

# **SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI**

## **SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „CZECHÓW”**

### **W 2020 ROKU**

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Czechów” z siedzibą w Lublinie ul. Choiny 57 wpisana jest do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000168999 w Sądzie Rejonowym Lublin z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy. Decyzje związane z gospodarką Spółdzielni podejmuje jej organy, według prawnie określonych kompetencji. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem, którego kompetencje określa § 22 statutu. Nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni sprawuje 21 osobowa Rada Nadzorcza, poprzez wypełnianie zadań określonych w § 43 statutu.

Bieżącą działalnością Spółdzielni kieruje Zarząd, który w 2020 roku pracował w składzie:

- mgr inż. Sławomir Osiński - Prezes Zarządu
- mgr inż. Marek Szymanek - Z-ca Prezesa Zarządu
- mgr inż. Piotr Toruń - Z-ca Prezesa Zarządu - Główny Księgowy

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Czechów”, zgodnie z postanowieniami §49, ust. 2 Statutu SM przedstawia okresową informację sprawozdawczą dotyczącą działalności i sytuacji ekonomicznej Spółdzielni w roku 2020. Zawarte w niniejszym sprawozdaniu informacje zostały sporządzone za okres od 1.01.2020 r. do 31.12.2020 r. Działalność Zarządu Spółdzielni w okresie objętym sprawozdaniem koncentrowała się na realizacji założeń określonych w planie gospodarczo-finansowym zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą na rok 2020. Ponadto realizowano długoterminowe oraz bieżące zadania wynikające z przedmiotu działalności Spółdzielni jako przedsiębiorstwa. Realizacji zadań przyświecała należyta staranność i dbałości w zakresie respektowania obowiązujących przepisów prawa i ustaw.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Czechów” w 2020 r. w szczególności prowadziła prace związane z:

- aktualizacją przepisów prawa wewnętrznego Spółdzielni dostosowując je do zmian ustawowych i Statutu SM;
- realizacją zadań ujętych w ramach uchwalonego przez Radę Nadzorczą planu gospodarczego na 2020 rok (uchwała 19/2020 z dnia 27.01.2020 roku);
- utrzymaniem poprawnych relacji i wskaźników ekonomicznych oraz właściwej stabilnej sytuacji finansowej, poprzez wykorzystanie dostępnych środków i możliwości prawno-finansowych i technicznych;
- prowadzeniem czynności organizacyjno-prawnych i finansowych niezbędnych do realizacji bez zbędnej zwłoki wniosków dotyczących przyjęć członków do Spółdzielni, jak też wpisów członków do rejestrów związanych z dalszym przekształceniem Spółdzielczych praw do lokali na odrębną własność i wszelkich rozliczeń z tym związanych;
- analizowaniem i opiniowaniem proponowanych przez Radę Miasta uchwał w sprawie zmian stawek opłat za media, wywóz nieczystości i gospodarowania odpadami stałymi;
- bieżącym monitorowaniem i analizowaniem zakresu rzeczowego i finansowego zadań remontowych i modernizacyjnych, mających na względzie oszczędności i optymalizację wydatków z funduszu remontowego.

Decyzje zastrzeżone statutem do kompetencji Zarządu podejmowane były kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W roku 2020 Zarząd odbył 27 protokolowane posiedzenia. Prowadząc gospodarkę zasobami mieszkaniowymi oraz zarządzając majątkiem własnym i majątkiem wspólnym, Zarząd realizował określone cele poprzez nadzór nad:

- właściwą obsługą techniczną i administracyjną zasobów,
- kontrolą realizacji prac remontowo-konserwacyjnych zgodnie z przyjętym planem,
- zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańcom w szczególności przeciwdziałanie skutkom COVID-19,
- bieżącą kontrolą stabilności ekonomiczno-finansowej Spółdzielni wraz utrzymaniem dobrych wskaźników ekonomicznych;
- polepszaniem jakości obsługi mieszkańców;
- monitorowaniem działań windykacyjnych z tytułu opłat za lokale mieszkalne i użytkowe;
- wszelkimi działaniami, w celu zminimalizowania kosztów działalności całej Spółdzielni z jednoczesnym zwiększaniem przychodów z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej.

Szczególne znaczenie w działalności Spółdzielni odgrywa prawidłowe gospodarowanie środkami zgromadzonymi na funduszu remontowym, gdyż każdy wydatek na roboty remontowe jest bezpośrednio widoczny przez mieszkańców naszych osiedli.

Szczegółowe informacje z wykonania w/w planu remontów są przedstawione na naszej stronie internetowej pod adresem <http://www.sm-czechow.lublin.pl/> w dziale SPRAWOZDANIA. Należy podkreślić, że zakres potrzebnych robót do wykonania ustala Administracja wraz z Radą Osiedla.

## I. Majątek Spółdzielni

Na dzień 31.12.2020 r. wartość majątku trwałego netto wyniosła **138.490 tys. zł**  
w tym:

1) Budynki i budowle	– 110.114 tys. zł, tj. 79,5 %,
2) Grunty własne i prawa wieczystego użytkowania	– 27.679 tys. zł, tj. 20,0 %,
3) Środki transportu	– 168 tys. zł, tj. 0,1 %,
3) Inne środki trwałe (dźwigi i urządzenia techniczne)	– 529 tys. zł, tj. 0,4 %,

Strukturę majątku trwałego Spółdzielni stanowią w 80% budynki i budowle, z których przeważająca część to budynki mieszkalne wielorodzinne, garaże, pawilony wolnostojące, kotłownie lokalne oraz inne towarzyszące im obiekty infrastrukturalne. Należy zaznaczyć, iż w stosunku do stanu z 2019 roku wartość majątku trwałego Spółdzielni uległa zmniejszeniu w wyniku rocznego umorzenia oraz przekształcenia (wyodrębnienia) praw do lokali mieszkalnych o 5.779.719 zł.

## II. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

W 2020 roku gospodarka zasobami mieszkaniowymi prowadzona była w ramach siedmiu wyodrębnionych Osiedli. Wszystkie Osiedla posiadają własne służby administracyjno-biurowe i konserwatorskie pracujące bezpośrednio w nieruchomościach. Natomiast biuro Zarządu SM „Czechów” poza sprawowaniem funkcji kontrolnych nad pracą osiedli prowadzi również działalność gospodarczo-organizacyjno-księgową i zarządzającą nad całą firmą. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi prowadzona jest zgodnie ze Statutem i Regulaminami SM, w ścisłej współpracy z Radą Nadzorczą SM oraz Radami Osiedli, na podstawie planu rzeczowo-finansowego, zawierającego plany poszczególnych Osiedli. Działania Spółdzielni związane z eksploatacją zasobów koncentrują się na wyborze rozwiązań prawno-organizacyjnych, finansowych i technicznych zapewniających utrzymanie jakości świadczonych usług mieszkaniowych na należyłym poziomie. Każda decyzja organów samorządowych (Rad Osiedli, Rady Nadzorczej) i Zarządu Spółdzielni podejmowana jest ze świadomością jej bezpośredniego wpływu na sytuację materialną członków Spółdzielni, którzy zgodnie z obowiązującym systemem finansowym pokrywają koszty eksploatacji.

Zgodnie z przepisami Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 r. (t. j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 ze zm.) Spółdzielnia ma obowiązek prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji i rozliczania przychodów oraz kosztów eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni oraz wpływów i wydatków funduszu remontowego. Przywołana ustawa nie reguluje szczegółów dotyczących kalkulacji opłat oraz rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości. Natomiast zgodnie z zapisami działu XI.B Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej oraz Regulaminem rozliczania kosztów GZM przyjętego Uchwałą Rady Nadzorczej 11/2019 z dnia 25.11.2019 r. „Członkowie Spółdzielni, a także osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje: spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, będący właścicielami lokali, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów:

1. eksploatacji i utrzymania nieruchomości (lokali oraz części wspólnych),
2. eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
3. działalności społeczno-kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię,
4. sfinansowania innych zobowiązań, w części przypadającej na dany lokal,

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością koszty dostawy energii cieplnej, dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.

### 1. Powierzchnia zasobów Spółdzielni

Na dzień 31 grudnia 2020 r. gospodarka zasobami mieszkaniowymi obejmowała:

- 11.791 mieszkań i 6 pracowni plastycznych o powierzchni użytkowej 633.293 m<sup>2</sup>;
- 381 lokali użytkowych o powierzchni użytkowej 35.934 m<sup>2</sup>;
- 93 szt. dzierżaw terenu o łącznej powierzchni 49.615 m<sup>2</sup>;
- 709 garaży i miejsc postojowych o powierzchni użytkowej 11.875 m<sup>2</sup>.

Ogółem pow. użytkowa lokali mieszkalnych i użytkowych w Spółdzielni na koniec 2020 r wynosi 669.227m<sup>2</sup>.

