

Sprawozdanie Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej Przedsiębiorstw Gospodarki Komunalnej w Lublinie
z działalności w 2022 roku

Spółdzielnia Mieszkaniowa Przedsiębiorstw Gospodarki Komunalnej w Lublinie z siedzibą w Lublinie, ul. Kosmowskiej 1B wpisana jest do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000040471 w Sądzie Rejonowym Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy KRS. Spółdzielnia została zarejestrowana i rozpoczęła działalność 25 kwietnia 1984 roku.

Decyzje związane z gospodarką Spółdzielni podejmują jej organy, według prawnie określonych kompetencji. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem, którego kompetencje określa § 20 statutu. Nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni sprawuje 7 osobowa Rada Nadzorcza poprzez wypełnianie zadań określonych w § 32 Statutu SM PGK.

Bieżącą działalnością Spółdzielni kierował Zarząd, który w okresie 1.01.2022-14.11.2022 pracował w składzie:

- Prezes Zarządu – Artur Sieradz,
- Członek Zarządu – Andrzej Ocytko.

W roku 2022 Zarząd w tym składzie odbył 11 protokołowanych posiedzeń. Zarząd wypełniał swoje zadania poprzez działania wynikające z aktualnych przepisów prawa, zasad ekonomii, aktów wewnątrzspółdzielczych oraz zakresu obowiązków. Wszystkie decyzje Zarządu podejmowane były kolegiąlnie na odbywanych okresowo posiedzeniach.

Prowadząc gospodarkę zasobami mieszkaniowymi oraz zarządzając majątkiem własnym i majątkiem wspólnym, Zarząd realizował zadania określone w uchwalonym przez Radę Nadzorczą planie gospodarczym na 2022 rok (załącznik nr 1 do uchwały nr 3/2022 z dnia 28.03.2022 roku).

Priorytetami w pracy Zarządu przez 2022 rok były:

- realizacja prac remontowo-konserwacyjnych według planu remontowego,
- właściwa obsługa techniczna i administracyjna zasobów,
- bieżąca kontrola sytuacji finansowej spółdzielni oraz kwartalna kontrola wykonania planu rzeczowo-finansowego na 2022 rok,
- dbanie o utrzymanie stabilności ekonomiczno-finansowej i uzyskanie dobrych wskaźników ekonomicznych,
- dążenie do zwiększenia jakości obsługi mieszkańców,
- ciągłe monitorowanie i prowadzenie działań windykacyjnych z tytułu opłat za lokale mieszkalne i użytkowe,
- prowadzenie działań mających na celu zminimalizowanie kosztów działalności SM PGK,

- doprowadzenie do usunięcia wraków samochodów z nieruchomości mariańska 6-29 i Górka Czechowska,
- w związku ze złożeniem przez Panią Krystynę Stachyrę wypowiedzenia, zatrudnienie na stanowisko głównej księgowej pani Katarzyny Walickiej,
- w celu zapobieżenia znacznej podwyżce ceny gazu w nieruchomości „Górka Czechowska” doprowadzono do zmiany taryfy na korzystniejszą dla mieszkańców tego osiedla,
- po zmianie taryfy na gaz, wykorzystanie prawnej możliwości odzyskania przez mieszkańców osiedla „Górka Czechowska”, nadpłat,
- ochrona pieniędzy mieszkańców spółdzielni przed inflacją poprzez lokaty bankowe,
- w związku ze znacznym wzrostem ceny prądu elektrycznego doprowadzenie do wymiany oświetlenia w klatkach schodowych co umożliwiło zapobieżenie wzrostowi opłat za oświetlenie pomieszczeń wspólnych,
- ze względu na wysoką inflację, negocjacja cen za usługi zewnętrzne świadczone na rzecz spółdzielni (sprzątanie klatek, konserwacja domofonów, pogotowie techniczne),
- zgodnie z intencją Walnego Zgromadzenia SM PGK utrzymanie dotychczasowej formuły rozliczania CO, (bez montażu podzielników).

Rada Nadzorcza Spółdzielni po przeprowadzeniu w dniu 12.04.2021 r. na posiedzeniu Rady Nadzorczej tajnego głosowania oddelegowała do pełnienia funkcji członka Zarządu Spółdzielni Pana Andrzeja Ocytko do czasu zwołania Walnego Zgromadzenia Członków. Złożono wniosek o zmianę danych podmiotu w rejestrze przedsiębiorców i postanowieniem z dnia 11.05.2021 r. Sygn. Sprawy: LU. VI NS-Rej. KRS/014109/21/006 wybrany Zarząd został wpisany jako organ uprawniony do reprezentacji Spółdzielni przez Sąd Rejonowy Lublin Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego. W związku ze zwołaniem Walnego Zgromadzenia SM PGK w dniu 14 listopada o godz. 17:00 Pan Andrzej Ocytko zakończył pełnienie funkcji członka Zarządu Spółdzielni.

