

SPRAWOZDANIE

Zarządu Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Rzemieślnik-Bis” w Lublinie z działalności za rok 2023r.

Organizacja i zasoby spółdzielni

W roku ubiegłym działalnością Spółdzielni kierował jednoosobowy zarząd. Funkcję prezesa zarządu pełniła Monika Nagajek- Wnuczek

W minionym roku Spółdzielnia zarządzała:

- 6 budynkami mieszkalnymi składającymi się z 315 lokali mieszkalnych o pow. użytkowej 19.949,05 m²
- 12 lokalami użytkowymi o pow. użytkowej 802,81 m²
- 119 garażami o pow. użytkowej 2.016,10 m²
- 127 miejscami postojowymi o pow. użytkowej 1.854,20 m².

Spółdzielnia w 2023 roku zarządzała również Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. Hetmańskiej 1A.

Członkostwo Spółdzielni i działalność z tym związana

Na dzień 31.12.2023 r. w Spółdzielni zarejestrowanych było 326 członków. W roku 2023 z członkostwa zrezygnowało 7 członków, przyjęto 4 nowych członków (wykluczeń statutowych nie było). Zaległości w opłatach eksploatacyjnych na dzień 31.12.2023 r. wynosiły 134.124,11 zł i stanowiły ok 4,8 % w stosunku do rocznych opłat, które wyniosły 2.785.448,33 zł. Dla przykładu największe zadłużenie dla jednej osoby wynosi 13.604,18 zł, kolejne 11.333,69 zł, następne 6.601,22 zł, 4.520,72. W pozostałych przypadkach zadłużenie dla jednej osoby wynosi głównie kwotę wielkości jednego czynszu lub mniejszą.

Zarząd podejmował działania zmierzające do poprawy windykacji polegającej na wysyłaniu upomnień, wezwań do zapłaty, informowaniu zadłużonych o naliczaniu odsetek od nieterminowych płatności, a także zawieraniu ugody z dłużnikiem, polegającej na umożliwieniu spłaty należności w ratach. W przypadku jednej osoby Spółdzielnia musiała wystąpić na drogę sądową na skutek czego uzyskała nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym w dniu 23.11.2023 roku.

Gospodarowanie zasobami i działalność inwestycyjna

Prace Zarządu Spółdzielni koncentrują się wokół całokształtu spraw wynikających z konieczności realizacji zadań statutowych, regulaminowych, członkowsko-mieszkaniowych, utrzymania zasobów w czystości, przeprowadzania obowiązkowych przeglądów technicznych, regularnych dezynfekcji powierzchni, a także utrzymania budynków i otoczenia wokół nich w dobrym stanie technicznym i wizualnym.

Gospodarowanie zasobami skupiało się na ustalaniu wspólnie z Radą Nadzorczą (wg ustalonych kompetencji) wysokości opłat zależnych i niezależnych od Spółdzielni. Uchwałą nr 01/02/2023 Rady Nadzorczej z dnia 02-02-2023 zmieniono stawki zaliczek za energię ciepłą opomiarowaną na kwotę 100 zł za GJ, 20 zł za podgrzew 1m³ wody. Zaliczkę opłaty stałej za dostarczenie energii cieplnej ustalono na kwotę 1,8 zł/m² dla Niecałej 15. Od 1 lipca 2023 uchwałą Rady Miasta nr 02/02/2023 zostały zmienione stawki opłat za wywóz odpadów na kwotę 29,50 zł za osobę. Również od lipca 2023 roku dostosowano stawki cen energii cieplnej do rzeczywistych taryf dostawcy tj. LPEC Lublin do kwoty 125,27 zł za GJ. Ponadto dostosowano stawkę opłat za dostarczenie wody i odprowadzenie ścieków przez MPWiK Sp.z.o.o. Nowa stawka obowiązuje od września 2023 roku i wynosi 9,82 zł brutto za 1 m³. Począwszy od 1 września 2023 roku uchwałą nr RN 01/02/2023 z dnia 02-03-2023 roku zmianie uległy zaliczki stawek opłat na poszczególnych zasobach tj:

1. Gęsia 9,11,13,15 (lokale mieszkalne i usługowe): energię elektryczną 16 zł/lokal, eksploatacja wind 25 zł/ lokal, ubezpieczenie budynku 0,12 zł/m², fundusz remontowy 1,20zł/m² · konserwacja 8 zł/ lokal
2. Gęsia 9,11,13,15 (miejsca postojowe i garaże): ubezpieczenie budynku 0,10 zł/m² , konserwacja 3,0zł/ lokal.
3. Niecała 15 (lokale mieszkalne i usługowe): energię elektryczną 12 zł/lokal, ubezpieczenie budynku 0,12 zł/m², fundusz remontowy 1,20zł/m² · konserwacja 8 zł/ lokal.
4. Niecała 15 (garaże): energię elektryczną 26 zł/lokal, konserwacja 8 zł/ lokal.
5. Poligonowa 2B (lokale mieszkalne): ubezpieczenie budynku 0,12 zł/m², fundusz remontowy 2,0zł/m² · konserwacja 8 zł/ lokal
6. Poligonowa 2B (garaże): konserwacja 0,05zł/ m²

Uchwałą Rady Nadzorczej nr 1/9/2023 z dnia 26.09.2023 r. ustalono nowe stawki zaliczek na podgrzanie zimnej wody przy ul Gęsiej na kwotę 28 zł/ m³, a przy ul Niecałej 15 zmieniono zaliczkę opłaty stałej na potrzeby ogrzewania i podgrzania ciepłej wody użytkowej na kwotę 2,30 zł/ m²

Koszty eksploatacyjne pozostały na poziomie roku ubiegłego i wyniosły odpowiednio:

ul. Poligonowa : mieszkania: 2,11 zł/m², garaże: 1,80 zł/m², ul. Niecała 15: mieszkania: 2,15 zł/m², garaże: 1,80 zł/m², lokale użytkowe 2,15 zł/m², ul. Gęsia: mieszkania: 2,15 zł/m², garaże: 1,80 zł/m², lokale użytkowe 2,15 zł/m², miejsca postojowe -1,5 zł/m²)

Zarząd na bieżąco prowadził analizy stanu finansowego Spółdzielni poprzez:

- naliczanie i wykorzystanie środków na remonty,
- bieżące gospodarowanie środkami finansowymi na rachunku bankowym i podatku VAT,
- zakładanie lokat krótkoterminowych,
- bieżące rozliczenia z kontrahentami,
- prowadzenie kwartalnych analiz gospodarki zasobami mieszkaniowymi, lokalami użytkowymi i garażami we wszystkich składnikach opłat.

Prowadził również działalności remontową i konserwacyjną w zakresie bieżącego utrzymania zasobów Spółdzielni. Zadania tej grupy realizowane były w oparciu o zgłoszenia mieszkańców, czy też działania bezpośrednie pracowników Spółdzielni uwzględniające doraźne potrzeby i zgłoszenia.

W ramach remontów i bieżącej konserwacji wykonywane były drobne naprawy i remonty tj. bieżące naprawy dźwigów, domofonów, drzwi wejściowych, bram garażowych, szlabanów, wpustów tarasowych, czyszczenie rynien i rur spustowych. Systematycznie wymieniane były żarówki i lampy na bardziej energooszczędne. Przeprowadzono bieżącą konserwację wszystkich placów zabaw wraz z wymianą piasku w piaskownicach.

Ponadto w budynku przy ul. Gęskiej 9 zostały wyremontowane klatki schodowe i usunięto przecieki do mieszkań z płyt balkonowych. Wykonano uszczelnienie przeciekającego pokrycia dachowego w budynkach Gęsia 13 i 15. W budynku Gęsia 13 umyło miejscowo elewacje i uzupełniono uszkodzoną dylatację. Na całym zasobie przełożono miejscowo pozapadaną kostkę brukową na opaskach i ciągach pieszych. Przy pomocy alpinisty umyło okna klatek schodowych. Zamontowano ławki.

W zasobie przy ul. Niecałej 15 zamontowano przy placu zabaw ogrodzenie z furtką. Na ciągach pieszych, jezdnych, schodach i opaskach została przełożona pozapadana kostka brukowa. Udrażniano niedrożne piony i poziomy kanalizacyjne. Usunięto awarię na instalacji wody zimnej przez wymianę części pionu i poziomu wody zimnej. Miejscowo doszczelniono izolację poziomą budynku. Naprawiano bramy garażowe, furtkę, drzwi wejściowe i bramę wjazdową na posesje. Przełożono poodpadaną terakotę i uzupełniono okładzinę elewacyjną ściany zewnętrznej, naprawiano windy i instalacje c.o. i c.w.u. Wyremontowano III klatkę schodową wraz z naprawą spękanych ścian i sufitów.

