny na 2025 r.	Fundusz remontowy w 2025 r.	Zakres robót wykonanych w 2025 r.	Poniesiony koszt w 2025 r.	Stan na dzień 31.12.2025 r.
			- naprawy związane z konserwacją instalacji	648,00 zł	

231.292,89 zł	29.160,62 zł	260.453,51 zł	c.o., gaz, wod.-kan. (usprawnienie cyrkulacji c.w.) - naprawa zamka w drzwi wejściowych do budynku	100,00 zł	259.705,51 zł
---------------	--------------	---------------	--	-----------	---------------

5. Bazylianówka 83

Pow. użytkowa: 1.725,40 m²

Stan na dzień 01.01.2025 r.	Odpis roczny na 2025 r.	Fundusz remontowy w 2025 r.	Zakres robót wykonanych w 2025 r.	Poniesiony koszt w 2025 r.	Stan na dzień 31.12.2025 r.
- 159.713,66 zł	39.837,84 zł	- 119.875,82 zł	- remont gzymsu przy dachy od strony klatek schodowych	14.904,00 zł	- 134.779,82 zł

6. Bazylianówka 69 /garaże/

Pow. użytkowa: 372,95 m²

Stan na dzień 01.01.2025 r.	Odpis roczny na 2025 r.	Fundusz remontowy w 2025 r.	Zakres robót wykonanych w 2025 r.	Poniesiony koszt w 2025 r.	Stan na dzień 31.12.2025 r.
12.587,78 zł	2.238,12 zł	14.825,90 zł	- naprawa rynien oraz rur spustowych	3.400,00 zł	11.425,90 zł

7. Mienie os. Bazylianówka

Stan na dzień 01.01.2025 r.	Odpis roczny na 2025 r.	Fundusz remontowy w 2025 r.	Zakres robót wykonanych w 2025 r.	Poniesiony koszt w 2025 r.	Stan na dzień 31.12.2025 r.
36.466,75 zł	10.062,72 zł	46.529,47 zł	- naprawa szlabanu - remont placu zabaw	3.139,52 zł 1.700,00 zł	41.689,95 zł

8. Ametystowa 3

Pow. użytkowa: 1.067,66 m²

Stan na dzień 01.01.2025 r.	Odpis roczny na 2025 r.	Fundusz remontowy w 2025 r.	Zakres robót wykonanych w 2025 r.	Poniesiony koszt w 2025 r.	Stan na dzień 31.12.2025 r.
38.851,98 zł	17.936,64 zł	56.788,62 zł	- naprawa drzwi zewnętrznych i wewnętrznych do klatek schodowych - montaż turbowentów (I kl.)	172,80 zł 1.800,00 zł	54.815,82 zł

9. Ametystowa 5

Pow. użytkowa: 1.118,40 m²

Stan na dzień 01.01.2025 r.	Odpis roczny na rok 2025 r.	Fundusz remontowy w 2025 r.	Zakres robót wykonanych w 2025 r.	Poniesiony koszt w 2025 r.	Stan na dzień 31.12.2025 r.
58.187,55 zł	18.789,12 zł	76.976,67 zł	- czyszczenie i naprawa rynien i rur spustowych przy II kl. - montaż turbowentów (II kl.)	432,00 zł 24.300,00 zł	52.244,67 zł

10. Bursztynowa 9

Pow. użytkowa: 747,20 m²

Stan na dzień 01.01.2025 r.	Odpis roczny na 2025 r.	Fundusz remontowy w 2025 r.	Zakres robót wykonanych w 2025 r.	Poniesiony koszt w 2025 r.	Stan na dzień 31.12.2025 r.
- 2.417,63 zł	16.139,52 zł	13.721,89 zł	- naprawa drzwi zewnętrznych i wewnętrznych do klatek schodowych	410,40 zł	13.311.49 zł