Osiedle	Powierzchnia w m <sup>2</sup>				Ilość budynków	Ilość mieszkań
	lokale mieszkalne	lokale użytkowe	garaże i m. postojowe	dzierżawy		
S. Moniuszki	84.442	6.136	840	198	17	1.618
H. Wieniawskiego	99.070	10.630	4.277	3.798	16	1.900
K. Lipińskiego	104.587	1.539	1.951	3.940	21	1.902
F. Chopina	91.371	4.120	-	7.908	35	1.613
K. Szymanowskiego	82.703	3.315	2.280	14.290	24	1.558
I.J. Paderewskiego	97.772	2.488	2.487	7.959	24	1.900
M. Karłowicza	73.348	2.980	40	3.391	13	1.306
Baza Choiny 57	-	4.726	-	8.131	-	-
<b>Razem Spółdzielnia</b>	<b>633.293</b>	<b>35.934</b>	<b>11.875</b>	<b>49.615</b>	<b>150</b>	<b>11.797</b>

## 2. Remonty i modernizacje

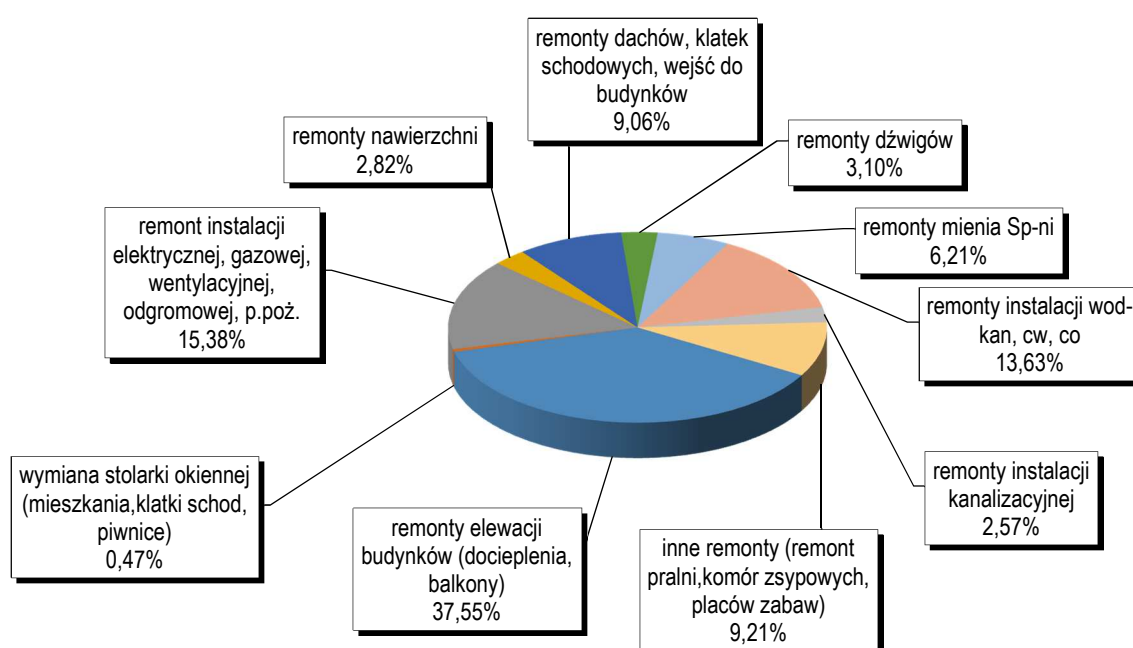
Podstawowym źródłem finansowania działalności remontowo modernizacyjnej w 2020 r. były środki własne Spółdzielni, czyli odpis na fundusz remontowy.

Fundusz remontowy w wysokości 10.258.098,92 zł pochodził z następujących źródeł:

1. Odpisy podstawowe od lokali mieszkalnych i garaży ..... + 10.846.818,06 zł
2. Podział nadwyżki bilansowej za rok 2019 ..... - zł
3. Wpłaty na wydatki celowe (domofony, wodomierze).....+ 16.908,48 zł
4. Bilans Otwarcia na 2020 r (B.O.)..... - 605.627,62 zł

W 2020 roku fundusz remontowy został wykorzystany na następujące cele i zadania:

### Struktura wydatków z funduszu remontowego w 2020 roku



#### 2.1 Termomodernizacja zasobów Spółdzielni

##### Budynki mieszkalne wielorodzinne:

- **Wykonanie docieplenia ścian zewnętrznych:**
  - Docieplenie ściany północnej pion mieszkań 66, 68, 70,72 w budynku ul. Koncertowa 9 wraz z robotami towarzyszącymi,
- **Remonty docieplenia ścian szczytowych, filarków międzyokiennych oraz balkonów wraz z robotami towarzyszącymi :**
  - Remont docieplenia filarków międzyokiennych i prześwitu w budynku przy ul. Lipińskiego 15 seg. B1,
  - Remont docieplenia filarków międzyokiennych i balkonów w budynku przy ul.Paganiniego3,
  - Remont docieplenia ścian szczytowych, filarków międzyokiennych i balkonów w budynku przy ul. Paganiniego 4seg. B ,
  - Remont docieplenia ścian szczytowych i filarków międzyokiennych w budynku przy ul. Radzyńskiej 20 seg. Ap,
  - Remont docieplenia filarków międzyokiennych oraz przebudowa balkonów w budynku przy ul. Paganiniego 12 seg F strona Pd oraz ul. Paganiniego 11,

- Remont balkonów, wymiana filarków międzyokiennych i malowanie elewacji budynku przy ul. Żelazowej Woli 5 – 16 szt. oraz Żelazowej Woli 18 – 16 szt.,
- **Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej:**
  - Wymiana drzwi stalowych dwuskrzydłowych rozwieranych w budynkach na osiedlu im. K. Szymanowskiego.,
  - Wymiana stolarki okiennej piwnic w budynkach przy ul. Kameralnej 7 i 9,

#### **Lokale usługowe:**

- Wykonanie wymiany stolarki okiennej w lokalu usługowym przy ul. W. Żywnego 8,
- Wykonanie instalacji centralnego ogrzewania w budynku przy ul. Śliwińskiego 1.
- Remont elewacji wraz z dociepleniem ścian w prześwitach pawilonów handlowych przy ul. Górskiej 3 oraz ul. Górskiej 7,
- Wykonanie docieplenia ścian zewnętrznych pawilonu D-2 przy ul. Kiepury 5a metoda „lekką-mokrą”

#### **2.2 Poprawa bezpieczeństwa obiektów**

Zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa Budowlanego były wykonane przeglądy techniczne obiektów a w szczególności przeglądy: budowlane, instalacji elektrycznych, gazowych, odgromowych, instalacji p.poż, przeglądy dźwigów osobowych, hydroforni. Zakres wykonanych prac remontowych wynikał z przeglądów technicznych, oraz bieżących potrzeb eksploatacyjnych zapewniających należyte bezpieczeństwo użytkownikom obiektów.

#### **Budynki mieszkalne wielorodzinne:**

##### • **Remonty balkonów:**

- Remont balkonów przy ul. Oratoryjnej 9 od strony południowej - 2 piony,
- Remont balkonów w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Żelazowej Woli 12 – 20 szt., ul. W. Żywnego 1A – 10 szt. ,
- Wykonanie nawierzchni z żywicy poliuretanowej na płytach balkonowych wraz z pracami towarzyszącymi w budynku przy ul. Poturzyńskiej 3 oraz Poturzyńskiej 5,
- Remont Balkonów w budynkach przy ul. Lawinowa 1- kl. II i III, ul. Młodej Polski 18 – 1 pion, ul. Młodej Polski 22 kl. II i III,

##### • **Remonty posadzek:**

- Wykonanie remontu posadzek na klatkach schodowych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Żelazowej Woli 4 kl. IV i V, ul. Żelazowej Woli 11 kl. I i III, ul. W. Żywnego 7 kl. I i V,
- Wykonanie remontu posadzek w korytarzach oraz holach wejściowych wraz z remontem ścian w bezpośrednim sąsiedztwie drzwi do wind w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Chęcińskiego 2,
- Wykonanie remontu podestów wejściowych do budynku z lastryka antypoślizgowego przy ul. Szpinalskiego 6,

- **Instalacje elektryczne:**

- Remont instalacji elektrycznych w budynkach mieszkalnych przy ul. Żywnego 5; Paryskiej 6, kl. II; ul. Żywnego 3, kl. II, ul. Paryskiej 7; ul. Żywnego 6; ul. Kurantowej 4, 6 i 8; ul. Kiepury 9, 11 i 13; ul. Chęcińskiego 1, 2, 6; ul. Skołuby 2, 10; ul. Harnasie 17, kl. I i II; ul. K. Rogera 1, kl. I i II; ul. Noskowskiego 8; ul. Młodej Polski 32; ul. Paderewskiego 4, kl. VIII i IX; ul. Leszetyckiego 10 i 11.
- Remont instalacji elektrycznej w pomieszczeniach węzłów C.O. i hydroforów w budynkach przy ul. Noskowskiego 2, 4 i 8; ul. K. Rogera 1 kl. VII; ul. K. Rogera 3, 5, 6, 8; ul. Harnasie 3, 5 i 7.

