

SPRAWOZDANIE

Zarządu SBM „OAZA” w Lublinie z działalności za 2024 r.

I. STAN ORGANIZACYJNO – PRAWNY SPÓŁDZIELNI

Spółdzielnia Budowlano – Mieszkaniowa „OAZA” z siedzibą w Lublinie ul. Bajkowa 5 nabyła osobowość prawną w dniu 29.04.1991 r. poprzez wpisanie jej do rejestru nr S-1061 Sądu Rejonowego w Lublinie. Od dnia 16.10.2002 r. zarejestrowana jest w Sądzie Rejonowym XI Wydział Gospodarczy pod nr KRS 0000135423.

Za całokształt działalności Spółdzielni odpowiedzialny jest etatowy Zarząd, który w roku 2024 pracował w składzie:

1. Prezes Zarządu – Sławomir Podolski
2. V-ce Prezes Zarządu – Joanna Starszewska

Zarząd Spółdzielni działa w oparciu o następujące akty prawne:

- Ustawę Prawo Spółdzielcze
- Ustawę o Spółdzielniach Mieszkaniowych
- Statut Spółdzielni
- Regulaminy obowiązujące w SBM „OAZA”

Podstawowym zadaniem działalności Spółdzielni w roku sprawozdawczym 2024 było prowadzenie gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zarządzanie majątkiem własnym i majątkiem właścicieli lokali. W ramach tego zadania Spółdzielnia zapewniała użytkownikom lokali:

- pełną realizację zadań ujętych w rocznym planie gospodarczo – finansowym uchwalonym przez Radę Nadzorczą,
- właściwe zarządzanie nieruchomościami mieszkaniowymi w celu optymalizacji kosztów utrzymania,
- systematyczne prowadzenie remontów budynków i lokali o innym przeznaczeniu,
- dokonywanie wymiany wodomierzy i ciepłomierzy,
- wprowadzenie nowoczesnych rozwiązań w zakresie oszczędnego zużycia energii elektrycznej do oświetlenia pomieszczeń ogólnego użytku poprzez zastosowanie opraw LED wyposażonych w czujniki ruchu,

- utrzymywanie terenów osiedli w należytym stanie poprzez uzupełnienie drzewostanu, naprawy placów zabaw, remontów i napraw nawierzchni,
- doposażenie osiedli w profesjonalny, zmechanizowany sprzęt do pielęgnacji trawników, odśnieżania, poprawę bezpieczeństwa mieszkańców,
- prowadzenie windykacji należności Spółdzielni
- dążenie do utrzymania stabilnej i dobrej sytuacji Spółdzielni, utrzymanie na wysokim poziomie wskaźników ekonomicznych oraz oszczędne gospodarowanie środkami finansowymi,
- systematyczne polepszenie organizacji, kultury i jakości obsługi interesantów

W wyniku zawartej w dniu 16.09.2024 r. umowy pomiędzy Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie, a Spółdzielnią Budowlano – Mieszkaniową „OAZA” w Lublinie w dniach od 20 września 2024 r. do dnia 10 października 2024 r. została przeprowadzona przez Związek lustracja częściowa obejmująca prowadzoną przez Spółdzielnię działalność inwestycyjną za okres od 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r. tj. od ostatniej lustracji działalności inwestycyjnej spółdzielni.

Lustracją częściową Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „OAZA” w Lublinie objęte zostały zagadnienia ujęte w protokole lustracji, a wynikające z postanowienia „Trybu i zasad przeprowadzonej Lustracji Organizacji Spółdzielczych” uchwalonych przez Zgromadzenie Ogólne Krajowej Rady Spółdzielczej z dnia 07 lipca 2020 r. Uchwała Nr 10/2020 oraz tematyka lustracji przyjętej przez Zarząd Regionalnego Związku rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie w dniu 27 października 2020 r.

Jak wynika z dokumentów – szczegółowo opisanych w protokole lustracji – Spółdzielnia Budowlano – Mieszkaniowa „OAZA” w Lublinie działalność inwestycyjną prowadziła w okresie 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. prawidłowo zgodnie z uchwałą i decyzjami podjętymi przez Radę Nadzorczą i Zarząd Spółdzielni. Podjęte uchwały i decyzje były zgodne z postanowieniem ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz postanowieniach Statutu. Były one również zgodne z zakresem kompetencji Organów Statutowych Spółdzielni.