11. Opalowa 1

Pow. użytkowa: 1.655,30 m²

Stan na dzień 01.01.2025 r.	Odpis roczny na 2025 r.	Fundusz remontowy w 2025 r.	Zakres robót wykonanych w 2025 r.	Poniesiony koszt w 2025 r.	Stan na dzień 31.12.2025 r.
114.176,14 zł	32.104,08 zł	146.280,22 zł	- naprawy związane z konserwacją instalacji c.o., gaz, wod.-kan. (monitoring wraz czyszczeniem poziomów kanalizacji) - częściowa naprawa cokołu budynku od strony klatek schodowych, naprawa balustrady balkonowej	2.634,00 zł 750,00 zł	142.896,22 zł

12. Opalowa 3

Pow. użytkowa: 1.207,10 m²

Stan na dzień 01.01.2025 r.	Odpis roczny na 2025 r.	Fundusz remontowy w 2025 r.	Zakres robót wykonanych w 2025 r.	Poniesiony koszt w 2025 r.	Stan na dzień 31.12.2025 r.
--------------------------------	-------------------------------	-----------------------------------	--------------------------------------	-------------------------------	--------------------------------

- 8.305,00 zł	20.472,62 zł	12.167,62 zł	- naprawy związane z konserwacją instalacji c.o., gaz, wod.-kan. (wymiana zaworu zwrotnego w rozdzielni centralnego ogrzewania)	432,00 zł	
			- naprawa drzwi zewnętrznych i wewnętrznych do klatek schodowych (wymiana samozamykacza)	600,00 zł	- 564,38 zł
			- montaż turbowentów – 14 szt. (kl. II)	11.700,00 zł	

13. Opalowa 5

Pow. użytkowa: 1.042,36m²

Stan na dzień 01.01.2025 r.	Odpis roczny na 2025 r.	Fundusz remontowy w 2025 r.	Zakres robót wykonanych w 2025 r.	Poniesiony koszt w 2025 r.	Stan na dzień 31.12.2025 r.
48.753,46 zł	24.599,68 zł	73.353,14 zł	-	-	73.353,14 zł

14. Szafirowa 8

Pow. użytkowa: 2.594,96 m²

Stan na dzień 01.01.2025 r.	Odpis roczny na 2025 r.	Fundusz remontowy w 2025 r.	Zakres robót wykonanych w 2025 r.	Poniesiony koszt w 2025 r.	Stan na dzień 31.12.2025 r.
82.328,94 zł	44.316,11 zł	126.645,05 zł	- roboty dekarские polegające na pokryciu starego gontu bitumicznego papą termozgrzewalną (usunięcie przecieku) - częściowe malowanie drzwi zewnętrznych do klatek schodowych (kl. III) - montaż turbowentów (I kl. I pion)	432,00 zł 50,00 zł 7.500,00 zł	118.663,05 zł

15. Szafirowa 12

Pow. użytkowa: 4.806,15 m²

Stan na dzień 01.01.2025 r.	Odpis roczny na 2025 r.	Fundusz remontowy w 2025 r.	Zakres robót wykonanych w 2025 r.	Poniesiony koszt w 2025 r.	Stan na dzień 31.12.2025 r.
			- czyszczenie i naprawa rynien i rur spustowych,	5.076,00 zł	

175.067,52 zł	83.916,89 zł	258.984,41 zł	montaż siatek zabezpieczających przeciw ptakom przy dachu		253.908,41 zł
----------------------	---------------------	----------------------	--	--	----------------------

16. Szafirowa 14

Pow. użytkowa: 1.363,70 m²

Stan na dzień 01.01.2025 r.	Odpis roczny na 2025 r.	Fundusz remontowy w 2025 r.	Zakres robót wykonanych w 2025 r.	Poniesiony koszt w 2025 r.	Stan na dzień 31.12.2025 r.
24.986,24 zł	23.282,99 zł	48.269,23 zł	- malowanie drzwi zewnątrznych do klatek schodowych (II kl.) - regulacja drzwi zewnątrznych i wewnętrznych (kl. I-III)	250,00 zł 345,60 zł	47.673,63 zł