- **Pozostałe prace:**

- Demontaż kładek K 02, K 10, K 11 wraz z robotami zabezpieczającymi konstrukcję tarasów w budynkach przy ul. Oratoryjna 3 i 5,
- Wykonanie instalacji p. pożarowej wg. opracowanej dokumentacji technicznej w budynku przy ul. Chęcińskiego 1,
- Montaż szlabanu przy ul. Oratoryjnej 1,
- Wykonanie przekładki 160 m<sup>2</sup> kostki brukowej ciągu pieszego przy budynku ul. Koncertowa 9,
- Remont schodów do budynku przy ul. Braci Wieniawskich 3 kl. II,

### Lokale usługowe:

- Remont spocznika, schodów i podjazdu do lokalu U-14 przy ul. Koncertowa 9,
- Remont murków oraz podjazdu do lokalu usługowego przy ul. Koncertowej 9,

### 2.3 Remonty, modernizacja infrastruktury technicznej oraz poprawa estetyki

#### Budynki mieszkalne wielorodzinne:

- **Malowanie ścian zewnętrznych i wewnętrznych budynków wraz z robotami towarzyszącymi:**

- Malowanie klatek schodowych : ul. Kurantowa 6 i 8, ul. Kurantowa 4 kl. IX;X;XI, Skołuby 5 kl. I; II i III,
- Wykonanie remontu elewacji ścian w budynkach przy ul. Skołuby 1, 3 , 5,
- Remont wejść do klatek schodowych z wykonaniem remontu daszków w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Kiepury 11; 13 i 15; ul. Kurantowa 4; ul. Skołuby 1; 3 i 5.
- Malowanie piwnic na budynkach – ul. Braci Wieniawskich 1A, 3, 4, ul. Smyczkowa 4 seg. A i B,
- Malowanie klatek schodowych w budynkach przy ul. Noskowskiego 2, 4 oraz ul. Harnasie 5 i 15, Zakopiańska 5,
- Malowanie fragmentów elewacji budynków mieszkalnych przy ul. Młodej Polski 26 i ul. Młodej Polski 32 farbą silikonową wraz z robotami towarzyszącymi,

- **Montaż i remont wejść do klatek schodowych:**

- Wykonanie remontu wiatrołapów w budynkach przy ul. W. Żywnego 4 i 6,
- Wykonanie wiatrołapów w budynkach mieszkalnych: ul. Szwajcarska 9 kl. 1–4, ul. Leszetyckiego 6 kl. 1–4; wymiana drzwi wejściowych do budynków mieszkalnych: ul. I.J. Paderewskiego 14 kl. 8; ul. Leszetyckiego 6 kl. 5, 6, ul. Leszetyckiego 10 kl. 1, ul. Leszetyckiego 11 kl. 2; ul. Leszetyckiego 12 kl. 1, 2.
- Wykonanie i montaż wiatrołapów w budynku przy ul. Górskiej 1,

- **Poprawa infrastruktury związanej z selektywną zbiórką odpadów:**
  - Zabezpieczanie miejsc selektywnej zbiórki odpadów – 3 miejsca – ul. Smyczkowa 4 prześwit, ul. Braci Wieniawskich 1 kl. I , ul. Kaprysowa 3-5,
  - Wykonanie i montaż altany śmietnikowej na terenie osiedla im. H. Wieniawskiego,
  - Przebudowa altan śmietnikowych przy ul. Młodej Polski 22, oraz ul. Lawinowej 1,
  - Wykonanie utwardzenia terenu z kostki brukowej pod altany śmietnikowe w osiedlu im. F. Chopina,
- **Prace związane z remontem pokrycia dachu:**
  - Konserwacja pokryć dachowych poprzez nanoszenie 2 krotnej warstwy ochronnej na istniejące pokrycie dachowe za pomocą środka do konserwacji pokryć dachowych bitumicznych w całych zasobach osiedla im. H. Wieniawskiego.
  - Demontaż uszkodzonych i montaż nowych krutek wentylacyjnych stalowych w budynkach całej Spółdzielni,
- **Wyposażenie placów zabaw :**
  - Remonty placów zabaw ul. Braci Wieniawskich 1 kl. IV, ul. Smyczkowa 4, ul. Kaprysowa 3-5,
- **Instalacje sanitarne:**
  - Wykonanie remontu poziomów instalacji z.w., c.w. i cyrkulacji w budynkach przy ul. Kiepury 11, ul. Kiepury 13, ul. Kiepury 15,
  - Wykonanie poziomów rur wody zimnej i ciepłej wraz z cyrkulacją w Osiedlu im. H. Wieniawskiego. (inwestycja obejmuje budynki przy ul. Braci Wieniawskich 1 seg E, ul. Braci Wieniawskich 8, ul. Koncertowa 7 seg E, ul. Smyczkowa 4 seg. A, ul. Smyczkowa 4 seg. E, ul. Koncertowa 5,
  - Remont instalacji wodociągowej wraz ze zmianą sposobu opomiarowania oraz montażem zestawu hydroforowego w budynkach mieszkalnych przy ul. Radzyńska 10/Lipińskiego 15, ul Radzyńska 20/ ul Lipińskiego 25, ul Lipińskiego 21, ul Radzyńska 18/Lipińskiego 23 oraz wykonanie przyłącza wodociągowego do budynku przy ul. Lipińskiego 15/B1,
  - Wykonanie remontu studni i fragmentu kanalizacji sanitarnej przy ul. Radzyńskiej 20,
  - Przebudowa instalacji gazowej w budynku Lipińskiego 21,

#### 2.4 Konserwacja oraz usługi konserwacyjno-techniczne na rzecz mieszkańców.

OSIEDLE	ZGŁOSZENIA (szt.)				
	ELEKTRYCZNE	HYDRAULICZNE	BUDOWLANE	ŚLUSARSKO-STOLARSKIE	RAZEM
S. Moniuszki	330	371	169	251	<b>1 121</b>
H. Wieniawskiego	270	420	300	0	<b>990</b>
K. Lipińskiego	261	387	183	77	<b>908</b>
F. Chopina	343	425	381	0	<b>1 149</b>
K. Szymanowskiego	460	505	133	400	<b>1 498</b>
I.J. Paderewskiego	213	272	68	146	<b>699</b>
M. Karłowicza	339	422	234	0	<b>995</b>
<b>RAZEM</b>	<b>2 216</b>	<b>2 802</b>	<b>1 468</b>	<b>874</b>	<b>7 360</b>

Konserwatorzy osiedlowi zrealizowali w 2020 roku ogółem 7.360 szt. usług zleconych, których szczegółowy zakres i ilość przedstawia tabela powyżej.

## 2.5 Wykaz ilości miejsc parkingowych do liczby mieszkań na terenie SM „Czechów”

Osiedla	Miejsca postojowe (szt.)								Współczynnik stosunku miejsc postojowych do liczby mieszkań %/ dla SM	Współczynnik stosunku miejsc postojowych do liczby mieszkań %/ dla SM + UM	Łączna ilość miejsc parkingowych SM Czechów+ UM Lublin w 2019 r.
	Liczba mieszkań (szt.)	Parkingi ogrodzone	Parkingi nieogrodzone	Zatoki parkingowe i miejsca postojowe	Garaże i miejsca postojowe pod budynkami	Razem SM CZECHÓW	Parking i UM LUBLIN	Razem SM CZECHÓW + UM LUBLIN W 2020			
EM	1 900	123	598	463	268	1 452	213	1 665	76,42	87,63	1 665
EW	1 618	166	192	114	56	528	184	712	32,63	44,00	712
EL	1 902	328	306	292	120	1 046	577	1 623	54,99	85,33	1 623
EC	1 613	290	309	121	0	720	304	1 024	44,64	63,48	1 024
ES	1 558	331	196	25	130	682	305	987	43,77	63,35	987
EP	1 900	370	537	286	137	1 330	163	1 493	70,00	78,58	1 493
EK	1 306	219	46	480	2	747	510	1 257	57,20	96,25	1 251
<b>RAZEM</b>	<b>11 797</b>	<b>1 827</b>	<b>2 184</b>	<b>1 781</b>	<b>713</b>	<b>6 505</b>	<b>2 256</b>	<b>8 761</b>	<b>55,14</b>	<b>74,26</b>	<b>8 755</b>

## 2.6 Ekologia i ochrona środowiska

W zakresie bieżącego utrzymania terenów zielonych prowadzono koszenie i wykonano renowację trawników na powierzchni 6 483 m<sup>2</sup>. Dokonano nowych nasadzeń drzew w ilości 150 szt. oraz krzewów w łącznej ilości 1 562 szt.

Każdego roku wiosną dokonywane są szczegółowe przeglądy stanu zdrowotnego drzew podczas których przeprowadzana jest wstępna kwalifikacja drzew przeznaczonych do usunięcia a następnie sporządzany jest wniosek o zezwolenie na usunięcie. Zgodnie z ustawą z 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody ( DzU z 2013r., poz. 627 z póź. zm.) Spółdzielnia informuje mieszkańców o zamiarze złożenia wniosku o wydanie zezwolenia na usunięcie drzew/krzewów, poprzez zamieszczanie na tablicach informacyjnych ogłoszeń, wyznaczając co najmniej 30-dniowy termin na zgłaszanie uwag. Częstym problemem zgłaszanym przez mieszkańców jest zacienianie mieszkań przez rosnące zbyt blisko budynku drzewa. UM nie wydaje zezwoleń na ich usunięcie, gdyż argument dotyczący zacieniania mieszkań przez drzewa nie stanowi przesłanki do wydania zezwolenia na ich usunięcie. W związku z tym, w uzasadnionych przypadkach, zlecane jest firmom zewnętrznym wykonanie cięć w obrębie korony celem dopuszczenia większej ilości światła.

