

I N F O R M A C J A

ZARZĄDU RSM „MOTOR” W LUBLINIE

DOTYCZĄCA DZIAŁALNOŚCI W 2019 ROKU

Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Motor” w Lublinie działa w oparciu o:

- ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych,
- ustawę Prawo spółdzielcze,
- ustawę o rachunkowości,
- ustawę o podatku dochodowym od osób prawnych,
- ustawę o podatku od towarów i usług - VAT,
- Statut i regulaminy wewnętrzne Spółdzielni

oraz inne obowiązujące przepisy prawa, które określają odrębność spółdzielni mieszkaniowych w stosunku do innych jednostek gospodarczych.

W 2019 roku Zarząd Spółdzielni wykonywał obowiązki wynikające z § 107 Statutu Spółdzielni poprzez podejmowanie kolegialnych decyzji, jak również czynności wynikających z podziału obowiązków pomiędzy poszczególnymi członkami Zarządu. W omawianym okresie odbyło się 26 protokołowanych posiedzeń Zarządu. Raz w tygodniu odbywały się też spotkania z Kierownikami Osiedli tzw. „operatywki”, podczas których omawiano bieżące tematy i problemy w funkcjonowaniu Spółdzielni.

Zarząd uczestniczył we wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej i jej Komisji problemowych oraz jedenastokrotnie w posiedzeniach Rad Osiedli.

Realizując swoje kompetencje zapisane w § 87 ust 1 Statutu Spółdzielni Zarząd zwołał Walne Zgromadzenie przeprowadzone w 4 częściach w dniach od 27 do 30 maja 2019 r.

Skład Zarządu w okresie sprawozdawczym przedstawiał się następująco:

Janusz Szacoń	Prezes Zarządu
Piotr Wiechnik	Zastępca Prezesa Zarządu
Agnieszka Pawelec	Członek Zarządu - Główny Księgowy

Kierownikami Osiedli w okresie sprawozdawczym byli:

w Osiedlu „Przyjaźni”	Tadeusz Bednarski
w Osiedlu „Niepodległości”	Leszek Kowalczyk do 31.01.2019 r.
	Bogdan Kamiński od 06.02.2019 r.
w Osiedlu „XXX-lecia”	Krzysztof Polz
w Osiedlu „40-lecia”	Antoni Pietrzak

W zatwierdzonej Uchwałą Rady Nadzorczej - strukturze organizacyjnej na 2019 rok, uwzględniono opinie Rad Osiedlowych. Struktura zatrudnienia nie uległa zmianie w stosunku do roku 2018. Ogółem struktura zatrudnienia w 2019 roku obejmowała 122,625 etatów – tabela 1.

Tabela 1. Ilość zatwierdzonych etatów na 2019 rok

Wyszczególnienie	Planowana ilość etatów
Biuro Zarządu	31,250
Administracja Os. „Przyjaźni”	17,500
Administracja Os. „Niepodległości”	22,875
Administracja Os. „XXX-lecia”	22,000
Administracja Os. „40-lecia”	21,000
Sekcja c.o. i c.w.	4,000
Działalność społeczno-kulturalna	3,000
Transport	1,000
RAZEM	122,625

GOSPODARKA ZASOBAMI SPÓŁDZIELCZYMI

Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „MOTOR” w Lublinie, na dzień 31.12.2019 roku zarządzała w ramach 4 osiedli:

- a) 7.123 lokalami mieszkalnymi o powierzchni 334.241,70 m²
- b) 148 lokalami użytkowymi o powierzchni 14.045,87 m²
- c) 951 garażami o powierzchni 16.103,89 m²

W rejestrze członkowskim Spółdzielni wpisanych było 8.785 członków.

W zasobach RSM "MOTOR" w 2019 r. przeprowadzonych zostało 436 transakcji dotyczących zbycia - nabycia mieszkań i garaży, w wyniku których:

- Zarząd podjął uchwałę o przyjęciu w poczet członków 141 osób,
- 184 osoby nabyły członkostwo na podstawie ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dn. 20.07.2017 r.

103 transakcje przeprowadzone zostały między członkami Spółdzielni.

Ponadto 66 mieszkańców (współmałżonków i współwłaścicieli) posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, zostało wpisanych do rejestru członków na podstawie ustawy z dn. 20.07.2017 r.

W okresie sprawozdawczym skreślono z rejestru członków 313 osób, w tym 129 w związku ze zgonem i 184 po ustaniu członkostwa z uwagi na zbycie lokalu.

Ogółem do dnia 31.12.2019 r. nie przystąpiły w poczet członków 163 osoby, które nabyły na rynku wtórnym prawo odrębnej własności lokalu lub udział w spółdzielczym własnościowym prawie.

W omawianym okresie podpisano 61 aktów notarialnych ustanowienia praw odrębnej własności dla lokali mieszkalnych. Zmiany praw do lokali mieszkalnych w RSM „MOTOR” w latach 2016 - 2019 zaprezentowano w tabeli 2.

Tabela 2. Zmiana ilości lokali mieszkalnych z podziałem na tytuły własności w RSM „MOTOR”

Tytuł własności	Zmiana ilości w 2016 r.	Zmiana ilości w 2017 r.	Zmiana ilości w 2018 r.	Zmiana ilości w 2019 r.
Mieszkania własnościowe	-14	-22	-20	-40
Mieszkania lokatorskie i wynajmowane	-14	-18	-10	-21
Mieszkania z ustanowionym prawem odrębnej własności	+ 28	+ 40	+ 30	+ 61

UWAGA ! : „+” zwiększenie w porównaniu z rokiem poprzednim; „-” zmniejszenie w porównaniu z rokiem poprzednim

Prawa własności lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2019 r. w RSM „MOTOR” ujęto w tabeli 3.

