

SPRAWOZDANIE

Zarządu SBM „OAZA” w Lublinie z działalności za 2025 r.

I. STAN ORGANIZACYJNO- PRAWNY SPÓŁDZIELNI

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

Za całokształt działalności Spółdzielni odpowiedzialny jest etatowy Zarząd, który w roku 2025 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 2025 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 należytych 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 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.

II. DZIAŁALNOŚĆ CZŁONKOWSKO -MIESZKANIOWA

Na dzień 31.12.2025 r. SBM „OAZA” liczyła 1963 członków oraz 724 osób, które posiadają lokale mieszkalne, lecz nie są członkami Spółdzielni. Łączna powierzchnia eksploatowanych zasobów wynosiła:

1. Powierzchnia użytkowa mieszkań:	111 556,32 m ²
2. Powierzchnia użytkowa lokali handlowych i użytkowych	2 602,42 m ²
3. Powierzchnia użytkowa garaży	17 731,58 m ²
4. Powierzchnia użytkowa miejsc parkingowych	1 717,00 m ²
5. Powierzchnia użytkowa miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych	5 549,37 m ²
6. Powierzchnia użytkowa miejsc postojowych jako udział w częściach wspólnych w garażach podziemnych	793,00 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 2025 Zarząd SBM „OAZA” odbył 12 posiedzeń, na których przyjęto w poczet członków Spółdzielni 94 osoby, a skreślono 52. Ponadto Zarząd uczestniczył w 8 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 2025 r. sporządzone zostały akty notarialne przenoszące własność w następujących zadaniach inwestycyjnych:

1. ul. Operowa 4, 6, 8, 10	1
2. ul. Bursztynowa 15	2
3. ul. Jaspisowa 6, 8, 12, 16, 20	1
4. ul. Jaspisowa 2, 4, 10, 14, 18, 22	1
5. ul. Jemiołuszki 18, 20	41
6. ul. Jantarowa 5	6
7. ul. Koncertowa 18, 18a, 18b, 18c	14
8. ul. Baśniowa 11	18
9. ul. Jantarowa 10, 12, 14	1
Łącznie	84

III. KOSZTY EKSPLOATACJI i GZM

Rok 2025 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 niepogorszonej 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,
- 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 2025 roku koszty GZM w stosunku do roku 2024 wzrosły o 13,8 % przy zroście przychodów:

- a) energii elektrycznej – zmniejszyły się o 2,1 %,
- b) C.O. i C.W. – zwiększyły się 43,9 %.

Ściągalność z tytułu opłat eksploatacyjnych na koniec 2025 roku wyniosła 93,3 % i była porównywalna do roku 2024. 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 750 upomnień i 300 wezwań do zapłaty i 30 wezwań przedsądowych. W 12 przypadkach skierowano do Sądu pozwy o zwrot tych zaległości. Zadłużenia czynszowe na dzień 31. 12.2025 wyniosły ogółem 741 361,57 zł w tym zaległości:

- Lokale mieszkalne i garaże przynależne 707 854,18 zł
- Lokale użytkowe i garaże odrębne 33 507,39 zł

W rozbiciu na zadania zadłużenie wraz odsetkami przedstawia się następująco:

1.	Zad. nr I i II	ul. Czeremchowa 16	16 626,87 zł
2.	Zad. nr III	ul. Baśniowa 5 i 7	39 215,01 zł
3.	Zad. nr IV	ul. Bursztynowa 15	69 756,33 zł
4.	Zad. nr V	ul. Bajkowa 5, 7, 9, 11, 12, 13	41 111,87 zł
5.	Zad. Nr VI	ul. Matki Teresy z Kalkuty 4	27 874,99 zł

6. Zad. nr VII	ul. Bajkowa 10	89,36 zł
7. Zad. nr X	ul. Osikowa 6	197,77 zł
8. Zad. nr XI	ul. Orkana 17	5 344,44 zł
9. Zad. nr XII	ul. Bajkowa 3	7 005,11 zł
10. Zad. Nr XIV	ul. Jaspisowa 2, 4, 10, 14, 18, 22	110 317,81 zł
11. Zad. nr XV	ul. Jaspisowa 6, 8, 12, 16, 20	10 951,36 zł
12. Zad. nr XVI	ul. Bajkowa 2, 4	824,59 zł
13. Zad. Nr XVII	ul. Jantarowa 5	31 388,71 zł
14. Zad. Nr XVIII	ul. Operowa 3, 5	45 315,35 zł
15. Zad. Nr XIX	ul. Bajkowa 8	0,00 zł
16. Zad. Nr XX	ul. Jantarowa 10, 12, 14	66 696,27 zł
17. Zad. Nr. XXI	ul. Operowa 4, 6, 8, 10	144 931,10 zł
18. Zad. Nr XXII	ul. Obrońców Pokoju 1A	2 890,39 zł
19. Zad. Nr XXIII	ul. Koncertowa 18, 18a, 18b, 18c	43 719,81 zł
20. Zad. Nr XXIV	ul. Baśniowa 11	65 683,02 zł
21. Zad.nr XXIV	ul. Jemiołuszki 18, 20	11 533,53 zł

Struktura zaległości na dzień 31.12.2025r. (bez kosztów sądowych i odsetek) przedstawia się następująco:

Zaległości do 1 miesiąca	830 osób na kwotę	135 678,77 zł
Zaległości 2 miesięczne	208 osób na kwotę	178 029,68 zł
Zaległości od 3 do 6 miesięcy	138 osób na kwotę	247 027,28 zł
Zaległości od 7 do 11 miesięcy	15 osób na kwotę	58 289,96 zł
Zaległości 12 miesięczne	0 osoby na kwotę	0,00 zł
Zaległości powyżej 12 miesięcy	8 osób na kwotę	122 335,88 zł
RAZEM	1199 osób na kwotę	741 361,57 zł

W 2025 r. 6 osób otrzymało dodatki mieszkaniowe z Urzędu Miejskiego w Lublinie na łączną kwotę 17 122,24 zł.