Wobec powyższych faktów regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie nie formułuje żadnych wniosków polustracyjnych.

II. DZIAŁALNOŚĆ CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWA

Na dzień 31.12.2024 r. SBM „OAZA” liczyła 1921 członków oraz 681 osób, które posiadają lokale mieszkalne, lecz nie są członkami Spółdzielni. Łączna powierzchnia eksploatowanych zasobów wynosiła:

1. Powierzchnia użytkowa mieszkań:	101 650,58 m ²
2. Powierzchnia użytkowa lokali handlowych i użytkowych:	2 157,24 m ²
3. Powierzchnia użytkowa garaży:	17 424,23 m ²
4. Powierzchnia użytkowa pomieszczeń biurowych:	140,65 m ²
5. Powierzchnia użytkowa pomieszczeń użytkowych:	2 218,15 m ²
6. Powierzchnia użytkowa miejsc parkingowych:	1 717,00 m ²
7. Powierzchnia użytkowa garaży wielostanowiskowych:	4 694,24 m ²

Bieżącym zarządzaniem Spółdzielnią, administrowaniem jej zasobami i obsługą członków oraz współwłaścicieli zajmowały się etatowe służby Spółdzielni, których struktura przedstawia się następująco:

1. Dział finansowo – księgowy
2. Dział członkowsko – mieszkaniowy
3. Dział administracyjno – techniczny

Działalność ta koncentrowała się głównie na załatwianiu spraw bieżących, związanych z prawidłowym funkcjonowaniem Spółdzielni, jej działów oraz administrowaniem istniejącymi zasobami.

W roku 2024 Zarząd SBM „OAZA” odbył 12 posiedzeń, na których przyjęto w poczet członków Spółdzielni 126 osób, a skreślono 73. Ponadto Zarząd uczestniczył w 5 posiedzeniach wspólnie z Radą Nadzorczą. Na bieżąco załatwiane były takie sprawy jak: wydawanie zaświadczeń do urzędów skarbowych i kancelarii notarialnych, wydawanie zaświadczeń na likwidację książeczek mieszkaniowych, wypełniane były wnioski kredytowe do banków, zakładów pracy oraz sporządzono wiele innych pism potrzebnych członkom SBM „OAZA”.

Spółdzielnia „OAZA” nadal kontynuuje prace związane z wyodrębnieniem własności lokali mieszkalnych, usługowych oraz garaży.

W 2024 r. sporządzone zostały akty notarialne przenoszące własność w następujących zadaniach inwestycyjnych:

1. ul. Operowa 4, 6, 8, 10	1
2. ul. Operowa 3, 5	1
3. ul. Baśniowa 5, 7	1
4. ul. Bajkowa 3	1

5. ul. Jantarowa 5	2
6. ul. Koncertowa 18, 18a, 18b, 18c	20
7. ul. Baśniowa 11	22
8. ul. Obrońców Pokoju 1a	2
Łącznie	50

III. KOSZTY EKSPLOATACJI i GZM

Rok 2024 był kolejnym rokiem stabilnej sytuacji gospodarczej i finansowej naszej Spółdzielni. SBM „OAZA” prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści jej członkom. Sporządzamy sprawozdania finansowe zgodnie z obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa dokumentacja polityki rachunkowości wraz z zakładowym planem kont, które zatwierdza Zarząd SBM „OAZA”. Eksploatacja i utrzymanie zasobów mieszkaniowych w niepogorszonym stanie technicznym to podstawowa działalność Spółdzielni, której w okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza i Zarząd poświęcały szczególnie dużo uwagi.