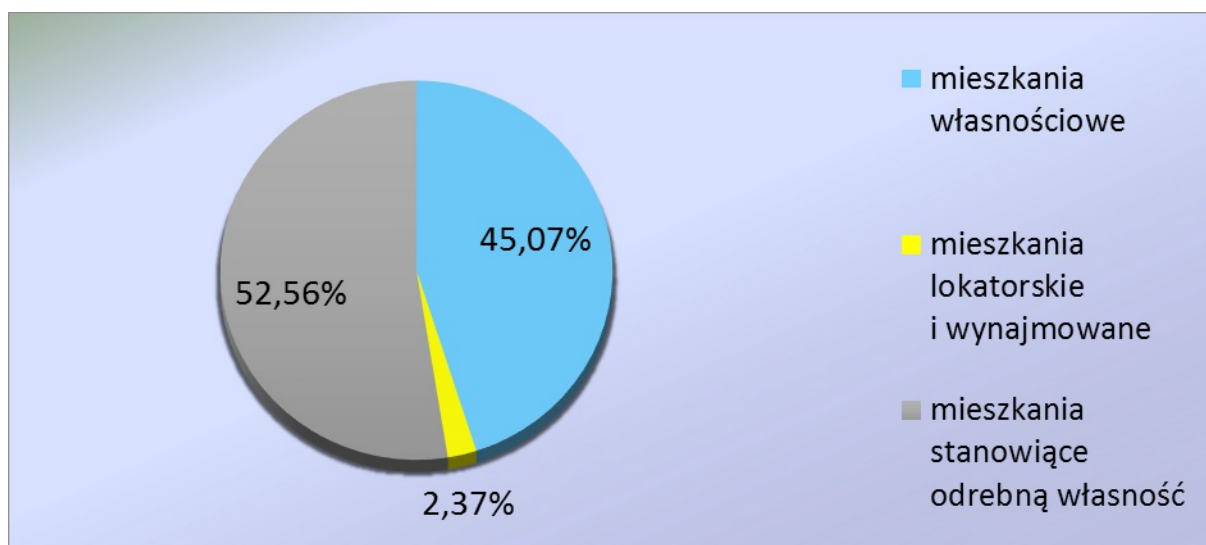
Tabela 3. Prawa własności lokali mieszkalnych

Wyszczególnienie	Spółdzielcze lokatorskie i w najmie	Spółdzielcze własnościowe	Odrębna własność	Razem:
Os. „Przyjaźni”	35	714	780	1 529
Os. „Niepodległości”	42	1 065	1 213	2 320
Os. „XXX-lecia”	44	814	848	1 706
Os. „40-lecia”	48	617	903	1 568
RSM „MOTOR”	169	3 210	3 744	7 123

Mieszkania w najmie i ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu na 31.12.2019 roku stanowiły zaledwie 2,37 % całych zasobów mieszkaniowych i było ich tylko 169, mieszkania z ustanowionym prawem odrębnej własności stanowiły 52,56 % (3.744 mieszkania). Natomiast 45,07 % (3.210), to nadal mieszkania ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu.

Strukturę praw własności przedstawia wykres 1.

Wykres 1. Struktura praw własności lokali mieszkalnych na 31.12.2019 roku



EKSPLOATACJA

Zarząd prowadził na rzecz członków Spółdzielni gospodarkę, w ramach przyjętych uchwałami Rady Nadzorczej planów gospodarczych na 2019 rok: finansowego i remontowego. Działalność polegała głównie na:

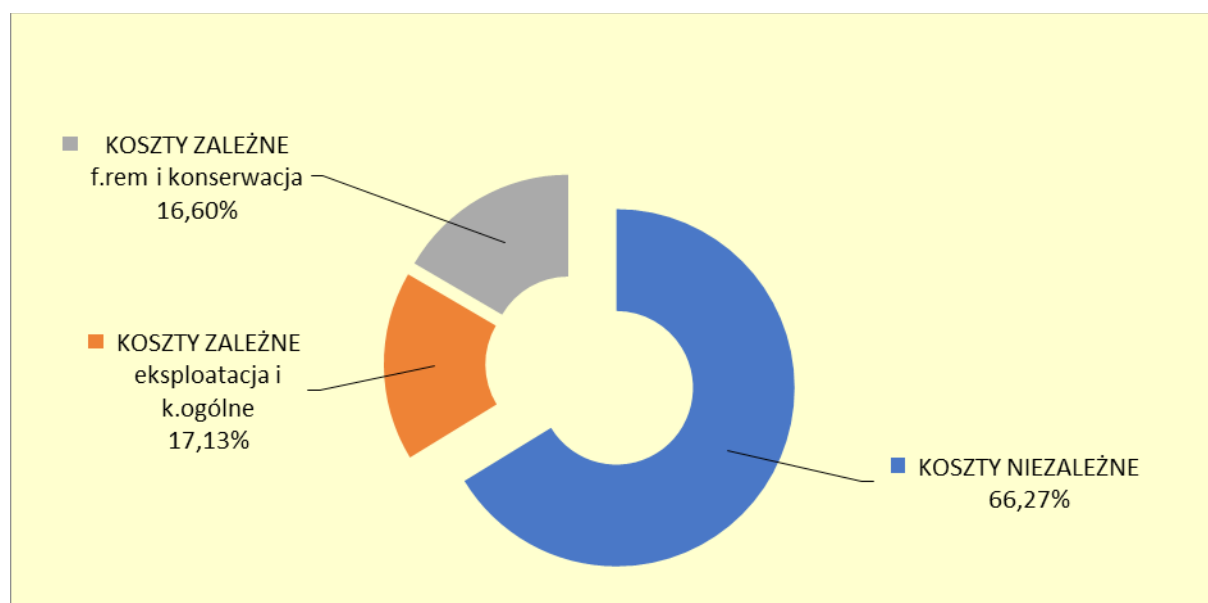
- świadczeniu nadzoru nad zapewnieniem dostaw: energii cieplnej, zimnej i ciepłej wody, energii elektrycznej, gazu (liczniki zbiorcze) oraz nadzór nad wywozem nieczystości stałych,
- utrzymywaniu we właściwym stanie technicznym zasobów mieszkaniowych, tj. dokonywaniu modernizacji, remontów i konserwacji bieżącej,
- sprawowaniu kontroli nad prawidłowym działaniem urządzeń pomiarowych i grzewczych,
- dbałości o utrzymanie odpowiedniej estetyki i czystości zasobów.

Zarząd sprawował ciągłą kontrolę nad sytuacją ekonomiczno-finansową Spółdzielni, aby zachować dobrą i stabilną płynność finansową. Dążył do zwiększania przychodów z pozostałej działalności gospodarczej i optymalizacji kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości. Kalkulacja stawek opłat dokonywana była w oparciu o planowane i prognozowane

koszty z uwzględnieniem zapowiadanych zmian cen energii cieplnej, elektrycznej, gazu, wody oraz podatków.