17. Szafirowa 18

Pow. użytkowa: 1.589,30 m²

Stan na dzień 01.01.2025 r.	Odpis roczny na 2025 r.	Fundusz remontowy w 2025 r.	Zakres robót wykonanych w 2025 r.	Poniesiony koszt w 2025 r.	Stan na dzień 31.12.2025 r.
74.569,77 zł	26.843,45 zł	101.413,22 zł	- naprawa drzwi wewnętrznych i zewnątrznych do klatek schodowych (wymiana rygli) - wymiana samoamykacza (kl. IV)	464,40 zł 500,00 zł	100.448,82 zł

18. Szafirowa 20

Pow. użytkowa: 1.361,90 m²

Stan na dzień 01.01.2025 r.	Odpis roczny na 2025 r.	Fundusz remontowy w 2025 r.	Zakres robót wykonanych w 2025 r.	Poniesiony koszt w 2025 r.	Stan na dzień 31.12.2025 r.
111.913,66 zł	22.879,92 zł	134.793,58 zł	- naprawa cokołu od strony klatki schodowej (kl. III) - naprawa spodniej części płyty balkonowej (kl. I) - naprawa fragmentu opaski pod balkonem (kl. I)	550,00 zł 500,00 zł 250,00 zł	133.493,58 zł

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

Stan na dzień 01.01.2025 r.	Odpis roczny na 2025 r.	Fundusz remontowy w 2025 r.	Zakres robót wykonanych w 2025 r.	Poniesiony koszt w 2025 r.	Stan na dzień 31.12.2025 r.
- 12.293,79 zł	15.990,48 zł	3.696,69 zł	- roboty dekarские polegające na pokryciu starego gontu bitumicznego papą termozgrzewalną	23.274,00 zł	- 19.577,31 zł

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

Stan na dzień 01.01.2025 r.	Odpis roczny na 2025 r.	Fundusz remontowy w 2025 r.	Zakres robót wykonanych w 2025 r.	Poniesiony koszt w 2025 r.	Stan na dzień 31.12.2025 r.
5.244,10 zł	1.942,08 zł	7.186,18 zł	-	-	7.186,18 zł

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

Stan na dzień 01.01.2025 r.	Odpis roczny na 2025 r.	Fundusz remontowy w 2025 r.	Zakres robót wykonanych w 2025 r.	Poniesiony koszt w 2025 r.	Stan na dzień 31.12.2025 r.
4.889,81 zł	2.044,44 zł	6.934,25 zł	-	-	6.934,25 zł

22. Mienie os. Poręba

Stan na dzień 01.01.2025 r.	Odpis roczny na 2025 r.	Fundusz remontowy w 2025 r.	Zakres robót wykonanych w 2025 r.	Poniesiony koszt w 2025 r.	Stan na dzień 31.12.2025 r.
- 19.444,89 zł	24.413,91 zł	4.969,02 zł	- malowanie dwóch kopert „oznakowanie poziome” na parking przy wiacie śmietnikowej na ul. Opalowej - odnowienie i remont placu zabaw przy ul. Opalowej - zakup urządzenia zabawowego przy ul. Opalowej - remont i odnowa placu zabaw przy ul. Szafirowej zabaw - remont i odnowa placu zabaw przy ul. Ametystowej	500,00 zł 1.000,00 zł 1.100,79 zł 700,00 zł 850,00 zł	16.618,23 zł

			- korekta bilansu otwarcia	- 15.800,00 zł	
--	--	--	----------------------------	----------------	--

23. Szmaragdowa 8

Pow. Użytkowa: 818,30 m²

Stan na dzień 01.01.2025 r.	Odpis roczny na 2025 r.	Fundusz remontowy w 2025 r.	Zakres robót wykonanych w 2025 r.	Poniesiony koszt w 2025 r.	Stan na dzień 31.12.2025 r.
33.348,28 zł	8.837,64 zł	42.185,92 zł	- naprawa płyty balkonowej - czyszczenie kanalizacji w budynku (piony i poziomy)	200,00 zł 2.235,00 zł	39.750,92 zł