W dniu 15 listopada 2022 r w siedzibie spółdzielni zebrała się Rada Nadzorcza wyłoniona na Walnym Zgromadzeniu członków spółdzielni. Na podstawie art. 56 § 1 Prawa spółdzielczego RN podjęła uchwałę nr 1 w sprawie wyznaczenia członka RN Pana Józefa Różańskiego do czasowego pełnienia funkcji członka zarządu spółdzielni (Uchwała nr 1a/2022).

Od 15.11.2022 do dnia 23.11.2022 r. spółdzielnią kierował Zarząd, w składzie:

- Prezes Zarządu – Artur Sieradz,
- Członek Zarządu – Józef Różański,

Na kolejnym posiedzeniu RN w dniu 23.11.2022 r. na podstawie przepisu § 36 ust. 1, pkt 6 oraz § 41 ust. 1 i 2 Statutu SM PGK w Lublinie Rada Nadzorcza wybrała (po przeprowadzeniu tajnego

głosowania w myśl § 15 ust. 2, pkt b Regulaminu RN SM PGK) na członka Zarządu SM PGK Pana Krzysztofa Krynickiego. Należy dodać, że zgodnie z punktem 12a porządku obrad Walnego Zgromadzenia członków spółdzielni, podczas tego zebrania zgłaszano kandydatów na członków Zarządu SM PGK. Pan Krzysztof Krynicki został zgłoszony na kandydata do zarządu SM PGK i wyraził na to zgodę. Za tą kandydaturą głosowało 50 członków spółdzielni, 0 przeciw a wstrzymały się 2 osoby. Z chwilą uzupełnienia wpisu w KRS Pan Krzysztof Krynicki stał się członkiem Zarządu SM PGK. Rada Nadzorcza SM PGK podjęła uchwałę nr 15/2022 z dnia 23.11.2022 r. w sprawie zmian w składzie zarządu spółdzielni, w której odwołała ze składu Zarządu Józefa Różańskiego wyznaczonego do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu.

Od 24.11.2022 do dnia 31.12.2022 r. spółdzielnię kierował Zarząd, w składzie:

- Prezes Zarządu – Artur Sieradz
- Członek Zarządu – Krzysztof Krynicki

Wszystkie decyzje Zarządu w kolejnych składach podejmowane były kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Pozostałe sprawy, które nie wymagały podjęcia kolegialnej decyzji załatwiane były w ramach posiadanych kompetencji, funkcji i zakresu czynności przez poszczególne komórki organizacyjne spółdzielni. W całym 2022 roku, Zarząd we wskazanych powyżej składach, łącznie odbył 12 protokołowanych posiedzeń.

I. Majątek Spółdzielni

Na dzień 31.12.2022 r. wartość majątku trwałego netto wyniosła 16 964 527,30 zł, w tym:

- | | |
|--------------------------------|-------------------|
| - Grunty | 4 585 561,68 zł, |
| - Grunty wieczyste użytkowanie | 43 349,04 zł, |
| - Budynki i lokale | 12 337 913,09 zł, |
| - Inne środki trwałe | 11 357,30 zł. |

Strukturę majątku trwałego stanowią w większości budynki i budowle, z których przeważająca część to budynki mieszkalne wielorodzinne, garaże wbudowane, garaże wolnostojące. Lokale użytkowe oraz inne towarzyszące im obiekty infrastrukturalne.

Kwota zmniejszenia majątku trwałego w roku 2022 r. to 823 007,12 zł. w tym:

- | | |
|---------------------|----------------|
| - lokale mieszkalne | 715 890,70 zł, |
| - grunty | 107 116,42 zł. |

II. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

Zarządzanie i administrowanie zasobami nadal prowadzone jest w oparciu o 3 nieruchomości wielobudynkowe obejmujące:

- 17 budynków,

- 546 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 30.140,29 m²,
- 9 lokali użytkowych o powierzchni użytkowej 955,67 m²,
- 80 garaży o powierzchni użytkowej 1.271,30 m².

Ogółem powierzchnia użytkowa wszystkich lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży na koniec 2022 r. wynosi 32.367,26 m².

Fundusz remontowy

Podstawowym (jedynym) źródłem finansowania działalności remontowej w 2022 r. były środki własne Spółdzielni, czyli odpis na fundusz remontowy. Fundusz remontowy na rok 2022 zatwierdzony został przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 3/2022 (załącznik nr 2 do uchwały nr 3/2022 z dnia 28.03.2022 roku).