W 2019 r. w całości kosztów związanych z gospodarką lokalami mieszkalnymi 66,27 % stanowiły koszty niezależne od Spółdzielni. Dla tej grupy kosztów Spółdzielnia jest tylko inkasentem opłat. Ogólną strukturę kosztów przedstawia wykres 2.

Wykres 2. Struktura kosztów lokali mieszkalnych - udział kosztów zależnych i niezależnych w kosztach Spółdzielni ogółem za 2019 r.



Procentowy udział poszczególnych kosztów rodzajowych - wykres 3 składających się na koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości za 2019 rok, kształtował się następująco:

1. koszty niezależne od Spółdzielni 66,27 %, w tym:

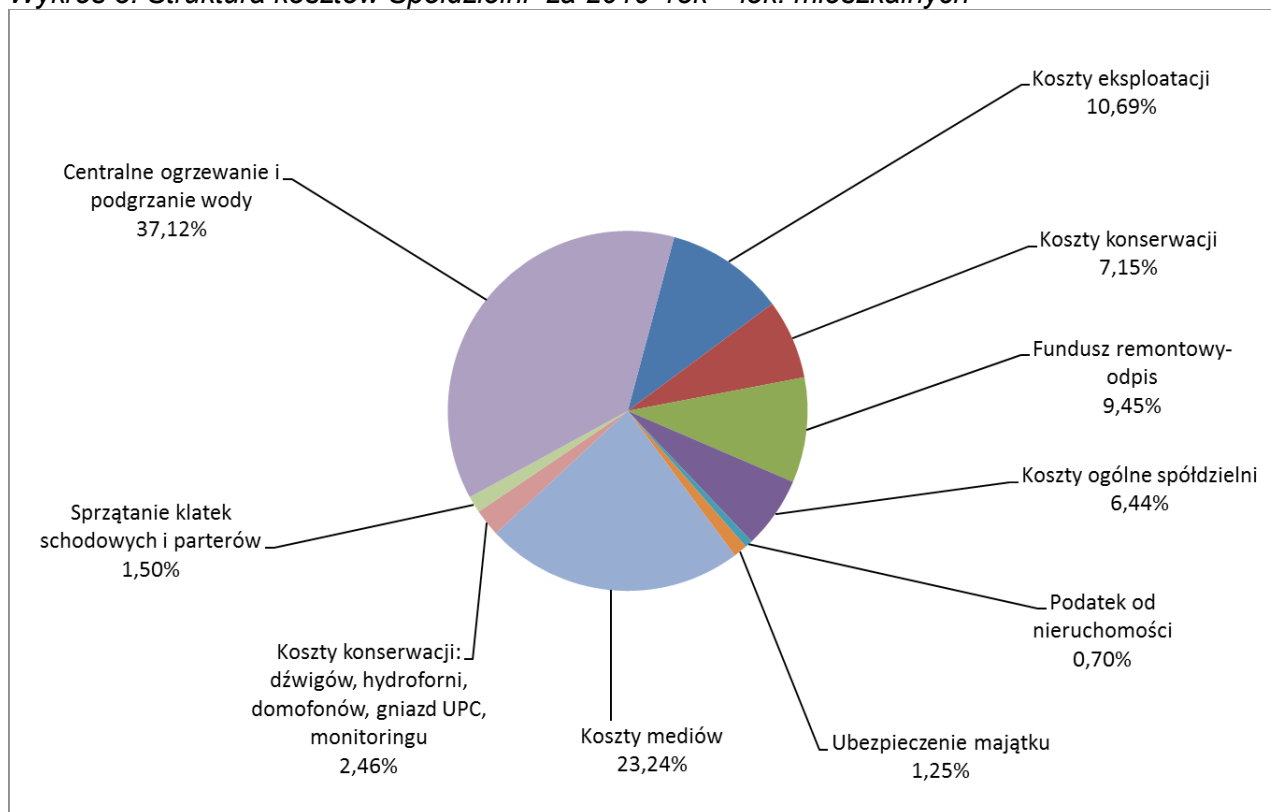
- 37,12 % koszty energii cieplnej zużytej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody,
- 23,24 % koszty mediów – zimna woda i ścieki (z abonamentem MPWiK i kosztami odczytów radiowych), energia elektryczna, gaz zbiorczy, wywóz odpadów,
- 2,46 % koszty konserwacji : dźwigów, hydroforni, domofonów, gniazd UPC, monitoringu, kotłowni,

- 1,50 % sprzątanie klatek schodowych i parterów,
- 1,25 % ubezpieczenie majątku,
- 0,70 % podatek od nieruchomości,

2. koszty zależne od Spółdzielni 33,73 %, w tym:

- 17,13 % koszty eksploatacji i ogólne spółdzielni, tj.:
 - 10,69 % koszty eksploatacji,
 - 6,44 % koszty ogólne spółdzielni,
- 16,60 % fundusz remontowy – odpis i koszty konserwacji, tj.:
 - 9,45 % fundusz remontowy - odpis,
 - 7,15 % koszty konserwacji.