24. Szmaragdowa 10

Pow. użytkowa: 1.053,60 m²

Stan na dzień 01.01.2025 r.	Odpis roczny na 2025 r.	Fundusz remontowy w 2025 r.	Zakres robót wykonanych w 2025 r.	Poniesiony koszt w 2025 r.	Stan na dzień 31.12.2025 r.
29.386,18 zł	11.378,88 zł	40.765,06 zł	- naprawy związane z konserwacją instalacji c.o., gaz, wod.-kan. (montaż zaworu spustowego) - naprawy związane z konserwacją instalacji c.o., gaz, wod.-kan. (usprawnienie cyrkulacji ciepłej wody)	540,00 zł 1.080,00 zł	39.145,06 zł

25. Szmaragdowa 18

Pow. użytkowa: 851,60 m²

Stan na dzień 01.01.2025 r.	Odpis roczny na 2025 r.	Fundusz remontowy w 2025 r.	Zakres robót wykonanych w 2025 r.	Poniesiony koszt w 2025 r.	Stan na dzień 31.12.2025 r.
27.657,68 zł	9.197,28 zł	36.854,96 zł	- naprawa drzwi zewnętrznych i wewnętrznych (wymiana samozamykaczy) - naprawy związane z konserwacją instalacji c.o., gaz, wod.-kan. (awaria pionu gazowego)	500,00 zł 800,00 zł	35.554,96 zł

26. Szmaragdowa 4a (garaże + lokal użytkowy)Pow. użytkowa: 782,80 m² (w tym garaże: 667,80 m², lokal użytkowy: 115,00 m²)

Stan na dzień 01.01.2025 r.	Odpis roczny na 2025 r. + jednoraz. wpłata na fundusz remontowy	Fundusz remontowy w 2025 r.	Zakres robót wykonanych w 2025 r.	Poniesiony koszt w 2025 r.	Stan na dzień 31.12.2025 r.
50.632,78 zł	402.831,47 zł	453.464,25 zł	- remont stropu między kondygnacjami (plyty manewrowej) – I etap (góra stropu) - remont stropu między kondygnacjami (plyty manewrowej) – II etap (dół stropu) - częściowa naprawa i malowanie elewacji - roboty dekarские polegające na pokryciu starego gontu bitumicznego papą termozgrzewalną - czyszczenie i naprawa rynien i rur spustowych	417.669,12 zł 64.184,01 zł 26.600,00 zł 22.800,00 zł 1.200,00 zł	- 78.988,88 zł

27. Mienie os. Widok

Stan na dzień 01.01.2025 r.	Odpis roczny na rok 2025 r.	Fundusz remontowy w 2025 r.	Zakres robót wykonanych w 2025 r.	Poniesiony koszt w 2025 r.	Stan na dzień 31.12.2025 r.
9.934,02 zł	4.207,56 zł	14.141,58 zł	-	-	14.141,58 zł

W 2025 r. kontynuowano inwestycję polegającą na generalnym remoncie zespołu garażowego przy ul. Szmaragdowej 4A, rozpoczętą w 2024 r. Oprócz naprawy zdegradowanej płyty manewrowej zakres robót obejmował w szczególności: naprawę spękań ścian garaży poprzez ich kłamrowanie, wykonanie dylatacji pomiędzy gzymsami nad bramami wjazdowymi do boksów garażowych, naprawę dwóch słupów konstrukcyjnych przy bramach wjazdowych na poziomie „0” wraz z odtworzeniem i naprawą podciągów w ich strefie, remont balustrad, bram wjazdowych, furtek oraz osłon rur spustowych, naprawę uszkodzonych murków oporowych wraz z wykonaniem izolacji przeciwwodnej z papy w rejonie podjazdu na pierwszy poziom, wykonanie nowych podpór nadproży nad bramami garażowymi na poziomie „0” oraz remont pokrycia dachowego z zastosowaniem papy termozgrzewalnej. Realizacja inwestycji wiązała się z koniecznością zwiększenia stawki zaliczki na fundusz remontowy z 0,50 zł/m² do 2,00 zł/m² oraz wprowadzeniem jednorazowych wpłat właścicieli lokali na fundusz remontowy bu-

dynku. W celu zwiększenia wpływów na fundusz remontowy planowane jest wynajęcie dodatkowej powierzchni budynku na cele reklamowe. Obecnie prowadzone są negocjacje dotyczące warunków najmu.