Do głównych celów realizacyjnych w tym zakresie należy zaliczyć:

- a) konsekwentne wdrażanie przepisów ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych i zmianie niektórych innych ustaw w zakresie ewidencji przychodów i wydatków na poszczególnych nieruchomościach, zminimalizowanie skutków związanych ze wzrostem kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych (ograniczenie do niezbędnego minimum podwyżek składników opłat czynszowych),
- b) zwiększenie udziału mieszkańców przy podejmowaniu decyzji dotyczących danych nieruchomości, w tym zaciągania zobowiązań przypadających na tę nieruchomość,
- c) zmniejszenie przychodów Spółdzielni związanych z pokryciem kosztów w eksploatacji i utrzymaniu zasobów mieszkaniowych z tytułu wdrożenia programu ograniczającego zużycie energii cieplnej dla potrzeb C.O. i C.W.

Poniesione w 2024 roku koszty GZM w stosunku do roku 2023 wzrosły o 17,1% przy wzroście przychodów o 18,0%:

- a) energii elektrycznej – zmniejszyły się o 10,6%,
- b) C.O. i C.W. – zwiększyły się 42,28%.

Ściągalność z tytułu opłat eksploatacyjnych na koniec 2024 roku wyniosła 93,6% i była porównywalna do roku 2023. Skuteczność w egzekucji tych opłat jest bardzo wysoka zważywszy na fakt, iż w większości lubelskich spółdzielni mieszkaniowych wynosi poniżej 90%.

W związku z zadłużeniem z tytułu opłat eksploatacyjnych Zarząd wysłał 600 upomnień i 250 wezwań do zapłaty i 40 wezwań przedsądowych. W 12 przypadkach skierowano do Sądu pozwy o zwrot tych zaległości. Zadłużenia czynszowe na dzień 31.12.2024 r. wyniosły ogółem **704 582,29 zł** w tym: zaległości:

- Lokale mieszkalne: 611 449,54 zł
- Lokale użytkowe i garaże: 42 661,76 zł

W rozbiciu na zadania zadłużenie wraz odsetkami przedstawia się następująco:

1. Zad. nr I i II	ul. Czeremchowa 16	12 827,84 zł
2. Zad. nr III	ul. Baśniowa 5, 7	56 992,07 zł
3. Zad. nr IV	ul. Bursztynowa 15	92 573,91 zł
4. Zad. nr V	ul. Bajkowa 5, 7, 9, 11, 13	45 094,25 zł
5. Zad. nr VI	ul. M.T. z Kalkuty 4	23 140,51 zł
6. Zad. nr VII	ul. Bajkowa 10	1 274,94 zł
7. Zad. nr X	ul. Osikowa 6	562,84 zł
8. Zad. nr XI	ul. Orkana 17	5 878,58 zł
9. Zad. nr XII	ul. Bajkowa 3	4 490,99 zł
10. Zad. nr XIV	ul. Jaspisowa 2, 4, 10, 14, 18, 22	79 034,45 zł
11. Zad. nr XV	ul. Jaspisowa 6, 8, 12, 16, 20	9 749,83 zł
12. Zad. nr XVI	ul. Bajkowa 2 i 4	3 611,59 zł
13. Zad. nr XVII	ul. Jantarowa 5	26 205,98 zł
14. Zad. nr XVIII	ul. Operowa 3, 5	34 259,24 zł
15. Zad. nr XIX	ul. Bajkowa 8	1 324,91 zł
16. Zad. nr XX	ul. Jantarowa 10, 12, 14	34 913,86 zł
17. Zad. nr XXI	ul. Operowa 4, 6, 8, 10	123 212,16 zł
18. Zad. nr XXII	ul. Obrońców Pokoju 1A	25 727,98 zł
19. Zad. nr XXIII	ul. Koncertowa 18, 18a, 18b, 18c	36 439,28 zł
20. Zad. nr XXIV	ul. Baśniowa 11	87 267,19 zł

Struktura zaległości na dzień 31.12.2024 r. (bez kosztów sądowych i odsetek) przedstawia się następująco:

- Zaległości do 1 miesiąca	678 osób na kwotę	196 470,94 zł
- Zaległości do 2 miesięcy	143 osób na kwotę	123 298,66 zł
- Zaległości od 3 do 6 miesięcy	146 osób na kwotę	229 051,44 zł
- Zaległości od 7 do 11 miesięcy	14 osób na kwotę	32 612, 59 zł
- Zaległości 12 miesięczne	3 osoby na kwotę	3 890,18 zł
- Zaległości powyżej 12 miesięcy	12 osób na kwotę	119 258,48 zł
RAZEM	996 osób na kwotę	704 582,29 zł

W 2024 r. 7 osób otrzymało dodatki mieszkaniowe z Urzędu Miejskiego w Lublinie na łączną kwotę 12 172,57 zł.