Wykres 3. Struktura kosztów Spółdzielni za 2019 rok – lok. mieszkalnych



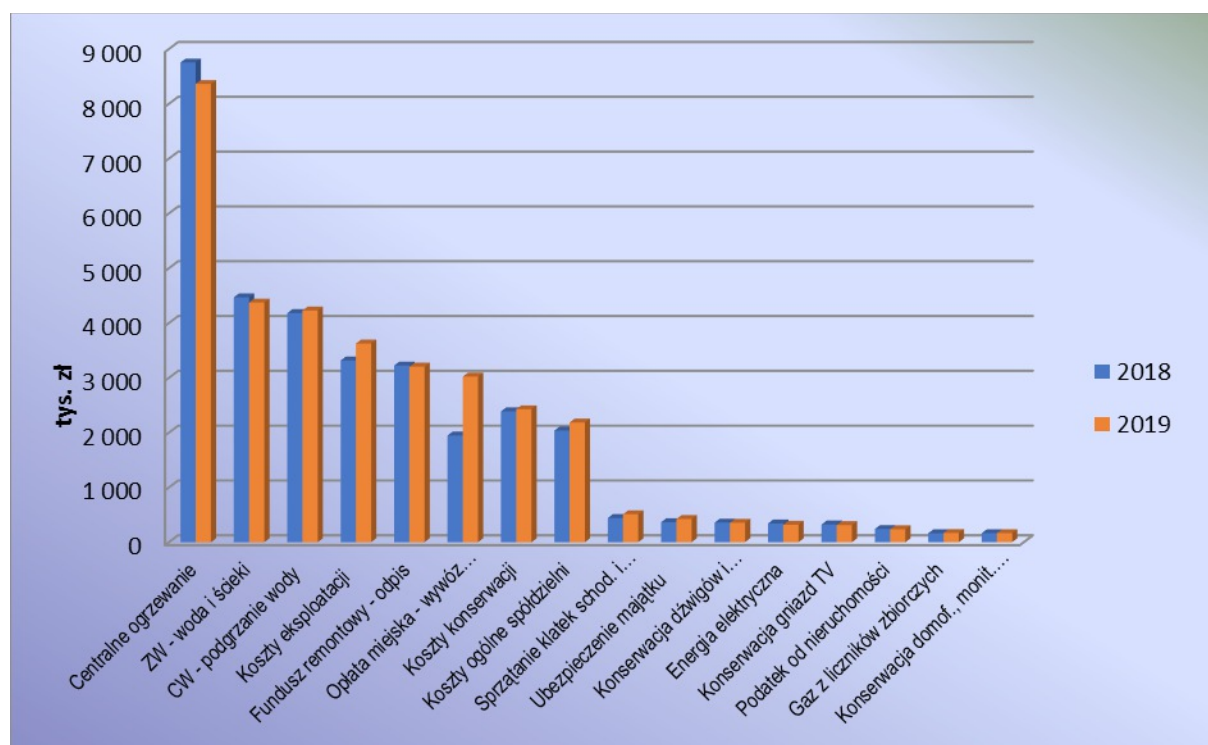
Suma kosztów gospodarki lokalami mieszkalnymi poniesionych w 2019 rok wyniosła 33.910.939,13 zł. Analitykę tych kosztów w latach 2018 i 2019 przedstawia tabela 4.

Tabela 4. Koszty rodzajowe dotyczące lokali mieszkalnych w latach 2018 - 2019

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty za 2018 r. w zł	Koszty za 2019 r. w zł
1	Centralne ogrzewanie	8 752 082,50	8 360 517,00
2	ZW - woda i ścieki, abonament MPWiK, koszty odczytów radiowych	4 467 755,81	4 372 233,93
3	CW - podgrzanie wody	4 180 577,79	4 227 362,58
4	Koszty eksploatacji	3 316 278,97	3 625 532,44
5	Fundusz remontowy - odpis	3 223 635,21	3 203 493,71
6	Opłata miejska-wywóz odpadów	1 946 898,00	3 022 499,00
7	Koszty konserwacji	2 388 006,22	2 424 771,15
8	Koszty ogólne spółdzielni	2 037 635,57	2 184 848,75
9	Sprzątanie klatek schodowych i parterów	441 794,07	510 170,11
10	Ubezpieczenie majątku	365 706,57	422 895,77
11	Konserwacja dźwigów i hydroforni	357 927,10	354 714,81
12	Energia elektryczna	342 224,63	319 248,66
13	Konserwacja gniazd UPC	323 893,13	313 018,11
14	Podatek od nieruchomości	240 541,80	236 433,30
15	Gaz z liczników zbiorczych	163 949,17	168 219,89
16	Konserwacja domofonów, monitoringu i kotłowni	164 732,12	164 979,92
OGÓŁEM		33 033 164,22	33 910 939,13

Wielkość poszczególnych grup kosztów przedstawiono na wykresie 4.

Wykres 4. Koszty lokali mieszkalnych za lata 2018 i 2019 w tys. zł



Koszty energii cieplnej zużytej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody, obok kosztów wody i odprowadzania ścieków, stanowią największy element całości kosztów obciążających mieszkańców naszej Spółdzielni.

Średniomiesięczne koszty centralnego ogrzewania na m^2 wraz ze średnią wysokością naliczonych zaliczek za sezon grzewczy obejmujący okres od 01.07.2018 r. do 30.06.2019 r. kształtowały się na poszczególnych osiedlach następująco:

	<u>koszty</u>	<u>zaliczki</u>
– Os. „Przyjaźni”	2,30 zł/m ² /m-c	2,37 zł/m ² /m-c
– Os. „Niepodległości”	2,37 zł/m ² /m-c	2,43 zł/m ² /m-c
– Os. „XXX-lecia”	2,10 zł/m ² /m-c	2,19 zł/m ² /m-c
– Os. „40-lecia”	2,11 zł/m ² /m-c	2,25 zł/m ² /m-c

Był to długi okres grzewczy, który rozpoczął się w dniu 24.09.2018 r., a zakończył 16.05.2019 r. (z przerwą od 24 kwietnia do 6 maja 2019 r.). Zużycie energii cieplnej (GJ) do celów centralnego ogrzewania w sezonie 2018/19 było o 1,16% niższe niż w sezonie poprzednim 2017/18.

Zgodnie z Regulaminem gospodarki zasobami mieszkaniowymi różnica między zaliczkami, a kosztami dostawy ciepła została rozliczona z mieszkańcami w lipcu 2019 roku.

GOSPODARKA REMONTOWA

Spółdzielnia prowadzi gospodarkę remontową w ramach realizacji planu remontowego uchwalonego przez Radę Nadzorczą dla czterech osiedli z podziałem na nieruchomości. W planie uwzględniono nakreślone przez właściwe statutowo organy Spółdzielni kierunki i przyjęte założenia finansowe.

Realizacją planu remontów zajmują się służby techniczne Spółdzielni w granicach funduszu remontowego na poszczególnych osiedlach i nieruchomościach. Wysokość miesięcznej opłaty na fundusz remontowy oraz propozycję zadań remontowych przedkładają Radzie Nadzorczej w formie wniosku właściwe Rady Osiedlowe.

Wybór wykonawców do realizacji robót dokonywany jest na drodze postępowań przetargowych. Zgodnie z Zasadami wyboru wykonawców obowiązującymi w RSM „MOTOR” przetarg przeprowadza wieloosobowa komisja. W jej skład wchodzi m.in. przedstawiciele Komitetów Domowych, Rad Osiedlowych i Rady Nadzorczej.