W minionym roku kontynuowany był również remont balkonów na os. Bazylianówka (w szczególności w budynkach Bazylianówka 79 i 75), prowadzono również prace polegające na wykonaniu nowej warstwy pokryć dachowych z papy termozgrzewalnej. Jednocześnie zintensyfikowano montaż urządzeń wspomagających ciąg wentylacyjny, tj. turbowentów, na os. Poręba. Konieczność ich montażu wynika z zaleceń pokontrolnych zawartych w protokołach z przeglądów przewodów wentylacyjnych oraz stanowi odpowiedź na liczne zgłoszenia mieszkańców dotyczące występowania zjawiska ciągu wstecznego w instalacjach wentylacji grawitacyjnej.

Zjawisko to może prowadzić do zwiększonej wilgotności powietrza w lokalach, a w konsekwencji sprzyjać rozwojowi zagrzybienia. W wielu przypadkach zastosowanie turbowentów stanowi rozwiązanie bardziej adekwatne do rzeczywistej przyczyny problemu niż działania polegające wyłącznie na dociepleniu przegród zewnętrznych budynków, ponieważ bezpośrednio wpływa na poprawę efektywności działania wentylacji grawitacyjnej i stabilizację ciągu kominowego. Należy jednocześnie podkreślić, że skuteczność tych rozwiązań jest uzależniona od prawidłowej eksploatacji lokali przez użytkowników, w szczególności zapewnienia odpowiedniego dopływu powietrza nawiewanego oraz utrzymania drożności krętek wentylacyjnych.

W związku z przedawnieniem roszczeń kontrahentów o zwrot wadium i kaucji Spółdzielnia rozpoczęła przeksięgowywanie najdawniej wymagalnych kwot na fundusze remontowe nieruchomości, z którymi związane były poszczególne umowy. W 2025 r., w ramach tych działań, na fundusz remontowy przeksięgowano kwotę 17.000,00 zł wpłaconą w 2013 r. na rachunek Spółdzielni tytułem wadium.

V. Nowe inwestycje budowlane

W 2025 r., po zakończeniu budowy w połowie roku, rozpoczęto użytkowanie parkingu przy ul. Szafirowej 28, zrealizowanego zgodnie z założeniami opisanymi w sprawozdaniu Zarządu za 2024 r. W początkowym okresie eksploatacji obserwowano zmienność liczby użytkowników miejsc parkingowych, co wynikało z przyjętego modelu umów partycypacyjnych przewidujących możliwość rezygnacji z miejsca parkingowego wraz ze zwrotem wniesionej partycypacji. Rozwiązanie to ma charakter elastyczny i dostosowany do indywidualnych potrzeb mieszkańców, co w naturalny sposób wpływało na okresowe wahania liczby zajętych miejsc. W 2026 r. sytuacja uległa stabilizacji – miejsca parkingowe są w zdecydowanej większości użytkowane przez te same osoby, a rotacja użytkowników jest niewielka. Jednocześnie obserwowany jest stopniowy wzrost zainteresowania wolnymi miejscami parkingowymi. Proces ten przebiega zgodnie z założeniami organizacyjnymi inwestycji i potwierdza utrzymujące się zapotrzebowanie na miejsca postojowe w tej lokalizacji. Całkowity koszt inwestycji zamknął się kwotą 463.390,75 zł. Na koniec 2025 r. wpływy z tytułu partycypacji wyniosły 420.000,00 zł.