IV. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

Rok 2024 był kolejnym rokiem realizacji programu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych i optymalizacji gospodarki zasobami mieszkaniowymi SBM „OAZA”

Przez cały rok 2024 trwały intensywne roboty przy realizacji 2 budynków wielorodzinnych przy ul. Jemiołuszki. Zarząd SBM „OAZA” wielokrotnie uczestniczył w naradach roboczych, na których omawiano sprawy związane z postępami robót oraz sprawy dotyczące robót dodatkowych zleconych przez mieszkańców i branżowych inspektorów robót. Narady miały na celu przede wszystkim optymalizację procesu budowlanego pod kątem zaspokajania oczekiwań przyszłych mieszkańców inwestycji.

W listopadzie 2024 r. spółdzielnia dostała pozwolenie na budowę 2 kolejnych budynków wielorodzinnych również przy ul. Jemiołuszki. Roboty budowlane ruszyły w grudniu 2024 roku i obejmują realizację 48 mieszkań wraz z miejscami postojowymi w wielostanowiskowym garażu podziemnym.

Zakończenie I etapu budowy przy ul. Jemiołuszki planowane jest na czerwiec 2025 roku natomiast II etap budowy planujemy zakończyć w marcu 2026 r.

W miesiącach od lipca 2024 roku do września 2024 r. SBM „OAZA” przekazała protokółarnie 9 budynków jednorodzinnych przy ul. M. Dereckiego pod indywidualne wykończenie.

Odbiory odbyły się sprawnie i nie stwierdzono większych usterek po stronie wykonawcy robót firmy P.W. SANITEX Sp. z o.o.

W miesiącu listopadzie 2024 r. Zarząd prowadził negocjacje w celu nabycia działek pod budowę ok. 60 mieszkań przy ul. Różanej w Lublinie. Rozmowy toczyły się w rzeczowej atmosferze i sfinalizowane zostaną w 2025 r.

V. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWO- EKSPLOATACYJNA

Najważniejszym dokumentem określającym obowiązki zarządcy jest Ustawa Prawo Budowlane z dnia 07.07.1994 r. wraz z późniejszymi zmianami. W art. 61 Ustawy ustawodawca nałożył obowiązek utrzymywania i użytkowania nieruchomości zgodnie z określonymi w niej zasadami. Przede wszystkim oznacza to użytkowanie budynku zgodnie z przeznaczeniem, przestrzeganiem wymagań dotyczących ochrony środowiska, utrzymywaniem odpowiedniego stanu technicznego i estetyki.

W 2024 r. zgodnie z przepisami prawa budowlanego dokonywano obowiązkowych przeglądów półrocznych, rocznych i pięcioletnich budynków mieszkań.

Przeглядami objęto:

- instalacje gazowe wraz z przyborami gazowymi w zakresie stanu technicznego i szczelności,
- przewody kominowe: dymowe, spalinowe i wentylacyjne w zakresie stanu technicznego, szczelności i ciągu,
- instalacje elektryczne w mieszkaniach, pomieszczeniach wspólnego użytku i na klatkach schodowych w zakresie pomiaru skuteczności zerowania i stanu izolacji.

Dokonano również sprawdzenia instalacji elektrycznej wszystkich dźwigów osobowych.

Po uwzględnieniu wytycznych z protokołów zrealizowano szereg prac i robót pozwalających utrzymywać budynki w dobrym stanie technicznym. Działalność remontowo – eksploatacyjna koncentrowała się na załatwianiu spraw bieżących związanych z naprawą i usuwaniem usterek zgłaszanych przez naszych lokatorów.