Środki na fundusz remontowy wyniosły 565 201,52 zł, z podziałem na nieruchomości:

- Górka Czechowska 229 841,28 zł
- Mariańska 1-3-5 56 144,06 zł
- Mariańska 6, 9-29 279 216,18 zł

W 2022 roku fundusz remontowy został przeznaczony na następujące cele i zadania:

- na nieruchomości „Górka Czechowska”

Projekt zabezpieczenia skarpy (garaże)	0,00 zł
Dofinansowanie stolarki okiennej	2 951,20 zł
Wynagrodzenie Inspekto. Nadz.-przeeglądy	1 697,37 zł
Wynagrodzenie Inspekto. Nadz.-nadzór	0,00 zł
Remont balkonów i ocieplenie bud. Kos. 1A umowa nr 2/2022	0,00 zł
Drobne remonty balkonów	1 246,93 zł
Drobne prace remontowe	353,73 zł
Pozostałe koszty remontów (woda, CO)	126,69 zł
Suma:	6 375,92 zł

- na nieruchomości Mariańska 1-3-5:

Remont. Umowa nr 4/2021+ aneks	455 394,94 zł
Dofinansowanie stolarki okiennej	7 044,80 zł
Wynagrodzenie Inspekto. Nadz. - przeeglądy	2 265,70 zł
Wynagrodzenie Inspekto. Nadz.- nadzór	7 286,32 zł
Drobne prace remontowe	216,06 zł
Drobne remonty balkonów	806,35 zł
Pozostałe koszty remontów (woda, CO)	194,48 zł
Suma:	473 208,65 zł

- na nieruchomości Mariańska 6-29:

Projkt remontu bal. M. 19	4 500,00 zł
Wynagrodzenie Inspekto. Nadz.-przeeglądy	4 550,79 zł
Wynagrodzenie Inspekto. Nadz.-nadzór	76,80 zł
Remont 34 balkonów M. 19	0,00 zł
Drobne prace remontowe	7 253,32 zł
Dofinansowanie stolarki okiennej	10 852,80 zł
Pozostałe koszty remontów (woda, CO)	65,39 zł
Suma:	27 299,10 zł

Dofinansowanie do stolarki okiennej otrzymało:

- w nieruchomości Mariańska 1-3-5 3 osoby na kwotę 7 044,80 zł
- w nieruchomości Mariańska 6, 9-29 4 osoby na kwotę 10 852,80 zł
- w nieruchomości Kosmowskiej 1 A-ID 1 osoba na kwotę 2 951,20 zł

Do grudnia 2022 roku zrealizowano powyższy plan remontów w następującym zakresie:

- na nieruchomości Górka Czechowska planowano wykorzystać kwotę 572566,80 zł. Do 31 grudnia 2022 roku wydatkowano na tej nieruchomości kwotę 6375,92 złotych. Dofinansowanie stolarki okiennej zamknęło się kwotą 2951,20 zł, wynagrodzenie inspektora nadzoru 1697,37 zł. W ramach uzasadnionych prac interwencyjnych, wykonano prowizoryczne remonty balkonów w budynku I. Kosmowska 1C na łączną kwotę 1246,93 zł. Remonty tego typu były niezbędne z powodu odkrytych zbrojeń płyt balkonowych, które należało zabezpieczyć. Na koniec 2022 roku pozostała na tej nieruchomości (do wykorzystania z funduszu remontowego), kwota 564162,45 złotych. Należy pamiętać że w I kwartale 2023 roku zostanie zakończona inwestycja z umowy Nr 2/2022 - Remont balkonów i ocieplenie bud. Kos. 1A której wartość wraz aneksem nr 1 do tej umowy wynosi 556109,02 zł.
- na nieruchomości Mariańska 1-5 planowano wykorzystać kwotę 493631,26 zł. Zrealizowano remont wskazany w umowie nr 4/2021+ aneks na kwotę 455394,94 zł. Oprócz tej kwoty wykorzystano 216,06 zł na drobne prace remontowe, 806,35 zł drobne remonty balkonów oraz na dofinansowanie do wymiany stolarki okiennej 7044,80 zł. Łączne wynagrodzenie inspektora nadzoru z tej nieruchomości wyniosło 9552,02 zł. Łącznie na nieruchomości Mariańska 1-5 wykorzystano 473208,65 zł z funduszu remontowego.
- Na nieruchomości Mariańska 6-29 planowano wykorzystać kwotę 423207,85 zł, a do 31 grudnia 2022 r. wykorzystano 27299,10 zł. Do wykorzystania w roku następnym, pozostała na funduszu remontowym kwota 388548,97 zł. W I kwartale 2022 roku wykonano projekt remontu balkonów na budynku Mariańska 19 – 4500 zł Wykonano także drobne prace remontowe za kwotę 7253,32 zł. Łączne wynagrodzenie inspektora nadzoru z tej nieruchomości wyniosło 4627,59 zł. Łącznie na nieruchomości Mariańska 6-29 wykorzystano 27299,10 zł z funduszu remontowego. Należy zaznaczyć że w 2023 roku zostanie zakończona inwestycja z umowy Nr 1/2022 - Remont balkonów Mariańska 19 której wartość wynosi 387235,29 zł.