### Wykaz ilości usuniętych oraz nasadzonych drzew i krzewów na terenie SM „Czechów” w 2020 r.

OSIEDLE	ILOŚĆ ZIELENI NA OSIEDLU (ha)	ILOŚĆ ŻYWOPLÓTÓ W NA OSIEDLU (mb.)	ILOŚĆ USUNIĘTYCH (decyzje UM)		ILOŚĆ DRZEW USUNIĘTYCH Z KONIECZNOŚCI* (szt.)	ŁĄCZNIE USUNIĘTE DRZEWIA I KRZEWY (szt.)	ILOŚĆ NASADZEŃ		RENOWACJE TRAWNIKÓW (m <sup>2</sup> )
			drzewa (szt.)	krzewy (szt.)			drzewa (szt.)	krzewy (szt.)	
S. Moniuszki	7,90	2 771,8	5	0	0	5	5	0	400
H. Wieniawskiego	9,00	2 293,0	6	0	3	9	8	167	393
K. Lipińskiego	8,14	3 180,0	5	42	5	52	19	93	3000
F. Chopina	10,36	3 640,0	12	0	2	14	83	56	1800
K. Szymanowskiego	10,14	2 270,0	14	0	0	14	10	320	302
I.J. Paderewskiego	12,50	2 955,0	5	2	0	7	10	567	397
M. Karłowicza	8,06	1 760,0	11	12	4	27	15	359	191
<b>RAZEM:</b>	<b>66,10</b>	<b>18 869,8</b>	<b>58</b>	<b>56</b>	<b>14</b>	<b>128</b>	<b>150</b>	<b>1 562</b>	<b>6 483</b>

\* - drzewa i krzewy usunięte na podstawie protokołu konieczności lub powalone na skutek działania niekorzystnych warunków atmosferycznych



Na terenach zielonych Spółdzielni założone zostały kolejne łąki kwietne o pow. ok. 280 m<sup>2</sup>.

Spółdzielnia wzięła także udział w dwóch projektach finansowanych z Budżetu Obywatelskiego: „Stop komarom” oraz „Witajcie jerzyki!”. Z tego drugiego projektu zrealizowano budowę łącznie 48 sztuk budek dla jerzyków.

Od szeregu lat prowadzone są także działania mające na celu ochronę drzew kasztanowców przed działaniem szkodnika szrotówka-kasztanowcowiaczka. Na 445 kasztanowcach co roku wiosną zakładane są opaski lepowe. Niestety w roku 2020 ze względu na wstrzymanie produkcji lasolepu spowodowanej wybuchem epidemii covid-19, opaski nie zostały założone. Aby zapobiec rozprzestrzenianiu się szkodnika jesienią liście kasztanowców zostały wygrabione i zapakowane do papierowych worków otrzymanych z UM Lublin i zutilizowane.

### 2.7 Sprzątanie klatek

Wychodząc naprzeciw postulatam członków spółdzielni Rada Nadzorcza w 2018r. wprowadziła zmiany w „Regulaminie porządku domowego SM Czechów”. W §13 w/w regulaminu zapisano, iż na wniosek uprawnionych mieszkańców danej klatki schodowej, poparty oświadczeniami w ilości co najmniej 50%+1, licząc jedno mieszkanie jako jeden głos, dopuszcza się zlecenie sprzątania klatek schodowych firmom zewnętrznym za pośrednictwem spółdzielni. Na koniec 2020r. sprzątnięciem objętych zostało 173 klatek schodowych liczących łącznie 2 944 mieszkań, a w samym 2020 roku zlecono do sprzątania 26 klatek liczących łącznie 461 mieszkań.

### 2.8 Usuwanie płyt azbestowo-cementowych w zasobach SM „Czechów” w latach 2004 - 2020

W 2020 roku w trakcie przeprowadzonych remontów elewacji poddano utylizacji około 12,1 tony płyt azbestowo-cementowych.

### 2.9 Zamierzenia remontowe w 2021 roku

#### **Osiedle im. St. Moniuszki:**

- Wykonanie malowania elewacji ścian w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Kiepury 11, 13, 15,
- Wykonanie remontu posadzek w korytarzach w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Skołuby 2,
- Wykonanie remontu poziomów instalacji zw., cw. i cyrkulacji w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych przy ulicach: Kiepury 9, Kurantowej 4 segm. A, B, C, D, 6, 8, ul. Skołuby 1, 3, 5.

#### **Osiedle im. H. Wieniawskiego:**

- Roboty brukarskie na terenie Osiedla im. H. Wieniawskiego,
- Wykonanie i montaż urządzeń zabawowych na terenie Osiedla im. H. Wieniawskiego,
- Remont pokrycia dachu w budynkach przy ulicach: Koncertowa 5,5A,7 segm. E, Koncertowa 7 segm.A,B,C,D,7A, Kaprysowa 9, Br. Wieniawskich 1 segm. A,B,C,D, Br. Wieniawskich 1 segm. E: 1A,3, Br. Wieniawskich 4,6,8, Smyczkowa 4,
- Remont klatek schodowych w budynkach przy ulicach: Koncertowa 7 segm.A,B,C,D,7A, Kaprysowa 1,3,5, Smyczkowa 4,
- Wymiana poziomów wody ciepłej, zimnej i cyrkulacji z odpowiednim doбором średnic zgodnie z opracowaną dokumentacją techniczną. Demontaż i montaż zaworów pod pionowych cyrkulacyjnych z zamontowaniem wkładki regulacyjnej termicznej w budynkach przy ulicach: Braci Wieniawskich 4, 6, 3, 1A, 1 segm. A,B,C,D; Koncertowa 5A, 7 segm. A,B,C,D, 7A; Smyczkowa 4 segm. B,C,D; Kaprysowa 1,3,5,9,
- Remont instalacji odgromowej w budynkach przy ul. Braci Wieniawskich 1, 1A, 3, 4, 6, 8, Smyczkowej 4, Koncertowej 5, 5A, 7, 7A, Kaprysowej 1, 3, 5, 9,
- Uzupełnienie oświetlenia parkowego w rejonach budynków Braci Wieniawskich 1, 6, 8 i ul. Smyczkowa 4.

**Osiedle im. K. Lipińskiego:**

- Remont docieplenia filarków międzyokiennych w budynku przy ul. Lipińskiego 21 z robotami towarzyszącymi,
- Remont docieplenia filarków międzyokiennych i balkonów w budynku przy ul. Paganiniego 5 (część ściany zachodniej),
- Remont docieplenia filarków międzyokiennych i balkonów w budynku przy ul. Paganiniego 15 (część ściany zachodniej) z robotami towarzyszącymi,
- Remont docieplenia filarków międzyokiennych i balkonów w budynku przy ul. Paganiniego 2 segm. D z robotami towarzyszącymi,
- Malowanie klatek schodowych w budynku przy ul. Paganiniego 12 segm. D z remontem nawierzchni schodów na parterze,
- Malowanie klatek schodowych w budynku przy ul. Radzyńska 10 segm. C1 z remontem nawierzchni schodów na parterze,
- Malowanie klatek schodowych w budynku przy ul. Radzyńskiej 18 segm. C, przebudowa instalacji gazowej w budynku przy ul. Paganiniego 15.,
- Remont hydroforni przy ul. Paganiniego 10 wymiana zestawu hydroforowego, demontaż zbiorników oraz przebudowa zasilania,
- Remont instalacji c.o. w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Oratoryjna 1,3,
- Remont instalacji kanalizacyjnej: regeneracja pionów i poziomów oraz usunięcie osadów i tłuszczu z rur metodą mechaniczno-chemiczną z naprawą drobnych nieszczelności w wybranych budynkach osiedla.

**Osiedle im. F. Chopina:**

- Remont docieplenia i kolorystyki elewacji ścian, filarków międzyokiennych wraz z remontem balkonów i dociepleniem ściany szczytowej między segmentami w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Żywnego 9,
- Remont balkonów w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych przy: ul. Żelazowej Woli 8, ul. Żelazowej Woli 15, ul. Żywnego 14, ul. Żywnego 1,
- Wykonanie remontu pokrycia dachu w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Żelazowej Woli 14 kl. II,
- Wykonanie remontu posadzek na klatkach schodowych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Żywnego 7 kl. II, III,
- Wykonanie remontu posadzek na klatkach schodowych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Żelazowej Woli 11 kl. II, IV,
- Docieplenie stropodachu wentylowanego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Żelazowej Woli 9,
- Wykonanie i montaż siatek zabezpieczających okna we wnękach budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Poturzyńskiej 3,5,
- Remont instalacji elektrycznej w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Żelazowej Woli 16 kl. I,
- Remont instalacji elektrycznej w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Żelazowej Woli 17 kl. I,
- Remont instalacji elektrycznej w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. W. Żywnego 3 kl. I,
- Remont tablicy głównej w budynku przy ul. Żelazowej Woli 7,
- Budowa altan śmietnikowych na osiedlu i. F. Chopina.

**Osiedle im. K. Szymanowskiego:**

- Malowanie klatek schodowych w budynku przy ul. Noskowskiego 8 i Harnasie 17,
- Remont dźwigu osobowego w budynku przy ul. K. Rogera 3,
- Wykonanie i ustawienie wiat śmietnikowych na terenie osiedla,
- Remont instalacji WLZ do mieszkań w budynku przy ul. K. Rogera 1 kl. III, IV, V,

- Remont alejek przy ul. K. Rogera 1 i K. Rogera 3 oraz na placu przy fontannie,
- Remont wentylacji mechanicznej w budynku przy ul. Szpinalskiego 11,
- Konserwacja pokryć dachowych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Harnasie 19 i ul. Harnasie 21,
- Wykonanie dokumentacji projektowej polegającej na zaprojektowaniu przyłączy z I strefy wody zimnej wraz z doбором zestawów hydroforowych oraz modernizacją układów pomiarowych dla budynków wielorodzinnych zasilanych obecnie z hydroforni przy ul. Noskowskiego 6,
- Wykonanie przyłączy z I strefy wody zimnej wraz z montażem zestawów hydroforowych oraz modernizacją układów pomiarowych dla budynków wielorodzinnych zasilanych obecnie z hydroforni przy ul. Noskowskiego 6.