W roku 2019 w budynkach mieszkalnych i lokalach użytkowych własnościowych wykonano z funduszu remontowego prace na łączną kwotę 3.187.872,21 zł (o ponad 240 tys. zł. mniej niż w roku 2018) - tabela 5.

Tabela 5. Roboty remontowe wykonane w budynkach mieszkalnych i lokalach użytkowych własnościowych w 2019 roku

LP.	WYSZCZEGÓLNIENIE	Koszty w zł
1	Malowanie klatek schodowych, naprawa ścian, wymiana lub szklenie drzwi wejściowych, wymiana parapetów	603.562,12
2	Remont balkonów	545.063,41
3	Remont chodników, kostka brukowa, progi zwalniające, projekt parkingu, remont parkingów, miejsca postojowe	431.472,10
4	Dźwigi – remonty generalne i naprawy bieżące	332.488,54
5	Instalacja wodno-kanalizacyjna - usuwanie awarii, czyszczenie chemiczne	230.837,71
6	Docieplenie budynków, stropodachów	187.738,80
7	Remont instalacji elektrycznej, projekt wymiany tablic, zakup czujników ruchu i opraw LED	133.082,19
8	Remont instalacji co, projekty techniczne dot. węzłów co	132.642,08
9	Wymiana, remont opaski budynku	101.263,29
10	Remont wiatrołapów, drzwi wejściowych i schodów do budynków	81.048,87
11	Usuwanie usterek po przeglądzie instalacji gazowej	53.053,30
12	Założenie monitoringu	52.763,87
13	Remont pralni, suszarni, piwnic, wózkowni, wymiana okienek i drzwi piwnicznych	47.068,91
14	Remont i wykonanie murków oporowych	39.729,44
15	Remonty komór śmietnikowych, wymiana zamków, utwardzenie dojeżdż i ogrodzenie pojemników frakcji suchej	38.435,38
16	Remont podjazdu dla niepełnosprawnych, wykonanie zjazdu na wózki	38.082,13
17	Remont dachów, obróbki dekarские, naprawa pasa podrynnowego, rynien, remont daszku-wejście do budynku, montaż i naprawa włazów	31.671,47
18	Inne	28.216,65
19	Remont placów zabaw, ławki, kosze ze słupkiem, kostka pod trzepakiem, zabezpieczenie terenów zielonych- barierki	26.872,98
20	Spłata kredytu i odsetek z tytułu docieplenia budynku Odlewnicza 12	24.707,74
21	Wynajem podnośnika do remontu elewacji, remont elewacji, cokół, odwadnianie	14.154,81
22	Udrożnienie instalacji wentylacyjnej, uzupełnienie kratek wentylacyjnych stropodachów	11.765,33
23	Remont instalacji odgromowej	2.151,09
RAZEM		3.187.872,21

W garażach z funduszu remontowego w 2019 roku wykonano roboty o wartości 49.641,55 zł - tabela 5a.

Tabela 5 a. Roboty remontowe wykonane w garażach w 2019 roku

LP.	WYSZCZEGÓLNIENIE	Koszty w zł
1	Wymiana opraw oświetleniowych, wymiana liczników, naprawa oświetlenia	16.567,14
2	Przegląd instalacji wentylacyjnej	15.464,36
3	Remont dachów, naprawa pasa podrynnowego, czyszczenie rynien	7.584,05
4	Remont drzwi, wymiana progów	4.588,25
5	Remont nawierzchni asfaltowych, wjazdów do garaży, wykonanie odwodnienia wzdłuż drogi	4.358,41
6	Remont ścian i elewacji	937,90
7	Montaż tabliczek informacyjnych	73,17
8	Naprawa ogrodzenia	68,27
RAZEM		49.641,55

W okresie sprawozdawczym wydatki na roboty remontowe dotyczące lokali użytkowych wynajmowanych wyniosły 56.569,48 zł i były wyższe od roku ubiegłego o 8 tys. zł. Środki te pochodziły wyłącznie z wpływów z najmu lokali. Kwota ta została wydatkowana na poniższe zadania:

– remont instalacji co	19.658,29 zł
– roboty malarskie	9.784,30 zł
– remont posadzki	9.626,02 zł
– remont schodów zewnętrznych	9.379,10 zł
– montaż drzwi i okuć	6.309,27 zł
– rozbudowa monitoringu	1.812,50 zł

ZADŁUŻENIA Z TYTUŁU OPŁAT EKSPLOATACYJNYCH ZA LOKALE MIESZKALNE I GARAŻE ORAZ OPŁAT CZYNszOWYCH ZA LOKALE UŻYTKOWE

W wyniku intensywnych działań windykacyjnych wskaźnik zadłużeń lokali mieszkalnych oraz garaży zmalał o 0,92 punktu procentowego i na dzień 31.12.2019 roku wynosił 9,04%. Również dla lokali użytkowych wskaźnik zmalał do 2,11 %.

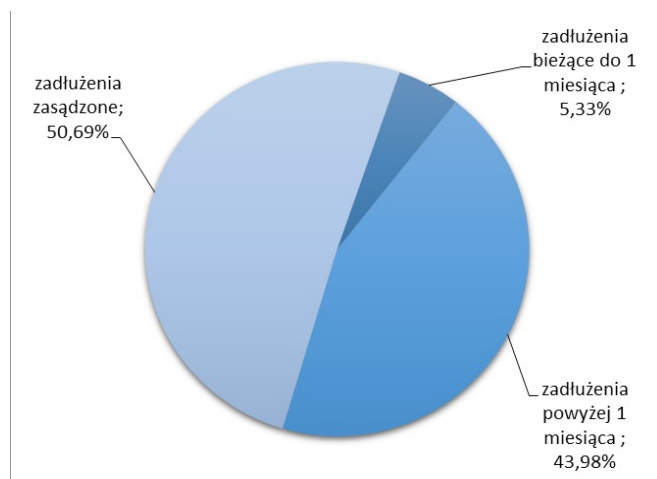
Ogólna kwota zadłużeń z tytułu opłat eksploatacyjnych na 31.12.2019 r. wynosiła 3.828.125,96 zł i obejmowała:

- zadłużenia bieżące do 1 miesiąca, które można traktować jako niedotrzymanie terminu płatności 203.927,69 zł stanowiące 5,33 %,

- zadłużenia bieżące powyżej 1 miesiąca 1.683.800,34 zł stanowiące 43,98 %,
- zadłużenia zasądzone obejmujące zadłużenie główne, odsetki oraz koszty sądowe, komornicze, egzekucyjne i KRD 1.940.397,93 zł stanowiące 50,69 %.