VI. Konserwacja bieżąca i naprawy

Zgodnie z wymogami Prawa budowlanego w 2025 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 wykonywała niewymagające zwłoki naprawy bieżące w ramach pogotowia technicznego, obejmujące instalacje elektryczne, instalacje wodociągowe, instalacje centralnego ogrzewania i ciepłej wody, instalacje kanalizacji sanitarnej oraz drobne prace ślusarskie. Na podstawie umowy dotyczącej utrzymania urządzeń domofonowych w stanie sprawności technicznej, zawartej 28.09.2017 r., Przedsiębiorstwo Usługowo-Handlowe „VENTA” Sp. z o.o. w Lublinie prowadziło bieżące naprawy i konserwację instalacji domofonowych. W 2025 r. cena ryczałtowa wynosiła 1,76 zł + VAT za lokal. Umowa została zawarta na czas nieokreślony. Łączny koszt konserwacji, przeglądów, bieżących napraw, usuwania usterek oraz utrzymania pogotowia technicznego wyniósł 104.700,76 zł.

VII. Utrzymanie czystości

Utrzymanie czystości (sprzątanie koszy i wiat śmietnikowych, utrzymanie zieleni, odśnieżanie) na os. Bazylianówka i Widok reguluje umowa z 01.03.2021 r. zawarta na czas nieoznaczony z firmą TOTAL PURE Marta Poziomkowska. Obowiązek utrzymania czystości na os. Poręba od dnia 1 maja 2021 r. powierzony jest gospodarzom osiedla. W 2025 r. łączny koszt utrzymania czystości wyniósł: na os. Bazylianówka – 54.974,95 zł, na os. Poręba – 151.436,00 zł, natomiast na os. Widok – 19.601,50 zł. Koszty sprzątania części wspólnych budynków, w których wprowadzono usługę sprzątania realizowaną przez firmę zewnętrzną, przedstawiały się następująco: os. Bazylianówka – 31.080,00 zł, os. Poręba – 88.356,00 zł, os. Widok – 5.328,00 zł. W 2025 r., na wniosek mieszkańców, w jednym z budynków na os. Poręba wprowadzono dodatkową usługę sprzątania części wspólnych.

VIII. Należności i windykacja, zobowiązania spółdzielni

Zaległości w opłatach eksploatacyjnych wg ewidencji księgowej na dzień 31.12.2025 r. wynoszą kwotę 307.729,39 zł (wzrost w porównaniu z 2024 r. o 125.646,80 zł), natomiast należności zasądzone 49.232,66 zł (spadek w porównaniu z 2024 r. o 1.617,00 zł).

ZESTAWIENIE ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH EKSPLOATACYJNYCH

Nieruchomość	Stan na 31.12.2025 r.
Szmaragdowa 8	9.991,35 zł
Szmaragdowa 10	29.898,20 zł
Szmaragdowa 18	2.856,76 zł
Szmaragdowa 4a /garaże/	1.147,06 zł
Szmaragdowa 4a /lokal/	1.410,78 zł
Bazylianówka 75	7.307,12 zł
Bazylianówka 77	12.367,18 zł
Bazylianówka 79	7.846,66 zł
Bazylianówka 81	43.939,51 zł
Bazylianówka 83	9.228,61 zł
Bazylianówka 69 /garaże/	888,79 zł
Bazylianówka 79 /garaże/	105,38 zł

Bazylianówka 81 /garaże/	118,77 zł
Bazylianówka 83 /garaże/	90,10 zł
Ametystowa 3	18.129,79 zł
Ametystowa 5	5.929,61 zł
Bursztynowa 9	7.137,41 zł
Szafirowa 8	15.048,06 zł
Szafirowa 12	31.273,87 zł
Szafirowa 14	1.802,65 zł
Szafirowa 18	8.911,30 zł
Szafirowa 20	10.534,78 zł
Szafirowa 22	26.532,37 zł
Opalowa 1	9.163,57 zł
Opalowa 3	30.610,69 zł
Opalowa 5	12.299,83 zł
Szafirowa 26 /garaże/	353,90 zł
Szafirowa 28 /parking/	1.601,02 zł
Szafirowa 30 /garaże/	1.125,01 zł
Szafirowa 8 /lokal użytkowy/	79,26 zł
RAZEM:	307.609,68 zł