#### **Osiedle im I. J. Paderewskiego:**

- Remont parkingu (roboty brukarskie) przy ul. Szwajcarskiej 6,8,
- Malowanie klatek schodowych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Paderewskiego 4 kl. VIII, IX,
- Remont balkonów w budynku przy ul. Paderewskiego 14 kl. I-V oraz malowanie elewacji budynku przy ul. Szwajcarska 9,
- Wykonanie i montaż wiatrołapów w budynku przy ul. I. J. Paderewskiego 4 kl. I-IV, VI, VII, IX,
- Remont instalacji elektrycznej w budynku przy ul. Leszetyckiego 12, kl. I, II, 14 kl. 1, 18 kl. 4 i 5, Leszetyckiego 1 kl. III oraz 5 kl. II,
- Remont dźwigów osobowych w budynkach przy ul. Paderewskiego 4, kl. IV, ul. Paderewskiego 14, kl. I, ul. Paderewskiego 18, kl. IV i V, ul. Leszetyckiego 1, kl. III, ul. Leszetyckiego 5, kl. II,
- Czyszczenie kanalizacji sanitarnej w budynkach przy ul. Paderewskiego 14, ul. Leszetyckiego 6, 10,11,12.

#### **Osiedle im. M. Karłowicza:**

- Wymiana stolarki okiennej piwnic w budynkach mieszkalnych przy ul. Młodej Polski 10, 14,
- Malowanie klatek schodowych w budynku przy ul. Młodej Polski 32,
- Remont nawierzchni asfaltowej części parkingu przy ul. Kameralnej 7,9,
- Remont opaski z kostki brukowej przy budynku mieszkalnym ul. Młodej Polski 32,
- Remont balkonów przy ul. Lawinowej 1 kl. II, Młodej Polski 18 pion od strony zachodniej-10szt., Młodej Polski 22 kl. I, III,
- Remont instalacji z.w., c.w. i cyrkulacji na budynkach przy ul. Górskiej 1 i 9 - wymiana rur, zaworów i otuliny na poziomach w kondygnacji piwnicznej.
- Wykonanie okresowych pięcioletnich pomiarów instalacji elektrycznych i odgromowych dla budynków przy ul. Górskiej 1, 2 i 9, Młodej Polski 22, 26 i 32.

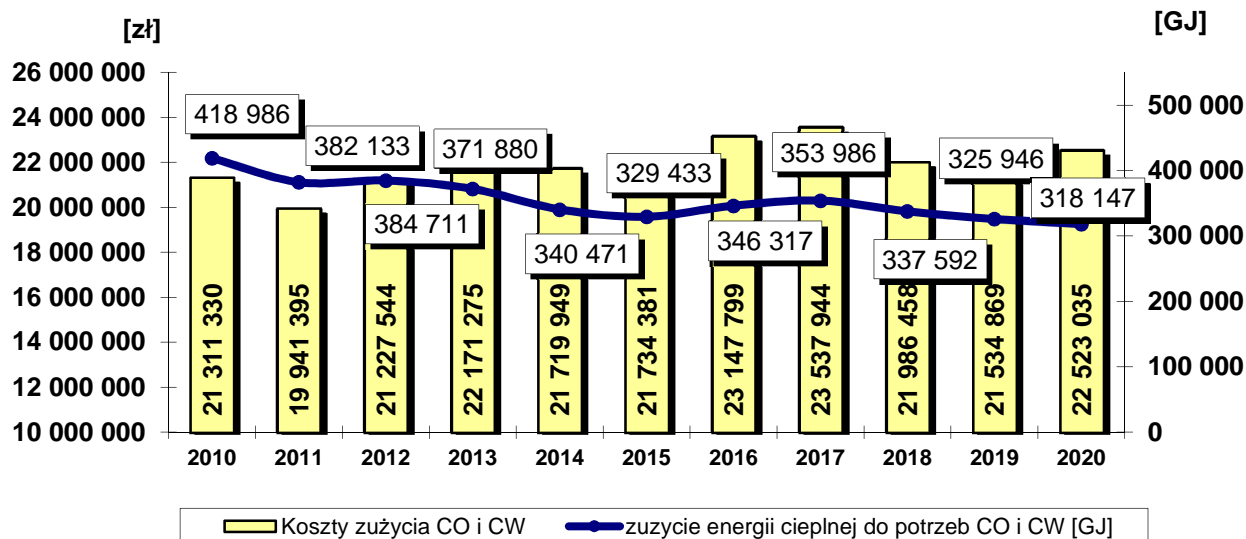
### **2.10 Fundusze Zewnętrzne**

Zarząd monitorował możliwość aplikowania w konkursach RPO na lata 2014-2020 w zakresie możliwości pozyskania środków finansowych z funduszy Unijnych. Zarząd monitorował również możliwość pozyskania przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Czechów” środków zewnętrznych na budowę wind w budynkach pięciokondygnacyjnych z tzw. ”duszą”. Zarząd brał czynny udział w konsultacjach społecznych organizowanych przez UM dotyczących zmiany Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Lublin.

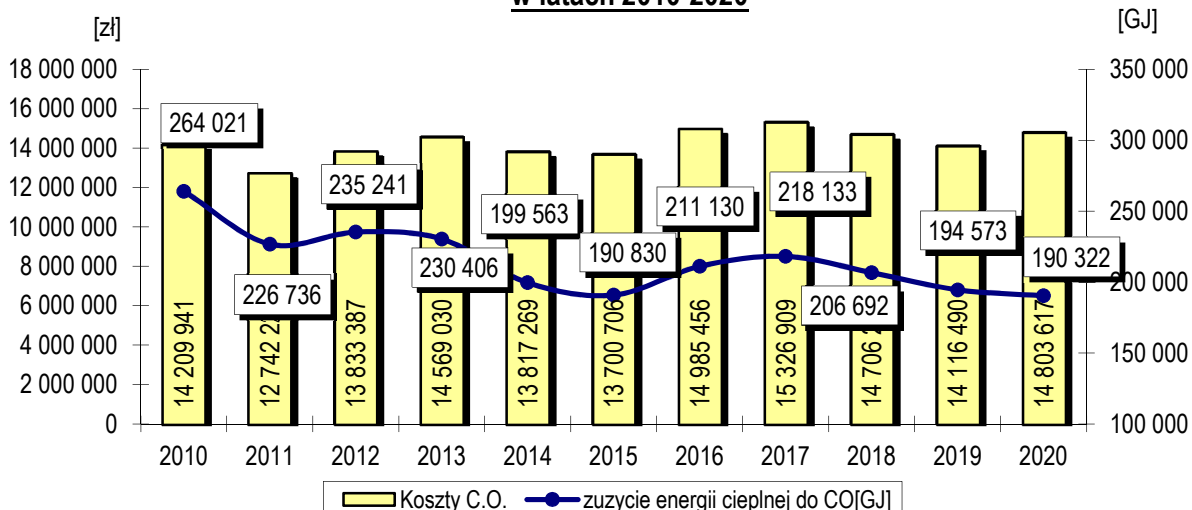
### **3. Zużycie energii cieplnej, poniesione koszty centralnego ogrzewania i podgrzewu zimnej wody**

W Spółdzielni rozliczanie kosztów energii cieplnej zużywanej na cele centralnego ogrzewania i do podgrzewania wody użytkowej dokonywane jest w okresach rocznych, według wskazań podzielników oraz liczników ciepła, zaś w przypadku lokali bez podzielnika i liczników ciepła na podstawie obowiązujących w Spółdzielni regulaminów.

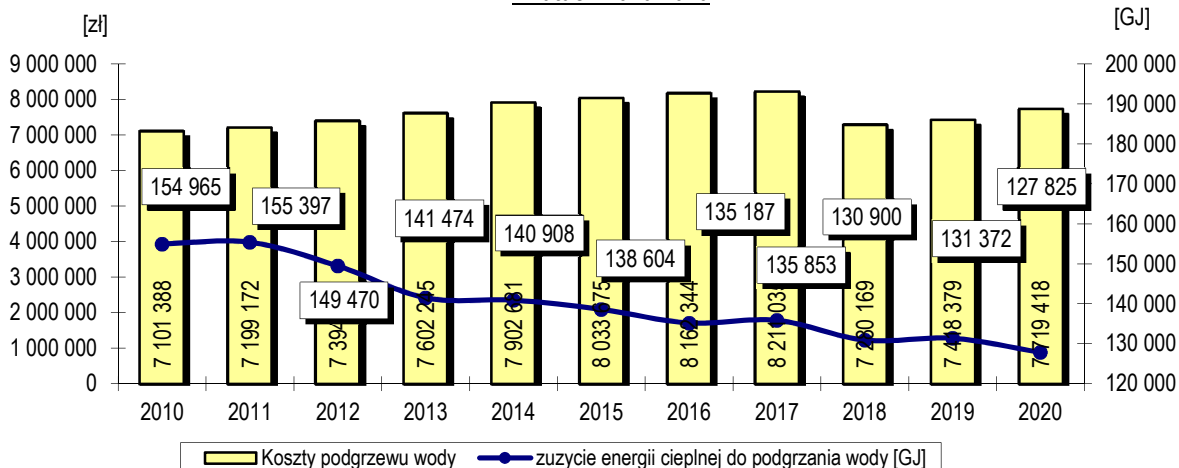
### Wykres zużycia energii ciepłej i poniesionych kosztów [zł] dla potrzeb CO i CW w latach 2010-2020