Obraz graficzny omawianego zagadnienia przedstawiono na wykresie 5.

Wykres 5. Struktura zadłużenia lokali mieszkalnych i garaży na dzień 31.12.2019 r.



Strukturę zadłużenia bieżącego na koniec okresu sprawozdawczego oraz wysokość przeciętnego zadłużenia przypadającego na 1 lokal przedstawiono w tabeli 6.

Tabela 6. Zestawienie ilości oraz kwot zadłużenia bieżącego lokali mieszkalnych i garaży z uwzględnieniem podziału na okresy zalegania

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2019 r.		Średnie zadłużenie przypadające na lokal w zł/szt.	Struktura zadłużenia	
	Ilość lokali w szt.	Kwota zadłużenia w zł		wg ilości lokali w %	wg kwoty zadłużenia w %
poniżej 1 m-ca	1.545	203.927,69	131,99	63,82 %	10,80 %
1 do 3 m-cy	545	334.069,10	612,97	22,51 %	17,70 %
4 do 6 m-cy	138	240.694,92	1.744,17	5,70 %	12,75 %
7 do 12 m-cy	102	372.935,65	3.656,23	4,21 %	19,76 %
ponad 12 m-cy	91	736.100,67	8.089,02	3,76 %	38,99 %
Razem	2.421	1.887.728,03	779,73	100,00%	100,00%

UWAGA! Zestawienie nie uwzględnia zadłużeń zasądzonych, odsetek, kosztów sądowych, komorniczych, egzekucyjnych i KRD.

Strukturę zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne i garaże na dzień 31.12.2019 r. w podziale na poszczególne osiedla przedstawia tabela 7.

Tabela 7 *Struktura zadłużenia na poszczególnych osiedlach RSM „MOTOR” na dzień 31.12.2019 r.*

Lp.	Wyszczególnienie	Zadłużenie ogółem w zł	Wskaźnik zadłużenia w %
I	Os. „Przyjaźni” (poz. 1+2)	818 651,20	
1.	Zadłużenie z tyt. opłat eksploat. (poz.a+b)	702 692,10	10,53%
a	bieżące	413 844,83	6,20%
b	zasądzone	288 847,27	4,33%
2.	Pozostałe zadłużenie	115 959,10	
II	Os. „Niepodległości” (poz. 1+2)	901 647,60	
1.	Zadłużenie z tyt. opłat eksploat. (poz.a+b)	763 396,38	7,22%
a	bieżące	512 114,51	4,84%
b	zasądzone	251 281,87	2,38%
2.	Pozostałe zadłużenie	138 251,22	
III	Os. „XXX-lecia” (poz. 1+2)	1 221 254,45	
1.	Zadłużenie z tyt. opłat eksploat. (poz.a+b)	973 302,96	11,08%
a	bieżące	508 399,55	5,79%
b	zasądzone	463 903,41	5,29%
2.	Pozostałe zadłużenie	248 951,49	
IV	Os. „40-lecia” (poz. 1+2)	886 572,71	
1.	Zadłużenie z tyt. opłat eksploat. (poz.a+b)	752 095,24	8,10%
a	bieżące	453 369,14	4,88%
b	zasądzone	298 726,10	3,22%
2.	Pozostałe zadłużenie	134 477,47	
RSM „MOTOR” (poz. 1 + 2)		3 828 125,96	
1.	Zadłużenie z tyt. opłat eksploat. (poz.a+b)	3 190 486,68	9,04%
a	bieżące	1 887 728,03	5,35%
b	zasądzone	1 302 758,65	3,69%
2.	Pozostałe zadłużenie	637 639,28	

UWAGA! Pozostałe zadłużenie obejmuje koszty sądowe, komornicze, egzekucyjne, KRD i odsetki zasądzone.

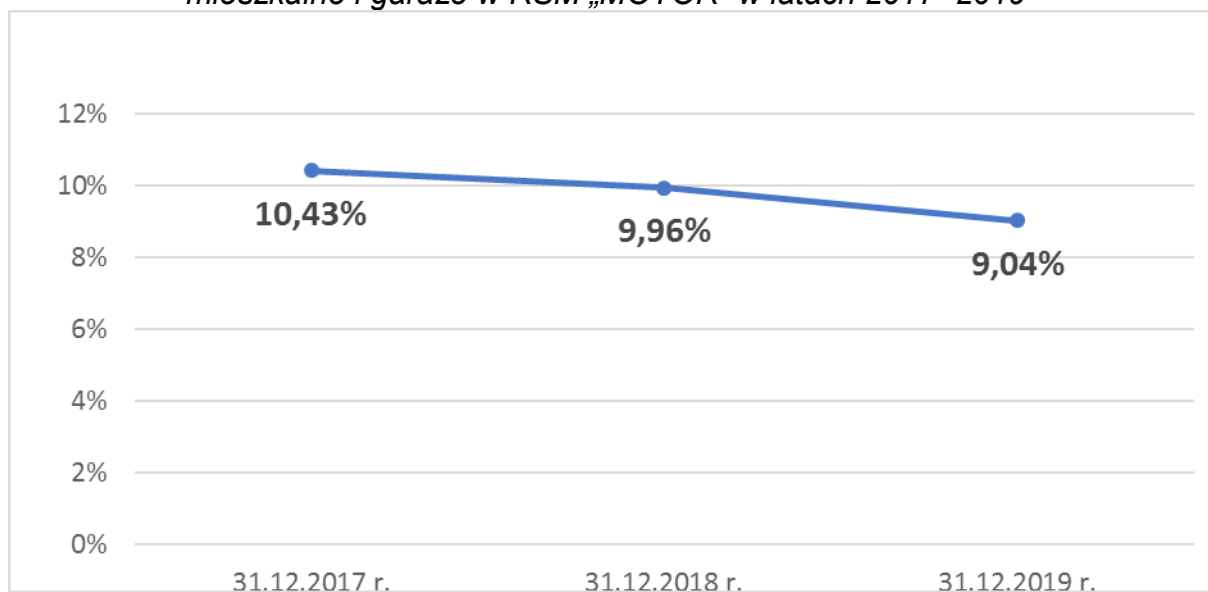
Strukturę zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne i garaże w latach 2017 - 2019 przedstawia tabela 8.