Stan zadłużenia jest na bieżąco monitorowany przez pracowników księgowości oraz Zarząd, działających w ścisłej współpracy z radcą prawnym. Wezwania do zapłaty kierowane przez Spółdzielnię w większości przypadków przynoszą oczekiwany rezultat, a członkowie ostatecznie regulują swoje zobowiązania. W związku z tym nie zachodziła konieczność kierowania spraw na drogę postępowania sądowego. Na wysokość zadłużenia wpływają również naliczone opłaty eksploatacyjne dotyczące lokali niezamieszkałych, których stan prawny pozostaje nieuregulowany. Dotyczy to dwóch lokali mieszkalnych, których właściciele zmarli. Sprawy te nie zostały dotychczas prawomocnie zakończone. W odniesieniu do jednego z lokali nadal toczy się postępowanie spadkowe. Potencjalni spadkobiercy odrzucili spadek z uwagi na obciążenie lokalu hipoteką bankową, w związku z czym obecnie ustalany jest krąg dalszych spadkobierców. Znaczna liczba osób powołanych do spadku, ustalona dotychczas przez sąd na 24 osoby, wpływa na przewlekłość postępowania. W przypadku drugiego lokalu nie udało się ustalić kręgu spadkobierców, przy jednoczesnym braku aktywności ze strony potencjalnych następców prawnych.

Od 2024 r. przed Sądem Okręgowym w Lublinie toczy się postępowanie, w którym Spółdzielnia występuje w charakterze pozwanej o zapłatę kwoty 193.951,54 zł wraz z odsetkami liczonymi od 2014 r., tytułem rozliczenia wartości rynkowej spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu położonego w budynku przy ul. Szmaragdowej 8, w związku z wygaśnięciem tego prawa przysługującego spadkodawcy powoda. Ojcu powoda przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku przy ul. Szmaragdowej 8. Ojciec powoda zmarł w 2014 r., a spadek po nim w całości nabył powód. Zgodnie z twierdzeniami pozwu, po śmierci ojca powoda Spółdzielnia powinna była doprowadzić do opróżnienia lokalu, a następnie dokonać jego zbycia w drodze przetargu. Zamiast tego Zarząd Spółdzielni uchwałą z 2017 r. przyjął w poczet członków

Spółdzielni syna konkubiny zmarłego, który zamieszkiwał w tym lokalu. Spółdzielnia zmierza do wykazania, że wskazana uchwała została podjęta zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz że osoba obecnie zamieszkująca przedmiotowy lokal była dla ojca powoda osobą bliską w rozumieniu przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Na najbliższym posiedzeniu Sądu w dn. 25.06.2026 r. ma zostać ogłoszony wyrok w przedmiotowej sprawie.

IX. Lustracja

W 2025 r. Spółdzielnia poddała się obowiązkowej lustracji pełnej obejmującej całokształt prowadzonej działalności za okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2024 r., tj. za cały okres od poprzedniej lustracji. Stwierdzono, iż działalność Spółdzielni była prowadzona prawidłowo pod względem legalności, gospodarności i rzetelności. Na podstawie ustaleń zawartych w protokole z lustracji sformułowano dwa wnioski polustracyjne:

1. Stawki opłat eksploatacyjnych dostosować do wysokości zabezpieczającej prawidłowe pokrycie ponoszonych kosztów osiąganymi przychodami.
2. Dokonać analizy funduszy własnych Spółdzielni i wprowadzić stosowne korekty, aby miały pełne odzwierciedlenie w bilansie.

Odnosząc się do powyższych wniosków, lustratorzy zwrócili uwagę na istotne niedoszacowanie opłat eksploatacyjnych, które skutkuje występowaniem niedoboru przychodów w stosunku do ponoszonych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (str. 39 protokołu lustracji). W związku z powyższym wskazano na konieczność dostosowania stawek zaliczek na opłaty eksploatacyjne, w tym ich pilnego i istotnego podwyższenia, jeszcze w bieżącym roku, w celu zapewnienia równowagi finansowej w tym zakresie.