### Wykres zużycia energii ciepłej i poniesionych kosztów [zł] dla potrzeb CO w latach 2010-2020



### Wykres zużycia energii ciepłej i poniesionych kosztów [zł] dla potrzeb CW w latach 2010-2020

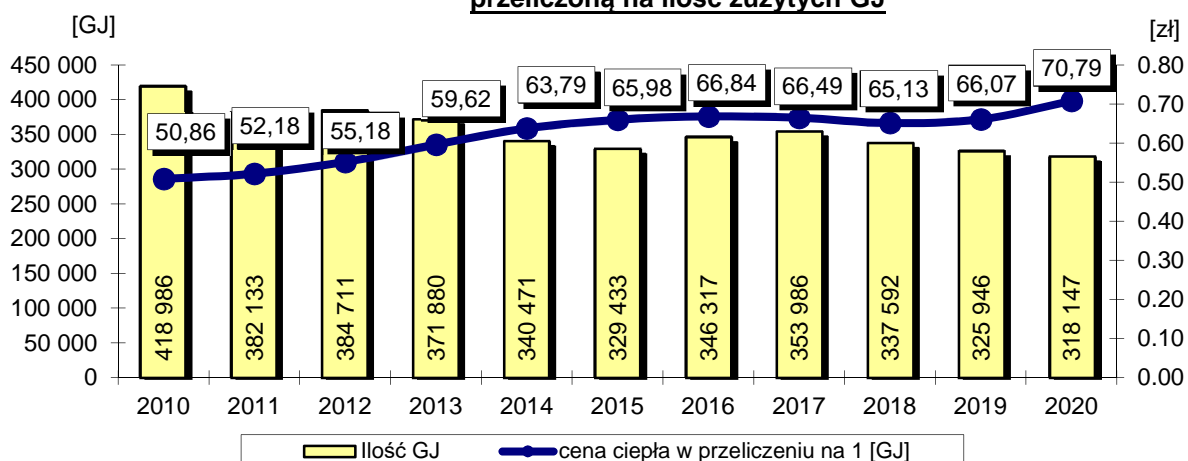


Zapotrzebowanie energii cieplnej na potrzeby c.o. i c.w. w zasobach SM „Czechów” w latach 2009-2020

Osiedle	Zapotrzebowanie mocy w MW											
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
S. Moniuszki	7,818	7,495	7,398	7,342	7,193	7,15	6,621	6,543	5,566	5,477	5,484	5,483
H. Wieniawskiego	7,122	6,842	6,768	6,768	6,645	6,683	7,036	6,924	6,227	6,071	6,060	6,124
K. Lipińskiego	8,045	7,769	7,639	7,639	7,403	7,333	7,128	7,016	6,214	6,159	6,168	6,081
F. Chopina	6,437	6,200	6,125	6,125	6,033	6,008	5,947	5,827	5,466	5,375	5,377	5,384
K. Szymanowskiego	5,463	5,172	5,109	5,095	4,966	4,876	4,787	4,708	4,486	4,463	4,499	4,432
I.J. Paderewskiego	6,581	6,357	6,278	6,268	6,171	6,087	5,949	5,836	5,469	5,418	5,481	5,439
M. Karłowicza	5,555	5,354	5,239	5,237	5,118	5,000	4,875	4,796	4,413	4,369	4,521	4,324
<b>Razem</b>	<b>47,02</b>	<b>45,16</b>	<b>44,56</b>	<b>44,47</b>	<b>43,53</b>	<b>43,14</b>	<b>42,34</b>	<b>41,65</b>	<b>37,84</b>	<b>37,33</b>	<b>37,59</b>	<b>37,27</b>

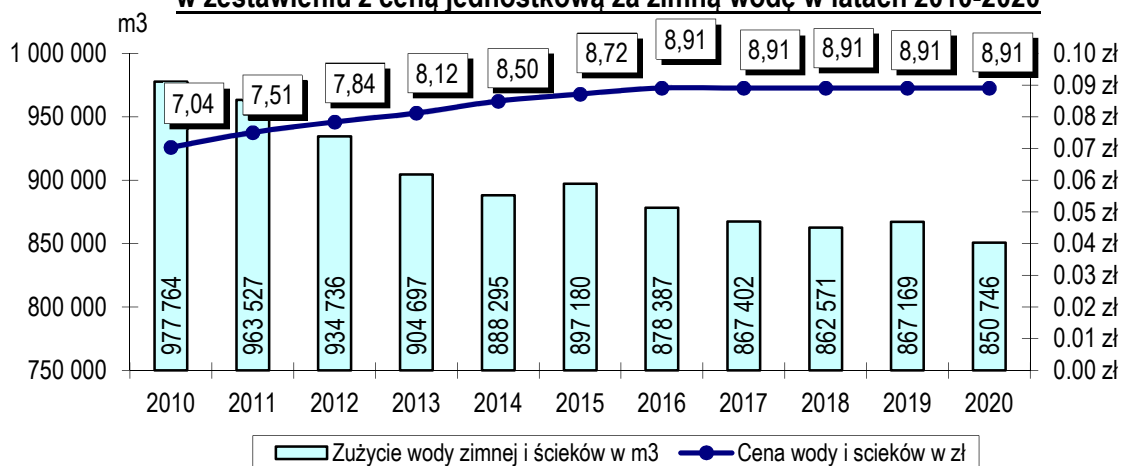
Zapotrzebowanie na moc cieplną od lat przyjmuje tendencję malejącą z 47,02 MW w 2010 r do 37,27 MW w 2021 tj. o 9,75 MW. Zmniejszenie mocy zamówionej ma związek z kosztami stałymi, które kształtują się na poziomie około 30% całości opłat za ciepło. Zużycie ciepła utrzymuje się na podobnym poziomie, natomiast rosną koszty ciepła z uwagi na znaczny wzrost cen energii cieplnej.

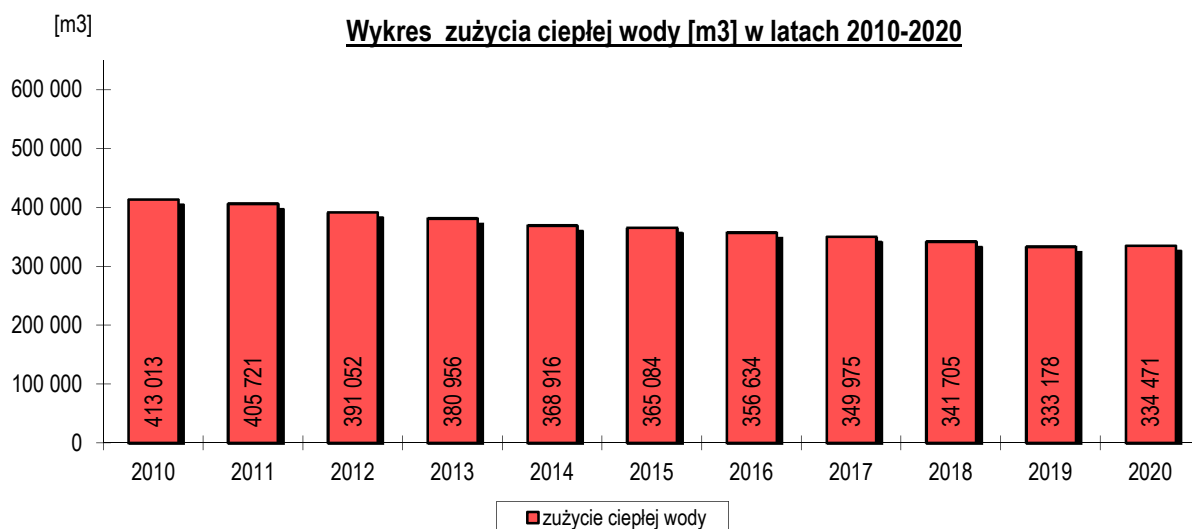
**Wykres zużycia energii cieplnej (ilość GJ) w zestawieniu z ceną ciepła przeliczoną na ilość zużytych GJ**



Koszty zużycia wody oraz odprowadzania ścieków rozliczane są w okresach kwartalnych.

**Wykres zużycia zimnej wody i kanalizacji wg.liczników mieszkaniowych w zestawieniu z ceną jednostkową za zimną wodę w latach 2010-2020**





### III. ZAGADNIENIA FINANSOWO-EKONOMICZNE.

#### Działalność finansowa Spółdzielni

Działalność finansowa Spółdzielni w 2020 roku przedstawiała się następująco:

#### 1. Koszty ogółem

Koszty ogółem z działalności gospodarczej Spółdzielni w 2020 roku wyniosły:

<b>Ogółem:</b>	<b>76.174.441,42 zł,</b>
w tym:	
- koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości	70.520.856,87 zł,
- z działalności własnej	5.433.909,14 zł,
- pozostałe koszty operacyjne	219.507,51 zł,
- koszty finansowe	167,90 zł,

#### 2. Przychody ogółem

Przychody ogółem z działalności gospodarczej Spółdzielni w 2020 roku wyniosły:

<b>Ogółem :</b>	<b>77.433.502,76 zł.</b>
w tym:	
- Przychody netto ze sprzedaży	75.914.607,39 zł,
- Przychody na pokrycie kosztów wytworzenia	903.779,69 zł,
- Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	4.358,90 zł,
- Pozostałe przychody operacyjne	330.424,53 zł,
- Przychody finansowe (odsetki)	280.332,25 zł,

### 3. Wynik finansowy

Ustalenie podstawy opodatkowania do podatku dochodowego zgodnie z ust. o pdop.