Na takie a nie inne wykorzystanie funduszu remontowego miał niewątpliwie wpływ ogólna sytuacja makroekonomiczna. Wysoka inflacja spowodowała wzrost kosztów w budownictwie (ponad 30%). Zarząd SM PGK ogłosił przetargi na wykonanie robót remontowych budynku I. Kosmowskiej 1A oraz Mariańska 19. Oferty złożone przez wykonawcę na te roboty przekroczyły

wcześniejsze kalkulacje, dlatego część płatności będzie realizowana w 2023 roku. Trudna sytuacja kadrowa firm budowlanych związana z wojną na Ukrainie powodowała opóźnienia wykonawcze. Firma Pol-Bud w którym wykonawca remontu budynków Mariańska 1-3-5 zwracała się wielokrotnie o przedłużenie terminu prac budowlanych, które zakończyły się późnym latem 2022 r. Wykonawca powoływał się na wystąpienie siły wyższej przez co rozumiał niekorzystne warunki atmosferyczne oraz warunki związane z pandemią Covid -19. Zarząd SM PGK wyrażał, zgodę na przedłużenie terminu realizacji w/w zadania. Jednocześnie Zarząd wnioskował o jak najszybsze zakończenie prac związanych z wykorzystaniem rusztowań, które są uciążliwe dla mieszkańców remontowanego budynku. W efekcie dalszego przedłużania terminu zakończenia remontu Zarząd obciążył wykonawcę odsetkami umownymi określonymi w umowie, zostały one rozliczone w pracach dodatkowych nieobjętych umową, wykonanych na tej nieruchomości.

W związku z większą wyceną robót remontowych na przetargach, zrezygnowano z realizacji części planu remontowego na rok 2022, tak by zaoszczędzone środki przeznaczyć na duże roboty remontowe budynku I. Kosmowskiej 1A oraz Mariańska 19. Między innymi, na osiedlu „Górka Czechowska” nie wykonano zaplanowanego projektu zabezpieczenia skarpy (12500 zł).

Wymiana wodomierzy

Z uwagi na kończący się termin legalizacji, w styczniu 2022 r. przeprowadzono przetarg na wymianę wodomierzy, Uczestniczyły w nim trzy firmy: Techem – Techniki Pomiarowe, Apator Powogaz S.A. oraz ISTA Polska Sp. z O.O.

Komisja przetargowa stwierdziła, że ceny wymiany samych wodomierzy są do siebie zbliżone. Dlatego, zasadniczą kwestią dla wyboru najkorzystniejszej dla SM PGK oferty był koszt jednego odczytu pojedynczego wodomierza. W marcu 2022 r. Zarząd podpisał umowę na wymianę oraz eksploatację wodomierzy, zaproponowaną przez firmę „Techem” – Techniki Pomiarowe Sp. Z o.o. Wybrana w przetargu oferta firmy Techem umożliwia ciągły odczyt stanu wodomierzy on-line oraz zobowiązuje SM PGK do minimum dwóch odpłatnych odczytów w roku. Technologia stosowana przez Techem (podobnie do oferty firmy ISTA) pozwala na rozbudowanie systemu czujników (podzielniki CO, czujniki gazowe, itp) pracujących w sieci opartej na systemie koncentratorów SR rozlokowanych na budynkach SM PGK.

Zagadnienia związane ze zmianą ustawy Prawo energetyczne

Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych

rozliczeniach. Rozporządzenie to weszło w życie 24 grudnia 2021 roku, na dostosowanie się do nowych reguł rozliczeń, było tylko 12 miesięcy.

W celu realizacji wymagań ustawy Prawo energetyczne i rozporządzenia Ministra Klimatu zmieniono Regulamin rozliczania kosztów zużycia ciepła na cele centralnego ogrzewania i podgrzewu ciepłej wody użytkowej w zasobach SM PGK w Lublinie (uchwała RN nr 16/22 z dnia 19.12.2022 r.). Zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła do ogrzewania lokali na cele centralnego ogrzewania pozostały bez zmian (rozliczenie kosztów CO od 1m² powierzchni lokalu, bez wykorzystywania podzielników, ciepłomierzy nie można stosować w SM PGK z powodów technicznych).

Intencją Walnego Zgromadzenia SM PGK z listopada 2022 r. było utrzymanie dotychczasowej metody rozliczeń CO. W celu utrzymania w SM PGK tej metody, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. należało wykazać brak efektywności ekonomicznej stosowania podzielników ciepła. Prezes Zarządu z zespołem pracowników SM PGK, opracował analizę efektywności ekonomicznej zastosowania podzielników ciepła w Spółdzielni. W konkluzji tej analizy zawarto zdanie, w którym podkreślono, że zastosowanie podzielników w naszej spółdzielni jest nieefektywne ekonomicznie. Prezes Zarządu, w grudniu 2022 r., złożył w URE Oddział Terenowy (Lublin ul. Piłsudskiego 13), pismo przewodnie wraz z tą analizą z prośbą o wyrażenie opinii co do jej poprawności.