Tabela 8 Informacja o stanie zaległości eksploatacyjnych w latach 2017 - 2019

Lp.	Wyszczególnienie	Informacja na dzień 31.12.2017 r.		Informacja na dzień 31.12.2018 r.		Informacja na dzień 31.12.2019 r.	
		Zadłużenie ogółem w zł	Wskaźnik zadłużenia w %	Zadłużenie ogółem w zł	Wskaźnik zadłużenia w %	Zadłużenie ogółem w zł	Wskaźnik zadłużenia w %
RSM „MOTOR” (poz. 1 + 2)		4 230 207,74		3 951 116,77		3 828 125,96	
1.	Zadłużenie z tyt. opłat eksploat. (poz.a+b)	3 516 172,51	10,43%	3 347 963,49	9,96%	3 190 486,68	9,04%
a	bieżące	2 211 847,45	6,56%	2 175 396,97	6,47%	1 887 728,03	5,35%
b	zasądzone	1 304 325,06	3,87%	1 172 566,52	3,49%	1 302 758,65	3,69%
2.	Pozostałe zadłu- żenie	714 035,23		603 153,28		637 639,28	

Graficzne ujęcie zagadnienia przedstawia wykres 6.

Wykres 6. Wskaźniki zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne i garaże w RSM „MOTOR” w latach 2017 -2019



Na dzień 31.12.2019 r. Spółdzielnia posiadała 198 nakazów zapłaty zasądzających zadłużenie z tytułu opłat za lokale mieszkalne.

Osobom zadłużonym będącym w trudnej sytuacji finansowej, Zarząd umożliwia spłatę zaległości w ratach. W oparciu o rozmowy z tymi osobami zawierane są pisemne ugody, w których są zapisy wymuszające regularne wnoszenie opłat bieżących. Zawarcie ugody nie wstrzymuje naliczania odsetek.

Na podstawie regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą w indywidualnych, wyjątkowych sytuacjach, po uzyskaniu pozytywnej opinii Rady Osiedla, Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o naliczeniu odsetek w zmniejszonej wysokości. Wniosek o częściowe odstępnie od naliczania odsetek może być pozytywnie rozpatrzony raz na 5 lat, warunkiem jest jednak spłata zadłużenia.

Ogółem w 2019 r. przychody finansowe Spółdzielni z tytułu wpłaconych przez dłużników odsetek od zaległości wyniosły ponad 136 tys. zł.

Problem zadłużeń dotyczy wyłącznie relacji Spółdzielnia – dłużnik i nie obciąża w żaden sposób mieszkańców regularnie wnoszących opłaty.

Osoby mające niski dochód mogą ubiegać się o dofinansowanie do opłat za mieszkanie, które przyznaje Urząd Miasta. W 2019 roku na konto Spółdzielni wpłynęło z tego tytułu ok. 276 tys. zł - tabela 9.

Tabela 9. Informacja o dodatkach mieszkaniowych w 2019 roku

Ilość osób, które otrzymały dodatek	Kwota dofinansowania w zł	Średnia kwota dodatku w zł/m-c
1.808	275.720	152,50

DZIAŁANIA WINDYKACYJNE

Działania windykacyjne w RSM "MOTOR" realizowane są przez dział czynszów, dział windykacji, dział członkowsko-mieszkaniowy, oraz radców prawnych. Zarząd nadzoruje i koordynuje te działania w oparciu o Regulamin zasad windykacji należności z tytułu opłat za używanie lokali uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Każde dozwolone prawem działania windykacyjne są wykonywane w sposób priorytetowy,
a informacje o czynnościach oraz efektach w tym zakresie są przekazywane co kwartał Radzie Nadzorczej.

Szczegółowy wykaz działań windykacyjnych wykonanych od stycznia do grudnia 2019 roku w podziale na poszczególne osiedla przedstawia tabela 10.

Tabela 10 Wykaz działań windykacyjnych wykonanych w okresie I-XII 2019 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Os. „Przyjaźni”	Os. „Niepodległości”	Os. „XXX-lecia”	Os. „40-lecia”	RSM „MOTOR”
1	Przeprowadzone wywiady środowiskowe	55	90	110	45	300
2	Wysłane wezwania do zapłaty	104	153	137	113	507
3	Zawarte ugody dot. rozłożenia spłaty zadł. na raty	14	27	29	22	92
4	Sprawy skierowane do sądu o zasądzenie należności	10	10	11	13	44
5	Uzyskane nakazy zapłaty	14	14	18	15	61
6	Wnioski skierowane do komornika o wszczęcie egzekucji pieniężnej	6	11	13	4	34
7	Wnioski skierowane do komornika o wszczęcie egzekucji niepieniężnej	0	1	1	2	4
8	Dokonane wpisy zadłużeń do ksiąg wieczystych	2	1	0	0	3
9	Dokonane wpisy dłużników do KRD	13	16	15	5	49
10	Wykonane wyroki eksmisyjne do lokali socjalnych	1	1	0	0	2
11	Lokale przekazane do dyspozycji spółdzielni	1	0	0	1	2
12	Prowadzone przez Spółdzielnię sprawy spadkowe	0	0	1	1	2
13	Przeprowadzone licytacje	1	1	2	1	5

Efekty przeprowadzonych działań windykacyjnych na dzień 31.12.2019 r. obrazuje tabela 11.

Tabela 11 *Efekty działań windykacyjnych uzyskane na dzień 31.12.2019 r.*

Lp.	Wyszczególnienie	Os. „Przyjaźni”	Os. „Niepodległości”	Os. „XXX- lecia”	Os. „40-lecia”	RSM „MOTOR”
1	Zawarte ugody	12	29	37	20	98
2	Posiadane nakazy zapłaty	43	51	62	42	198
3	Posiadane wyroki eksmisyjne z lokalem socjalnym	4	10	4	2	20
4	Posiadane wyroki eksmisyjne bez lokalu socjalnego	3	2	1	3	9
5	Prowadzone przez komornika egzekucje pieniężne	10	7	10	5	32
6	Prowadzone przez komornika egzekucje z ograniczonego prawa rzeczowego	3	2	4	2	11
7	Księgi wieczyste z dokonanyimi przez Sp-nie wpisami zadłużeń	8	6	9	6	29
8	Dokonane wpisy dłużników do KRD	32	50	45	31	158
9	Odłączone sygnały telewizji kablowej	24	27	35	23	109
10	Założone blokady na ciepłej wodzie	2	2	4	2	10

Wszystkie wyroki z zasądzonym lokalem socjalnym są kierowane do Urzędu Miasta z wnioskiem o wskazanie lokalu socjalnego. W wyniku prowadzonych przez komornika egzekucji pieniężnych na konto Spółdzielni w 2019 r. wpłynęła kwota 305.060,35 zł.