Lp.	Wyszczególnienie ustaleń	Kwota
1	<b>Koszty wg. ewidencji księgowej</b>	<b>76.174.441,42</b>
2	Zmniejszenie o koszt wytworzenia na własne potrzeby (-)	- 903.779,69
<b>3</b>	<b>Koszty nie stanowiące kosztu uzyskania w tym: (-)</b>	<b>-65.293,98</b>
a)	PFRON	39.630,00
b)	Inne	25.663,98
<b>4</b>	<b>Koszty podatkowe stanowiące koszt uzyskania (1-2-3)</b>	<b>75.205.367,75</b>
<b>5</b>	<b>Przychody wg ewidencji księgowej</b>	<b>77.433.502,76</b>
6	Zmniejszenia o koszt wytworzenia na własne potrzeby	- 903.779,69
8	Nadwyżka zaliczek na media	+2.029.820,85
<b>7</b>	<b>Przychody podatkowe (5-6+7+8+9)</b>	<b>78.559.543,92</b>
<b>8</b>	<b>Zysk brutto (7-4)</b>	<b>3.354.176,17</b>
9	Dochód zwolniony z opodatkowania (GZM )	1.175.206,51
<b>10</b>	<b>Dochód do opodatkowania (9-10)</b>	<b>2.178.969,66</b>
11	Podatek dochodowy 19%	414.004,00

Spółdzielnia za 2020 zapłaciła podatek dochodowy od osób prawnych w wysokości 414.004 zł. Sporządzono zgodnie z nowymi aktualnie obowiązującymi przepisami sprawozdanie finansowe.

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota
1.	Przychody netto ze sprzedaży	76.822.745,98
2.	Przychody operacyjne	330.424,53
3.	Przychody finansowe	280.332,25
4.	Koszty działalności operacyjnej	75.954.766,01
5.	Pozostałe koszty działalności operacyjnej	219.507,51
6.	Koszty finansowe	167,90
<b>7.</b>	<b>Zysk brutto (1+2+3-4-5-6)</b>	<b>1.259.061,34</b>
8.	Dochód zwolniony z opodatkowania w tym (GZM)(wynik ujemny)	900.684,70
9.	Podatek dochodowy 19%	414.004,00
<b>10.</b>	<b>Zysk netto</b>	<b>1.745.742,04</b>

- Dochód zwolniony z opodatkowania uzyskany z działalności związanej z gospodarką zasobami mieszkaniowymi (GZM) w 2020 roku

Rodzaj działalności	Przychody	Koszty	Wynik
- Lokale mieszkalne	35.486.504,22	36.517.266,20	-1.030.761,98
- Garaże i miejsca postojowe	456.471,29	496.537,47	-40.066,18
<b>Razem działalność GZM:</b>	<b>35.942.975,51</b>	<b>37.013.803,67</b>	<b>-1.070.828,16</b>

W okresie obrachunkowym 01.01-31.12.2020 roku Spółdzielnia uzyskała na działalności GZM nadwyżkę kosztów nad przychodami w wysokości **1.070.828,16 zł**. Zgodnie z przepisami art. 6.1 ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych wynik ten został odniesiony do rozliczenia w działalność roku 2021.

**- Zysk bilansowy netto wypracowany przez Spółdzielnie za 2020 rok na pozostałej opodatkowanej działalności gospodarczej wynosi 1.745.742,04 zł.**

Zgodnie z zapisami art.76 ustawy prawo Spółdzielcze Rada Nadzorcza i Zarząd kierują do Walnego Zgromadzenia wspólny wniosek, aby wynik netto w kwocie **1.745.742,04 zł** uzyskany z działalności gospodarczej podzielić w następujący sposób:

- kwotę **900 000 zł** przeznaczyć na fundusz celowy związany z dofinansowaniem kosztów wymiany przygrzejnikowych zaworów termostatycznych w zasobach Spółdzielni.
- Pozostałą kwotę **845.742,04 zł** przeznaczyć na fundusze remontowe nieruchomości, w zakresie obciążającym członków, proporcjonalnie do powierzchni lokali zajmowanych przez osoby posiadające członkostwo w Spółdzielni na dzień 31.12.2020 r., z takim zastrzeżeniem, że w nieruchomościach w których wystąpił wynik ujemny na działalności związanej z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, z kwoty przypadającej członkom Spółdzielni w wyniku podziału w/w kwoty, w pierwszej kolejności pokryć wynik ujemny tych nieruchomości.

#### 4. Wskaźniki relacji ekonomiczno-finansowych:

Analiza wskaźników ekonomicznych wykazuje, iż Spółdzielnia jest w dobrej kondycji finansowej i posiada warunki w postaci środków pieniężnych do kontynuowania dalszej działalności w zakresie eksploatacji zasobów mieszkaniowych, a także prac remontowych.

Wskaźniki charakteryzujące działalność Spółdzielni w ostatnich latach przedstawia poniższa tabela.

LP	WSKAŹNIK	SPOSÓB WYLICZENIA		2018	2019	2020
1.	Suma bilansowa	Bilans	zł	184.599	178.535	174.353
2.	Wskaźnik bieżącej płynności I	<u>Aktywa obrotowe ogółem</u> Zobowiązania krótkoterminowe		1,90	1,85	1,91
3.	Wskaźnik szybkiej płynności	<u>Aktywa obrotowe –zapasy</u> Zobowiązania krótkoterminowe		1,90	1,85	1,91
4.	Wskaźnik zdolności płatniczej	<u>Środki pieniężne</u> Zobowiązania krótkoterminowe		1,27	1,21	1,31
5.	Szybkość obrotu należności	<u>Należności z tytułu dostaw robót i usług x 360</u> Przychód netto ze sprzedaży towarów i materiałów	dni	35	31	30
6.	Szybkość spłaty zobowiązań	<u>Zobowiązania z tytułu dostaw robót i usług x 360</u> Wartość sprzedanych towarów i materiałów	dni	66	52	48
7.	Pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym	<u>Kapitał własny + rezerwy</u> Aktywa trwałe	%	108	110	110
8.	Wskaźnik „złotej” reguły bilansowej	<u>Kapitał stały</u> Majątek trwały	>1	1,08	1,09	1,09
9.	Stopa zadłużenia	<u>Zobowiązania ogółem</u> Wartość pasywów	%	11	12	12
10.	Wskaźnik zaległości czynszowych % do wymiaru rocznego - lokale mieszkalne	<u>Zaległości czynszowe</u> Wymiar roczny	%	8,14	7,30	7,02
	- lokale użytkowe	<u>Zaległości czynszowe</u> Wymiar roczny	%	5,93	6,73	4,95



Wskaźnik bieżącej płynności ukształtował się na poziomie 1,91 przy jego wielkości normatywnej nie niższej niż 1,5 świadczy to o dużej pewności w zakresie spłaty zobowiązań. Wskaźnik ten utrzymuje się na podobnym poziomie co w latach poprzednich, co świadczy o tym, że jednostka jest w stanie w razie zaistnienia takiej sytuacji spłacić jednorazowo wszystkie swoje zobowiązania bieżące posiadanymi środkami finansowymi. Wypłacalność, a zatem bieżąca płynność Spółdzielni w żadnym przypadku nie jest zagrożona.

Wskaźnik szybkiej płynności określa stopień spłaty zobowiązań krótkoterminowych szybko zbywalnymi składnikami aktywów obrotowych, tj. środkami pieniężnymi, należnościami oraz przeznaczonymi do obrotu papierami wartościowymi. Jego optymalny poziom, świadczący o możliwości pokrycia wymaganych zobowiązań, powinien kształtować się na poziomie nie niższym niż 1,2.

Na dzień 31.12.2020 r. wskaźnik ten wynosi 1,91 co oznacza, że w Spółdzielni nie wystąpił żaden problem z płatnościami w sytuacji przeznaczenia na spłatę zobowiązań krótkoterminowych całości swoich aktywów obrotowych.

Wskaźnik zdolności płatniczej określa stopień pokrycia zobowiązań krótkoterminowych posiadanymi przez jednostkę środkami pieniężnymi. Środki płatnicze będące w posiadaniu Spółdzielni na koniec grudnia 2020 r. są w 131% w stanie pokryć całość zobowiązań krótkoterminowych.

Wskaźnik cyklu obrotu należności z tytułu dostaw i usług w 2020 r. wyniósł 30 dni i zmniejszył się o 1 dzień w stosunku 2019 r.

Wskaźnik cyklu rotacji zobowiązań z tytułu dostaw i usług skrócił się z 52 do 48 dni tj. o 4 dni.

Złota reguła bilansowa została utrzymana na poziomie jedności i zakłada całkowite sfinansowanie majątku trwałego kapitałem własnym. Gdy te dwie wielkości są sobie prawie równe, a wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym oscyluje w granicach 1, oznacza to utrzymanie stabilności finansowej przez przedsiębiorstwo.

Wskaźniki zaległości w opłatach eksploatacyjnych ukształtowały się w 2020 r. odpowiednio na poziomie 7,02 % przy 7,30 % w 2019 r. dla lokali mieszkalnych i 4,95% w 2020 r. przy 6,73% w 2019 r. dla lokali użytkowych.

Wszystkie te zaprezentowane wskaźniki świadczą, że stan gospodarki finansowej Spółdzielni na koniec 2020r. nie budzi obaw w zakresie utrzymania zdolności do terminowego regulowania zobowiązań bieżących i nie występują zagrożenia kontynuowania działalności w latach następnych.