Zwrócono także uwagę na zapewnienie wykonania obowiązków informacyjnych związanych z wymogami Prawa energetycznego. Zakres przekazywanych użytkownikom lokali informacji o zużyciu ciepła dla użytkowników lokali zaopatrywanych w energię cieplną lub ciepłą objętych elementami wymienionymi w § 9 oraz 10 Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. W 2023 r. te obowiązki będą realizowane przez system informatyczny, dostosowany do wymogów rozporządzenia.

Zamierzenia remontowe w 2023 roku:

W 2023 roku, główne działania w zakresie remontów budynków SM PGK będą się koncentrowały na:

- remoncie pozostałych 5 balkonów budynku przy ul. Mariańska 19,
- odgrzybieniu i odnowieniu elewacji budynków przy ul. Mariańska 17,19,21
- dociepleniu i remoncie balkonów elewacji III klatki budynku I. Kosmowskiej 1A,
- kontynuacji dofinansowania do wymiany stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych,
- drobnych pracach remontowych.

Bezpieczeństwo budynków, estetyka otoczenia i ochrona środowiska

W ramach poprawy bezpieczeństwa zamieszkiwania w lokalach wykonywane były przeglądy

techniczne obiektów wynikające z przepisów Prawa budowlanego, w szczególności przeglądy instalacji elektrycznych, gazowych oraz wentylacji grawitacyjnej.

Obowiązek przeglądu instalacji elektrycznej wynika z art. 62 Prawa budowlanego, który wskazuje, iż obiekty budowlane w czasie użytkowania powinny być poddawane co najmniej raz na 5 lat kontroli stanu technicznego oraz przydatności użytkowej, uwzględniając przy tym również estetykę budynku i jego otoczenia. Przeglądy instalacji elektrycznej lokali SM PGK mają na celu potwierdzenie sprawności i bezpieczeństwa instalacji, uznając ją za zdatną do użytku oraz spełniającą normy.

Szczegółowy przebieg i zakres oględzin instalacji elektrycznej niskiego napięcia określa Polska Norma PN-HD 60364-6:2008 Oględziny instalacji elektrycznych i piorunochronnych. Przeglądy roczne przewodów kominowych oraz sprawdzenie instalacji gazowej są realizowane przez spółdzielnię na podstawie wymagań art. 62 ust. 1. pkt 1 Prawa budowlanego.

Wczesną wiosną 2022 r. Zarząd podjął decyzję o jak najszybszym zakupie lamp led z czujnikami zmierzchu i ruchu. W uzasadnieniu Zarząd sprecyzował, że w/w lampy będą zamontowane na klatkach schodowych przez konserwatorów, a okres wczesnowiosenny sprzyja tego typu robotom. Ponadto istotna była obawa o wzrost cen tych artykułów.

Zarząd doprowadził do usunięcia wraków pojazdów (marki audi i renault), porzuconych na drodze miejskiej, przy ul. Mariańskiej (działka nr 25/5) oraz parkingu na ul. I. Kosmowskiej. Wraki samochodów nie tylko szpeciły otoczenie, ale miały też wybite szyby i były dostępne dla dzieci z naszych osiedli. Stanowiło to poważne zagrożenie dla ich zdrowia. Podjęte wielokrotne próby kontaktu z właścicielami pojazdów nie odnosiły zamierzonego skutku. Zarządu wystosował wiele pism w sprawie tych wraków, do Straży Miejskiej, Policji. Straż Miejska i Policja zwróciła się do Zarządu Dróg i Mostów, jako zarządcy terenu, na którym znajdują się te pojazdy. W działaniach tych niezwykle pomocne były pisma protestacyjne mieszkańców dostarczone do SM PGK. W efekcie zarząd doprowadził do usunięcia wraków pojazdów z ulicy Mariańskiej oraz samochodu stojącego na parkingu przy ulicy I. Kosmowskiej.

Jako poprawę bezpieczeństwa i estetyki osiedli SM PGK należy także uznać inicjatywę zarządu podjętą w celu usunięcia pojemnika KP-7 na odpady niebezpieczne z okolic Mariańskiej 23. Porzucane tam opakowania, po farbach, rozpuszczalnikach i innych substancjach niebezpiecznych stanowiły realne niebezpieczeństwo dla mieszkańców osiedla. Po wielokrotnych monitach pojemnik ten został usunięty.

Prowadzono bieżącą konserwację zieleni oraz renowację i okresowe koszenie trawników. Racjonalne gospodarowanie terenami zielonymi zarządzanymi przez spółdzielnię ma przede wszystkim za zadanie poprawić estetykę osiedli i zapewnić bezpieczeństwo mieszkańcom. Rokrocznie dokonywane są przeglądy stanu zdrowotnego drzew i krzewów oraz dokonywana jest wstępna kwalifikacja drzew przeznaczonych do usunięcia, a następnie sporządzany jest stosowny

wniosek do Wydziału Ochrony Środowiska UM Lublina o zezwolenie na ich usunięcie.