IV. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

Rok 2025 był kolejnym rokiem realizacji programu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych i optymalizacji gospodarki zasobami mieszkaniowymi SBM „OAZA”

Przez cały rok 2025 trwały intensywne roboty przy realizacji 2 budynków wielorodzinnych przy ul. Jemiołuszki II etap. 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.

Zakończenie II etapu budowy przy ul. Jemiołuszki planowane jest na maj 2026 roku.

W grudniu 2025 r. spółdzielnia rozpoczęła budowę budynku wielorodzinnego przy ul. Różanej. Projekt obejmuje realizację 59 mieszkań, 6 lokali usługowych oraz 79 miejsc

parkingowych. Budynek liczy 6 kondygnacji naziemnych oraz 2 poziomy miejsc postojowych. Na 31.12.2025 r. 95 % mieszkań i lokali zostało sprzedanych. Generalnym wykonawcą robót jest firma EKSAM-Budownictwo Marek Suszek.

W październiku 2025 r. spółdzielnia nabyła działkę pod budynek wielorodzinny przy ul. Wędrownej. W grudniu 2025 r. wystąpiliśmy do Urzędu Miasta Lublin o wydanie pozwolenia na budowę 35 mieszkań oraz 50 miejsc postojowych. Rozpoczęcie robót planowane jest na początek kwietnia 2026 r.

V. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWO- EKSPLOATACYJNA

Koncentrowała się na zapewnieniu naszym Mieszkańcom bezpieczeństwa i komfortu zamieszkiwania, zapewnieniu sprawnego działania sieci, instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie budynków. Gospodarka remontowa służyła utrzymaniu budynków w prawidłowym stanie technicznym, a prowadzone prace ukierunkowane były, w swoim zakresie, na podnoszenie standardów i poprawę komfortu zamieszkiwania, w ramach przewidzianych na ten cel środków finansowych.

Zakres rzeczowy robót remontowych uwzględnił uwagi ujęte w protokołach kontroli stanu technicznego budynków wykonanych w oparciu o art. 62 Ustawy prawo budowlane.

Uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 6/2025 fundusz remontowy zasilono dodatkowo nadwyżką w wysokości 70 691,42 zł z przeznaczeniem na roboty remontowe mienia spółdzielni.

Do prac zrealizowanych w roku 2025, w ramach podstawowego funduszu remontowego, zaliczyć możemy: prace dekarские, a wśród nich m.in. roboty związane z częściową wymianą pokrycia dachowego, remonty kominów, wymianę obróbek blacharskich i rur spustowych.

W ramach robót ogólnobudowlanych wykonano: remonty i malowanie klatek schodowych i korytarzy, remonty balkonów, remonty schodów wejściowych oraz zadaszeń i wejść do budynków, podjazdu dla niepełnosprawnych, remonty śmietników zewnętrznych, posadzek w korytarzach, wymieniono drzwi wejściowe do budynków. W ramach poprawy warunków zamieszkiwania na osiedlach, spółdzielnia przeprowadziła m.in. remonty chodników.

Spółdzielnia kontynuowała roboty instalacyjne polegające m.in. na wymianie remoncie zestawów hydroforowych, a także remoncie instalacji c.o. (m.in. wymiana zaworów termostatycznych wraz z głowicami w klatkach schodowych).

W 2025 roku wykonano szereg prac związanych z poprawą funkcjonowania instalacji elektrycznych, odgromowych i teletechnicznych.

W ramach prowadzonych przez spółdzielnię działań zmierzających do obniżania kosztów eksploatacyjnych, w części budynków kontynuowano wymianę opraw oświetleniowych na ledowe z czujką ruchu i zmierzchu, a w głównych ciągach komunikacyjnych doposażono je w moduł awaryjnego podtrzymania oświetlenia

ewakuacyjnego. Przeprowadzone prace pozwolą na obniżenie zużycia energii elektrycznej budynków.

Część prac remontowych zrealizowanych w 2025 r. wynikała z konieczności likwidacji skutków awarii oraz aktów wandalizmu i dewastacji. O takich zdarzeniach Spółdzielnia powiadamia organy ścigania i ubezpieczyciela. W 2025 r. z zawartych polis ubezpieczeniowych zlikwidowano szkody, na łączną kwotę 35 769,45 zł.

W budynkach spółdzielni zostały przeprowadzone obligatoryjne, wymagane Ustawą Prawo Budowlane, roczne przeglądy instalacji gazowych, przewodów kominowych, wentylacji mechanicznej, a także przeglądy systemów monitoringu, elektryczne i odgromowe oraz przeglądy ppoż. Celem zapewnienia prawidłowego użytkowania obiektów, instalacji i urządzeń stanowiących techniczne wyposażenie budynków w 2025 r. kontynuowano roboty konserwacyjne w tym m.in. prace konserwacyjne dźwigów, domofonów, wentylacji mechanicznej i systemów oddymiania. Kontynuowano współpracę z firmą zewnętrzną w ramach tzw. „pogotowia technicznego”. Siłami konserwatorów spółdzielni usuwano awarie wod.-kan., elektryczne, gazowe, ślusarskie itp.

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 2025.

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

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej
„OAZA”
mgr Sławomir Podolski