Bieżącym nadzorem i konserwacją objęte zostały również kotłownie, separatory, wymiennikownie, hydrofornie oraz dźwigi osobowe. Zgodnie z harmonogramem dokonano wymiany wodomierzy podlegających legalizacji.

Jak co roku wg obowiązujących przepisów prawa place zabaw na terenie Spółdzielni poddawane są przeglądom konserwacyjnym. Roczna kontrola stanu technicznego została przeprowadzona w maju 2024 r. Na jej podstawie zlecone zostały prace konserwacyjne tj. dokręcenie śrub, uzupełnienie zaślepek czy częściowa wymiana niesprawnych elementów i wymiana piasku w piaskownicach. Na bieżąco przeprowadzono remonty ciągów pieszo jezdnych i schodów.

Zarząd oczekuje od mieszkańców wniosków, uwag i wskazówek co pomoże usprawnić proces remontowo – eksploatacyjny.

W 2024 r. Spółdzielnia kontynuowała montaż instalacji fotowoltaicznej w naszych zasobach.

Przy ul. Operowej 4, 6, 8, 10 została zrealizowana i rozliczona inwestycja polegająca na instalacji 8 zestawów fotowoltaicznych, które mają pokryć zużycie energii części wspólnych.

Kolejną inwestycją, na której zamontowano panele fotowoltaiczne jest nieruchomość przy ul. Jantarowej 10, 12, 14, na której ze względu na niewielką powierzchnię dachów możliwe było zamontowanie 2 zestawów fotowoltaicznych (104 szt. paneli), co pozwoli na częściowe zaspokojenie zapotrzebowania na energię części wspólnych.

Zużycie energii elektrycznej w danych zasobach przewyższa moc zainstalowanych zestawów. Analiza rentowności zakłada zwrot rzeczywiście poniesionych kosztów w terminie 2 lata i 9 miesięcy od momentu włączenia instalacji.

Spółdzielnie oraz wspólnoty mieszkaniowe korzystające z odnawialnych źródeł energii rozliczane są w systemie „prosumenta lokatorskiego”, który zakłada, że 100% energii wyprodukowanej przez instalację zostanie rozliczone. Jeśli instalacja jest przewymiarowana, to środki pochodzące ze sprzedaży energii w formie pieniężnej mają trafić na wskazane przez spółdzielnie konto, które mogą zostać wydatkowane na cele służące danej nieruchomości.

Głównym założeniem programu GRANT OZE dla spółdzielni i wspólnot jest ograniczenie emisji dwutlenku węgla do środowiska. Dzięki powyższym inwestycjom i wyprodukowaniu energii pochodzącej z odnawialnych źródeł ślad węglowy zostanie zmniejszony o 164 tony w skali roku.

VI. ZAKOŃCZENIE I PODSUMOWANIE

Przedłożone Państwu sprawozdanie stanowi podsumowanie rocznej działalności Spółdzielni we wszystkich jej dziedzinach. Zdaniem Zarządu wynik tego podsumowania jest pozytywny. Spółdzielnia nasza znajduje się w bardzo dobrej kondycji ekonomicznej, zachowuje pełną płynność finansową i zdolność płatniczą, dzięki czemu wszelkie należności i płatności regulowane były terminowo. Nie były też zaciągane kredyty na działalność statutową Spółdzielni.

Zarząd SBM „OAZA” dokładał wszelkich starań, by ponoszone przez członków koszty opłat eksploatacyjnych były możliwie najniższe oraz by ich ewentualny wzrost wynikał z przyczyn uzasadnionych.

Podstawowym celem naszego działania jest dobro członków, możliwie najpełniejsze zaspokojenie ich potrzeb bytowych, poprawa standardu zamieszkiwania w naszych zasobach oraz kompetentna i życzliwa obsługa interesantów.

Zarząd dziękuje członkom Rady Nadzorczej i pracownikom Spółdzielni za owocną współpracę w mijającym roku sprawozdawczym i prosi o przyjęcie sprawozdania i udzielenie absolutorium za rok 2024.

V-ce Prezes Zarządu
Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej
"OAZA"
mgr inż. Joanna Starszewska

[Signature]
PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej
"OAZA"
mgr Sławomir Podolski