Zarząd zakupił 4 ławki (2 na nieruchomości „Górka Czechowska” oraz 2 na nieruchomości Mariańska 6-29). Ponadto, u tego samego producenta zakupiono 4 zewnętrzne estetyczne kosze na śmiecie. Na osiedlu „Górka Czechowska” kontynuowano rozbudowę siłowni zewnętrznej oraz placu zabaw przez instalację urządzenia typu „pajęczyna” i rekreacyjnego typu „wioślarz”.

III. Zagadnienia finansowo-ekonomiczne Spółdzielni Mieszkaniowej PGK

Sprawozdania finansowe sporządzane są na podstawie załącznika nr 1 do ustawy o rachunkowości (Dz.U z 2021 r. poz. 217 z późniejszymi zmianami) oraz polityki rachunkowości obowiązującej w Spółdzielni Mieszkaniowej Przedsiębiorstw Gospodarki Komunalnej w Lublinie.

Przychody netto ze sprzedaży wyniosły 4 040 795,63 zł w tym:

– z opłat na eksploatację i utrzymanie nieruchomości	3 938 886,74 zł
– z działalności własnej	101 908,89 zł
Pozostałe przychody operacyjne	2 112,80 zł
Pozostałe przychody finansowe	37 874,72 zł
Koszty rodzajowe wyniosły 4 027 325,52 zł w tym:	
– z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	3 924 574,81 zł
– z działalności własnej	102 750,71 zł
Pozostałe koszty operacyjne	3 126,66 zł
Pozostałe koszty finansowe	0,01 zł
Wynik brutto na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości wyniósł	14 311,93 zł
Wynik na pozostałej działalności wyniósł	- 841,72 zł
Wynik na pozostałe działalności operacyjnej i finansowej wyniósł	36 860,85 zł
Ogółem zysk brutto Spółdzielni wyniósł	50 330,96 zł
Podatek dochodowy od osób prawnych	4 712,00 zł
Nadwyżka przychodów nad kosztami	12 548,93 zł
Zysk netto	33 070,03 zł

Zysk netto podlega podziałowi przez Walne Zgromadzenie Członków, na podstawie art.76 ustawy prawo spółdzielcze.

Nadwyżka kosztów nad przychodami zgodnie z art. 6 ust 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, podlega rozliczeniu w roku następnym.

W roku 2022 został rozliczony wynik na nieruchomościach za rok poprzedni w wysokości 3 768,80 zł.

Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości za 2022 rok ogółem wyniósł (minus) – 17 908,59 zł

Po rozliczeniu podatku dochodowego od osób prawnych oraz po rozliczeniu pożytków na

nieruchomościach pomniejszonych o podatek dochodowy wynik ogółem na nieruchomościach na 31.12.2022 roku wyniósł 12 548,93 zł.

Na poszczególnych nieruchomościach na dzień 31.12.2022 r. wynik poszczególnych nieruchomości kształtuje się następująco:

- Nieruchomość Górka Czechowska + 16 900,94 zł
- Nieruchomość Bazylianówka 1,3,5 (minus) - 638,83 zł
- Nieruchomość Bazylianówka 6-29 + 55,61 zł

Pożytki na nieruchomościach stanowią: dochody z reklamy, opłata z tytułu najmu części nieruchomości pod paczkomat oraz dochody z najmu dodatkowych piwnic na cele gospodarstwa domowego.

Przychody z pozostałej działalności stanowią:

- odsetki od środków pieniężnych zgromadzonych na rachunku bankowym,
- odsetki od zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych

Bilans za 2022 r. sporządzony został w wariacie porównawczym. Suma bilansowa aktywów i pasywów wyniosła 18 894 629,99 zł. Wielkości przeniesione do bilansu są zgodne z wielkościami wykazanymi w rachunku zysków i strat. W roku 2022 Walne Zgromadzenie Członków dokonało podziału zysku za lata 2019, 2020 oraz 2021.

Środki pochodzące z nadwyżki bilansowej w wysokości 33 070,03 zł Rada Nadzorcza oraz Zarząd Spółdzielni proponuje przeznaczyć do podziału na fundusz zasobowy oraz na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

W ostatnich miesiącach 2021 roku doszło do gwałtownego wzrostu cen gazu a w latach 2019-2021 osiedle „Górka Czechowska”. W styczniu 2022 r dokonano ustawowej zmiany w kwalifikowaniu grup taryfowych niezależnie od odbiorców (ustawa z dnia 26 stycznia 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach służących ochronie odbiorców paliw gazowych w związku z sytuacją na rynku gazu, Dz.U. 2022 poz. 202). Spółdzielnie mieszkaniowe uzyskały możliwość korzystania z taryfy gazowej w której ceny gazu są regulowane tak jak dla opomiarowanych gospodarstw domowych. Jednak, nadal pozostała nierozwiązana kwestia wysokich opłat za gaz z ostatniego kwartału 2021r. Zarząd SM PGK podejmował wielomiesięczne negocjacje z dostawcą gazu – PGNiG w celu przeliczenia należności zgodnie z taryfą dla odbiorów indywidualnych.