W ocenie Zarządu na szczególne podkreślenie zasługują pozytywne oceny działalności Spółdzielni w zakresie gospodarności zawarte w protokole lustracji, w tym zwłaszcza wysoka ocena pracy Działu Technicznego za działania podejmowane na rzecz ochrony interesów mieszkańców (str. 55 protokołu lustracji). Ochrona interesów mieszkańców realizowana jest nie tylko poprzez przestrzeganie obowiązujących procedur zakupowych i organizowanie wymaganych regulaminem przetargów na roboty budowlane, usługi i dostawy. W trosce o racjonalne gospodarowanie środkami finansowymi Spółdzielnia często stosuje procedurę konkursu ofert również w przypadkach, w których regulamin dopuszczałby dokonanie zakupu z wolnej ręki. Pozwala to na zwiększenie konkurencyjności ofert i uzyskiwanie korzystniejszych warunków cenowych. Działania na rzecz gospodarnego wydatkowania środków obejmują również odpowiednie planowanie terminów realizacji prac. W miarę możliwości roboty zlecane są w okresach charakteryzujących się niższym poziomem cen rynkowych. Dotyczy to w szczególności części robót budowlanych, których koszty w sezonie zimowym mogą być istotnie niższe niż w okresie największego natężenia prac. Przykładem takiego działania był remont wszystkich balkonów wraz z murkami oporowymi przy garażach w budynku przy ul. Bazylianówka 79, zrealizowany w sezonie zimowym 2024/2025. Jednocześnie należy podkreślić, że niektóre rodzaje robót, zwłaszcza dekarские i kominiarskie, ze względów technologicznych muszą być wykonywane w okresie wiosenno-letnim oraz przy sprzyjających warunkach atmosferycznych.

Ponadto warto zwrócić uwagę na potwierdzoną w toku lustracji skuteczność działań windykacyjnych prowadzonych wobec członków Spółdzielni oraz użytkowników lokali mieszkalnych (str. 44 protokołu). W ocenie Zarządu na szczególne podkreślenie zasługuje wysoka skuteczność przypomnień o zaległościach przekazywanych dłużnikom za pośrednictwem wiadomości SMS przed skierowaniem przez Zarząd formalnych, pisemnych wezwań do zapłaty, co pozwala na odzyskiwanie należności bez konieczności podejmowania dalszych działań windykacyjnych.

PODSUMOWANIE

Podstawowym zadaniem Zarządu w 2026 r. jest kontynuowanie działań mających na celu dalszą poprawę funkcjonowania Spółdzielni. Zgodnie z zatwierdzonym planem remontów realizowane są prace remontowe, w szczególności remonty balkonów, roboty dekarские polegające na odtworzeniu pokryć dachowych poprzez wykonanie nowych warstw papy termozgrzewalnej na istniejących pokryciach papowych, a także roboty montażowe związane z instalacją wentylacji grawitacyjnej. Prowadzone są również bieżące naprawy zgłaszanych usterek, uszkodzeń oraz braków.

W roku sprawozdawczym, pomimo utrzymującej się wysokiej inflacji, w tym znaczącego wzrostu cen energii cieplnej, materiałów wykorzystywanych do bieżącej eksploatacji oraz kosztów usług świadczonych przez firmy zewnętrzne, Spółdzielnia funkcjonowała prawidłowo. Nie wystąpiły zatory płatnicze, a wszystkie zobowiązania regulowane były terminowo. Sytuacja ekonomiczna Spółdzielni pozostaje stabilna. Zachowana jest pełna płynność finansowa, a wolne środki finansowe lokowane są na bankowych lokatach terminowych, co generuje dodatkowe przychody. W aktualnej sytuacji brak jest przesłanek wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności Spółdzielni. Rok 2025 Spółdzielnia zakończyła dodatnim wynikiem finansowym netto w wysokości 71.284,57 zł. W związku z powyższym Zarząd wnosi o zatwierdzenie sprawozdania z działalności Spółdzielni oraz sprawozdania finansowego za 2025 r.

Lublin, 18.05.2026 r.

CZŁONEK ZARZĄDU

Waldemar Niezabitowski

PREZES ZARZĄDU

Kamil Soroka