Natomiast w budynku przy ul. Poligonowej 2b dokonano niezbędnego miejscowego remontu ściany klatki schodowej. Wymieniono uszkodzony szlaban na nowy. Wymieniono uszkodzony turbowent na kanale wentylacyjnym. Naprawiano zdewastowane drzwi.

Łączna wartość robót remontowo – konserwacyjnych wyniosła 226.183,09 zł.

Dodatkowo w roku 2023 Zarząd wykonał, także niezbędne przeglądy budynków w zakresie: ogólnobudowlanym, kominiarskim, gazowym, elektrycznym jak również przeglądy placów zabaw.

Wprowadził szereg nowych aktualizacji programowych i uruchomił program do monitorowania indywidualnych kont mieszkańca.

Dla zrealizowania spraw w wyżej wymienionych obszarach, Zarząd wielokrotnie spotykał się z Radą Nadzorczą. Spółdzielnia nadal zawierała umowy o budowę lokali i akty notarialne przekształcające lokale w odrębną własność z osobami, które podpisały umowy o budowę lokali i finalnie się z niej rozliczyły.

Na dzień 31.12.2023 r. w zasobach Spółdzielni pozostawało do sprzedaży z zadania inwestycyjnego nr II (budynek Gęsia 9) -1 mieszkanie, 1 piwnica i 25 miejsc postojowych.

W ramach zrealizowanej już inwestycji przy ul. Niecałej 15, Spółdzielnia posiadała jeszcze 1 wolny garaż. Na obecny czas zdecydowana większość mieszkańców zawarła ze Spółdzielnią akty notarialne, na podstawie których ustanowiona została odrębna własność mieszkań, lokali użytkowych i garaży.

Działalność finansowa.

Bilans Spółdzielni za rok 2023 zamknął się po stronie aktywów i pasywów kwotą 3.184.129,39 zł. Spółdzielnia zgodnie z ustawą Prawo Spółdzielcze prowadzi bezwynikową gospodarkę zasobami mieszkaniowymi.

Środki trwale Spółdzielni to wartość 2.309.158,39zł,

Ustalony wynik na działalności zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni za 2023 rok wskazuje, że koszty od przychodów były wyższe o kwotę 59.162,95 zł, po dodaniu nadwyżki z roku 2022 Spółdzielnia otrzymała nadwyżkę przychodów nad kosztami w gospodarce zasobami mieszkaniowymi w wysokości 290.332,83zł. Natomiast na pozostałej działalności Spółdzielnia osiągnęła zysk netto w wysokości 19.163,44 zł.

Działania Zarządu

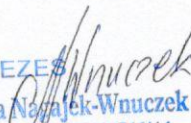
Działania Zarządu skupiały się głównie na :

1. Przeglądzie istniejących zobowiązań – umów, stanu finansowego
2. Porządkowaniu procedur wewnętrznych.
3. Wprowadzeniu aktualizacji i nowych modułów programów czynszowych, księgowych i programu do podglądu indywidualnych kont mieszkańca.
4. Wprowadzeniu jasnego systemu opisu i autoryzacji dokumentów.
5. Porządkowania dokumentacji Spółdzielni.
6. Windykacji należności
7. Prowadzeniu i kontrolowaniu robót konserwacyjnych i remontowych.
8. Przeprowadzaniu przeglądu zasobów Spółdzielni.
9. Prowadzeniu kampanii informacyjnej dotyczącej odbioru odpadów komunalnych zgodnie z rozporządzeniem ws. szczegółowego sposobu selektywnego zbierania wybranych frakcji odpadów.
10. Przeprowadzaniu deratyzacji i dezynsekcji.

Na zakończenie niniejszego sprawozdania należy dodać, iż widzę dużo potrzeb w szczególności remontowych i konserwacyjnych, lecz niestety Spółdzielnia ma ograniczone możliwości finansowe więc wszelkie remonty realizujemy i będziemy je realizować metodą małych kroków.

Zarząd SBM

Rzemieślnik Bis

PREZES

mgr inż. Monika Najałek-Wnuczek
upr. bud. nr LUB/2271/OWOK/11
spec. konstrukcyjno-budowlana
LOIB. OKK. 7132/224/11