W efekcie tych starań PGNiG zgodziło się na ponowne przeliczenie opłat za lata 2019-2021. Po uwzględnieniu niższych taryf za gaz, w ubiegłych latach. W 2022 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa PGK otrzymała korekty faktur za zużycie gazu za lata 2019, 2020 oraz 2021. Wysokie opłaty za gaz (wynikające z zawyżonej ceny gazu) zostały skorygowane po interwencji Zarządu w PGNiG i złożeniu dyspozycji zwrotu środków z tego tytułu. Mieszkańcy osiedla „Górka Czechowska” otrzymali zwroty z tytułu nadpłaty za gaz. PGNiG skorygował wystawione w tym okresie faktury na kwotę 43 693 zł.

Z uwagi na bardzo wysoką inflację, w miesiącu kwietniu 2022 roku została zawarta umowa z Bankiem Ochrony Środowiska dotycząca otwarcia rachunku technicznego wykorzystywanego do celów zakładania lokat negocjowanych. Dokonano założenia dwóch lokat w wysokości 2 x 500 000,00 zł o negocjowanej stopie procentowej (wynegocjowano oprocentowanie - 4,75 % rocznie) na okres trzech miesięcy -zakończenie terminu lokaty 08.08.2022 r Zarząd podjął też decyzję o założeniu lokaty miesięcznej (4,25 % w skali roku) dla środków przeznaczonych na rozliczenie inwestycji Mariańska 1-3-5. Jedna lokata 500000,00 zł od dnia 19.05.2022 r do 20.06.2022 r. Odsetki od tych lokat, w całym 2022 r. wyniosły 33230,69 zł.

Wskaźniki ekonomiczne SM PGK w Lublinie za 2022 rok

Nazwa wskaźnika	Treść wskaźnika	2019	2020	2021	2022
1. Wskaźnik bieżącej płynności	Aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe	1,2	1,2	1,21	1,25
2. Wskaźnik szybkiej płynności	Inwestycje krótkoterminowe / zobowiązania bieżące	3,69	4,70	2,39	3,04
3. Wskaźnik zdolności płatniczej	Środki pieniężne / zobowiązania	1,14	1,11	1,05	1,25
4. Wskaźnik zaległości czynszowych	stosunek należności do ogólnego wymiaru opłat	4,8	4,53	7	6,76%
5. Wskaźnik złotej reguły bilansowej	Kapitał własny / aktywa trwale	1,02	1,02	1,02	1,02
6. Pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym [%]	Kapitał własny / aktywa trwale	102	102	102	102
Suma bilansowa		21 195 835,06	20 060 253,59	18 894 629,99	

Wskaźnik bieżącej płynności kształtuje się na wyższym poziomie niż w roku poprzednim co świadczy o poprawieniu zdolności jednorazowej spłaty zobowiązań.

Wskaźnik szybkiej płynności powinien kształtować się na poziomie nie niższym od 1,2 a wskaźnik ten w SM PGK za rok 2022 świadczy o możliwości szybkiej spłaty wszystkich zobowiązań krótkoterminowych.

Jeżeli wskaźnik zdolności płatniczej jest wyższy od jedności, oznacza to zadowalającą sytuację płatniczą.

Zaprezentowane powyżej wskaźniki, świadczą, o dobrym stanie gospodarki finansowej Spółdzielni na koniec 2022 r. Nie zachodzą obawy co do utrzymania zdolności do terminowego regulowania zobowiązań bieżących i nie występują zagrożenia działania SM PGK w latach następnych. Powyższe dane wykazują iż Zarząd Spółdzielni w 2022 roku prowadził racjonalną działalność gospodarczą zasobami mieszkaniowymi, a ponadto wypracował dodatni wynik finansowy. Takiej też prezentacji wyniku dokonano w bilansie i rachunku zysków i strat.

Windykacja należności

Zaległości bieżące lokali mieszkalnych i użytkowych oraz garaży na 31 grudnia 2022 roku, wynosiło 165 157,42 zł

Zaległości:

- | | |
|---|-----------------|
| - 1. zaległości bieżące lokale mieszkalne | - 155 803,71 zł |
| - 2. garaże | - 2 077,63 zł |
| - 3. lokale użytkowe | - 7 276,08 zł |

Zaległości objęte nakazem zapłaty na dzień 31.12.2022 roku wynoszą 72 274,35 zł

Postępowanie windykacyjne w Spółdzielni polega na:

- wysyłaniu do osób zalegających za dwa okresy płatnicze po zakończeniu każdego kwartału informacji o stanie salda wraz z doręczeniem pisemnych upomnień i wyznaczeniem dodatkowego terminu spłaty zadłużenia,
- umieszczeniu na klatkach schodowych informacji o zadłużeniu lokatorów mieszkających w danej klatce,
- przeprowadzaniu bezpośrednich rozmów z dłużnikami celem nakłonienia ich do uregulowania zobowiązań a także proponowanie rozłożenia spłat zadłużenia na raty,
- we współpracy z Radcą Prawnym przygotowywaniu materiałów niezbędnych do wniesienia pozwu do Sądu przeciwko zadłużonemu oraz osobom wspólnie zamieszkującym w danym lokalu. Złożenie pozwu poprzedza wysłaniem ostatecznego wezwania przedsądowego.
- wystąpieniu do komornika z wnioskiem o wszczęcie egzekucji.