KONTROLE ZEWNĘTRZNE

W 2019 r. Spółdzielnia nie była poddana kontrolom zewnętrznym.

DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO - KULTURALNA

Działalność społeczno – kulturalna prowadzona była w Klubie Osiedlowym „Przyjaźni” i Domu Kultury „Kalinowszczyzna”.

Mieszkańcy Osiedla „Przyjaźni” mogą korzystać z placówki zlokalizowanej przy ul. Przyjaźni 13, gdzie zatrudniony jest jeden pracownik. Działalność finansowana jest głównie przez mieszkańców Osiedla „Przyjaźni”. Koszt utrzymania klubu, w przeliczeniu na powierzchnię użytkową wyniósł w 2019 roku 0,109 zł/m²/m-c.

Mieszkańcy pozostałych trzech osiedli Spółdzielni, w ramach opłat na działalność kulturalną mają do dyspozycji wspólną placówkę przy ul. Tumidajskiego 2, w której zatrudnione są 2 osoby. Koszty utrzymania Domu Kultury w 2019 r. wyniosły 0,049 zł/m²/m-c.

Obie placówki mają za zadanie upowszechnianie wielu różnorodnych form aktywności i twórczości kulturalnej wśród dzieci, młodzieży, osób dorosłych i seniorów, jak również aktywizację i integrację mieszkańców. Organizowane są m.in. zajęcia rytmiki i plastyki dla przedszkolaków, baletu dla dzieci i młodzieży, kółko szachowe, fitness - zumba dla młodzieży, kurs tańca towarzyskiego oraz nauka pracy na komputerze.

Tradycyjnie organizowane były imprezy i wydarzenia kulturalne, tj. spotkanie ze św. Mikołajem, bal przebierańców, przedstawienia teatralne, festyny z okazji Dnia Dziecka, turniej szachowy, przegląd dziecięcych zespołów tanecznych, wernisaże, wystawy fotografii i twórczości plastycznej, konkurs recytatorski oraz wieczory poezji.

W ramach uzyskanego z Wydziału Kultury Urzędu Miasta dofinansowania w kwocie brutto 10.890,00 zł, zrealizowana została akcja „Zima w mieście”.

W ubiegłym roku zajęcia kulturalne w formie półkolonii dla dzieci w wieku szkolnym prowadzone były w okresie ferii zimowych i wakacji. W sumie z tej formy wypoczynku skorzystała ponad setka dzieci. Organizowane były różnego rodzaju zajęcia stacjonarne – warsztaty artystyczne, gry i zabawy integracyjne oraz wyjścia i wyjazdy do teatrów, muzeów, kin i parków rozrywki.

Od wielu lat mieszkańcy Osiedla „XXX-lecia” wspierają również działalność sportowo-wychowawczą prowadzoną przez Miejski Klub Sportowy „Kalina”. Działalność ta w szczególności uwzględnia potrzeby dzieci i młodzieży. Ma na celu również podniesienie bezpieczeństwa mieszkańców oraz uczestnictwo w akcjach społecznych promujących zdrowy i trzeźwy styl życia. W minionym roku przeprowadzone były liczne szkolenia z wielu dyscyplin sportowych, w trakcie których zawodnicy podnosili swoje umiejętności, a trenerzy i instruktorzy kwalifikacje. Dzięki zaangażowaniu działaczy społecznych z Osiedla „XXX-lecia” organizowane były zajęcia i turnieje gry w piłkę nożną oraz sztuk walki.

PODSUMOWANIE

W 2019 r. gospodarka finansowa Spółdzielni prowadzona była zgodnie z założeniami planów rzeczowo-finansowych uchwalonych przez Radę Nadzorczą. W całości zrealizowane zostały zadania remontowo-konserwacyjne ujęte w opracowanych w osiedlach i zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą planach rzeczowych remontów poszczególnych nieruchomości.

Opinia i raport Biegłego rewidenta z badania sprawozdania roku 2019 potwierdza, iż wskaźniki ekonomiczne spółdzielni są bardzo dobre. Wskaźnik płynności bieżącej za 2019 rok wyniósł 1,46 - co świadczy o tym, iż środki finansowe w pełni zabezpieczają zdolność Spółdzielni do regulowania wymaganych zobowiązań. Sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna. Nie występują żadne zagrożenia w poszczególnych segmentach działalności Spółdzielni. Nie ma ryzyka zakłóceń przepływów środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej.

Poprawność wyników świadczy o precyzyjnym planowaniu kosztów i skrupulatnym przestrzeganiu ustaleń planów.

Ogółem zysk netto z działalności gospodarczej Spółdzielni wyniósł 1.045.853,72 zł i pochodził głównie z przychodów z lokali użytkowych oraz odsetek.

Powyższe fakty pozwalają stwierdzić, że był to kolejny dobry rok funkcjonowania Spółdzielni. W obecnym roku zamierzamy w dalszym ciągu dążyć do utrzymania opłat zależnych od Spółdzielni na możliwie najniższym poziomie przy jednoczesnym zabezpieczeniu należytego stanu technicznego zasobów.

Zarząd dziękuje wszystkim, którzy przyczynili się do realizacji zaprezentowanych zadań. W szczególności dziękujemy przedstawicielom organów samorządowych Spółdzielni: członkom Rady Nadzorczej, Rad Osiedli i Komitetów Domowych, którzy sprawowali funkcje nadzorczo – kontrolne wspierając jednocześnie naszą pracę cennymi uwagami i inicjatywami. Dziękujemy wszystkim mieszkańcom i pracownikom, którzy na co dzień dbają o nasze wspólne spółdzielcze dobro.

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr inż. Agnieszka Pawelec

Lublin, maj 2020 r.

Z-CA PREZESA ZARZĄDU

Piotr Wiechnik

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Janusz Szacon