Wymienione wyżej czynności zmierzają do redukcji zadłużeń ale, jeżeli członek spółdzielni znalazł się w trudnej sytuacji materialnej i zwróci się do Zarządu SM PGK ze swoimi problemami, może liczyć na zrozumienie i pomoc. Przeprowadzane są wtedy rozmowy z dłużnikami, proponowana jest spłata zadłużenia w ratach. Lokatorzy, mający niskie dochody kierowani są do odpowiednich komórek Urzędu Miejskiego, w celu uzyskania dodatku mieszkaniowego. W roku 2022 dofinansowanie do kosztów utrzymania lokali mieszkalnych z Urzędu Miejskiego otrzymało 3 lokale mieszkalne.

V. Działalność w zakresie spraw członkowsko-mieszkaniowych

Na dzień 31.12.2022 r. Spółdzielnia liczyła 700 członków. W 2022 roku przyjęto do Spółdzielni 8 członków.

Według posiadanej ewidencji zgodnie ze złożonymi oświadczeniami dotyczącymi ilości osób zamieszkałych w roku ubiegłym zasoby Spółdzielni opuściło 31 osób.

W roku 2022 Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej PGK w Lublinie kontynuował zawieranie

umów o ustanowienie prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży na rzecz osób uprawnionych. W 2021 r. Zarząd rozpatrzył 9 wniosków o przeniesienie własności lokali. Z 8 członkami została zawarta w formie aktu notarialnego umowa o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu.

Na dzień 31.12.2022 r. ilość lokali z prawem odrębnej własności wynosiła 276. Natomiast ilość lokali ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu wynosiła 254, a ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu - 16. Tak więc w zasobach spółdzielni pozostaje 271 lokali mieszkalnych o własnościowym i lokatorskim prawie do lokalu, co stanowi 49,02 % ogółu lokali.

VI. Kontrole

W 2022 roku Spółdzielnia nie była kontrolowana przez instytucje zewnętrzne.

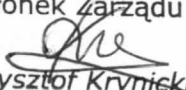
Stosownie do postanowień art. 93 § 2 Ustawy Prawo Spółdzielcze Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest na żądanie członka udostępnić protokół lustracji do wglądu w biurze Spółdzielni, natomiast wnioski po lustracyjne przedstawiano (zgodnie z art. 93 par. 4 Prawa Spółdzielczego) na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni które odbyło się 14.11.2022 r. Ogółem w Walnym Zgromadzeniu, według list obecności i protokołów komisji mandatowo-skrutacyjnej, uczestniczyło 52 członków na 705 uprawnionych, co daje frekwencję ok. 7 %. W wyniku przeprowadzonych głosowań Walne Zgromadzenie podjęło uchwały objęte porządkiem obrad. Wszystkie uchwały, których podjęcie stwierdzono, zostały podpisane przez Przewodniczącego i Sekretarza Walnego Zgromadzenia.

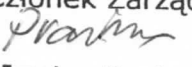
Ocena wykonania planu Rz-F z 2022 roku stanowi ważny element kontroli i oceny pracy Zarządu. Zarząd w 2022 roku działał w warunkach wysokiej inflacji spowodowanej wieloma przyczynami makroekonomicznymi. **Ogólnie, plan Rz-F z 2022 roku został zrealizowany w 100,17 % biorąc pod uwagę, że w 2022 rok inflacja rosła z miesiąca na miesiąc, należy uznać, że realizacja planu jest szczególnym osiągnięciem Zarządu SM PGK.**

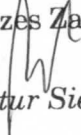
Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Przedsiębiorstw Gospodarki Komunalnej w Lublinie przedstawił na stronie internetowej SM PGK w Lublinie (<https://smpgk.lublin.pl>) sprawozdanie finansowe za 2022 rok, bilans oraz rachunek zysków i strat,

Sprawozdania finansowe są do wglądu dla członków w biurze Spółdzielni Mieszkaniowej w godzinach urzędowania.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Przedsiębiorstw Gospodarki Komunalnej w Lublinie prosi o zatwierdzenie sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności Zarządu za 2022 rok.

Członek Zarządu

Krzysztof Krynicki

Członek Zarządu

Irmína Prażmo

Prezes Zarządu

Artur Sieradz