## 5. Windykacja należności

. W ujęciu analitycznym zadłużenia na 31.12.2020 r. kształtują się odpowiednio dla:

### • lokali mieszkalnych

1. zaległości bieżące	2.766.391,44 zł
2. zaległości objęte postępowaniem sądowym	2.170.405,00 zł
Zadłużenia l.m. ogółem	4.936.796,44 zł
3. koszty zasądzone (sądowe, komornicze, odsetki)	790.504,10 zł
<b>Ogółem zaległości na lokalach mieszkalnych</b>	<b>5.727.300,54 zł</b>

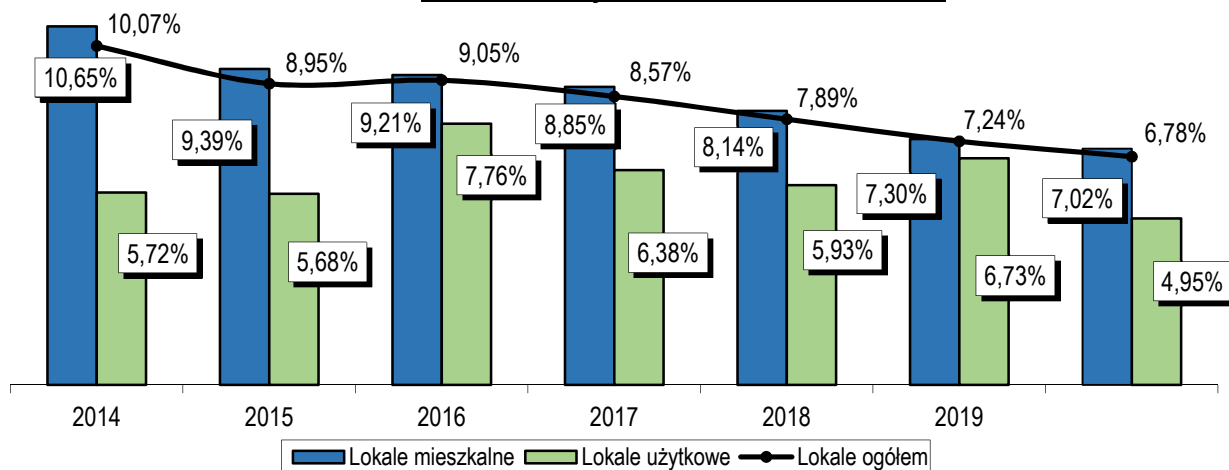
### • lokali użytkowych

1. zaległości bieżące	288.119,98 zł
2. zaległości objęte postępowaniem sądowym	159.069,11 zł
Zadłużenia l.u. ogółem	477.189,09 zł
3. koszty zasądzone (sądowe, komornicze, odsetki)	65.563,26 zł
<b>Ogółem zaległości na lokalach użytkowych</b>	<b>512.752,35 zł</b>

Zadłużenia czynszowe w odniesieniu do lat ubiegłych bez kosztów zasądzonych dla lokali mieszkalnych i użytkowych wynoszą ogółem 5.383.985 zł i w stosunku do roku 2019 zmniejszyły się o 337.276 zł

OSIEDLA	Naliczenia czynszowe		stan na				dynamika	
	rok 2019	rok 2020	31-12-2019		31-12-2020		Wzrost (+)	Spadek (-)
	(zł)	(%)	(zł)	(%)	(zł)	(%)	(zł)	(%)
<b>LOKALE MIESZKALNE</b>								
S. Moniuszki	9 018 155,85	9 025 147,43	566 312,58	6,28%	552 066,54	6,12%	-14 246,04	-0,16%
H. Wieniawskiego	11 361 248,59	11 488 594,76	763 966,90	6,72%	632 685,66	5,51%	-131 281,24	-1,21%
K. Lipińskiego	11 725 226,10	11 712 397,07	906 790,23	7,73%	798 783,69	6,82%	-108 006,54	-0,91%
F. Chopina	9 755 968,26	9 856 276,77	803 677,69	8,24%	779 410,01	7,91%	-24 267,68	-0,33%
K. Szymanowskiego	8 996 895,28	9 021 483,72	668 432,76	7,43%	772 735,50	8,57%	104 302,74	1,14%
I.J. Paderewskiego	10 907 414,17	10 980 768,48	790 985,15	7,25%	784 124,44	7,14%	-6 860,71	-0,11%
M. Karłowicza	8 208 776,76	8 265 028,62	609 336,10	7,42%	616 990,60	7,47%	7 654,50	0,05%
<b>RAZEM L.M</b>	<b>69 973 685,01</b>	<b>70 349 696,85</b>	<b>5 109 501,41</b>	<b>7,30%</b>	<b>4 936 796,44</b>	<b>7,02%</b>	<b>-172 704,97</b>	<b>-0,28%</b>
<b>LOKALE UŻYTKOWE</b>								
S. Moniuszki	1 581 213,32	1 539 775,79	41 437,77	2,62%	33 227,58	2,16%	-8 210,19	-0,46%
H. Wieniawskiego	2 336 601,85	2 255 235,16	235 026,78	10,06%	136 280,06	6,04%	-98 746,72	-4,02%
K. Lipińskiego	655 397,50	638 198,12	34 631,55	5,28%	18 827,19	2,95%	-15 804,36	-2,33%
F. Chopina	1 259 915,19	1 241 920,02	41 183,17	3,27%	14 294,17	1,15%	-26 889,00	-2,12%
K. Szymanowskiego	876 794,82	870 498,45	152 334,77	17,37%	131 239,88	15,08%	-21 094,89	-2,29%
I.J. Paderewskiego	577 010,37	547 122,23	28 302,67	4,91%	14 662,76	2,68%	-13 639,91	-2,23%
M. Karłowicza	579 056,28	525 005,96	37 501,42	6,48%	28 589,62	5,45%	-8 911,80	-1,03%
Nieruchomość Choiny 57	1 223 549,50	1 417 397,63	41 341,62	3,38%	70 067,83	4,94%	28 726,21	1,56%
<b>RAZEM L.U.</b>	<b>9 089 538,83</b>	<b>9 035 153,36</b>	<b>611 759,75</b>	<b>6,73%</b>	<b>447 189,09</b>	<b>4,95%</b>	<b>-164 570,66</b>	<b>-1,78%</b>
<b>OGÓŁEM SPÓŁDZIELNIA</b>	<b>79 063 223,84</b>	<b>79 384 850,21</b>	<b>5 721 261,16</b>	<b>7,24%</b>	<b>5 383 985,53</b>	<b>6,78%</b>	<b>-337 275,63</b>	<b>-0,46%</b>

### Zadłużenia czynszowe w latach 2014-2020



### Stan zadłużeń bieżących lokali mieszkalnych w podziale na okresy zadłużenia

Liczba miesięcy zadłużenia	Liczba dłużników				+ wzrost		Kwota zadłużenia				
	2019 r.		2020 r.		- spadek		2019 r.		2020 r.		
	szt.	%	szt.	%	szt.	%	zł	%	zł	%	
do 1 miesiąca	4 461	81,41	3 878	80,51	-583	-0,90	1 145 238,93	37,90	793 772,83	28,69	
powyżej	1>2	592	10,80	426	8,84	-166	-1,96	603 210,13	19,96	392 103,03	14,17
	2>3	164	2,99	160	3,32	-4	0,33	325 939,62	10,79	260 239,15	9,41
	3>6	144	2,63	191	3,97	47	1,34	367 136,43	12,15	543 261,78	19,64
	6	119	2,17	162	3,36	43	1,19	580 076,62	19,20	777 014,65	28,09
<b>Razem S.M.</b>	<b>5 480</b>	<b>100,00</b>	<b>4 817</b>	<b>100,00</b>	<b>-663</b>	<b>-</b>	<b>3 021 601,73</b>	<b>100,00</b>	<b>2 766 391,44</b>	<b>100,00</b>	

Analizując długość występowania zadłużeń w 2020 r stwierdzamy, iż nastąpił ogółem spadek liczby dłużników o 663 osoby.

W roku 2020 ogółem uzyskano 116 prawomocnych nakazów zapłaty oraz skierowano 98 prawomocne wyroki do komornika celem ich egzekucji. Na koniec 2020 r. SM „Czechów” wezwano do zapłaty wezwaniem ostatecznym 1.673 dłużników.

Poniższa tabela pokazuje działania windykacyjne w rozbiciu na osiedla i typy lokali w roku 2020

Lp	Osiedle	Sprawy skierowane do sądu o nakaz zapłaty	Sprawy skierowane do Komornika nakaz zapłaty	Sprawy skierowane do sądu w celu orzeczenia eksmisji	Eksmisje wykonane i licytacje	Liczba wysłanych wezwań do zapłaty
1	S. Moniuszki	15	10	0	0	241
2	H. Wieniawskiego	18	13	0	0	189
3	K. Lipińskiego	22	15	0	0	267
4	F. Chopina	16	18	0	0	231
5	K. Szymanowskiego	12	16	0	0	246
6	I. Paderewskiego	20	11	0	0	260
7	M. Karłowicza	11	10	0	0	184
<b>Łącznie lokale mieszkalne</b>		<b>114</b>	<b>93</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 618</b>
Lokale użytkowe		2	5	0	0	55
<b>Ogółem całość SM</b>		<b>116</b>	<b>98</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 673</b>

Proces windykacji należności prowadzony jest od lat zgodnie z przyjętymi i sprawdzonymi procedurami: postępowania wewnątrz Spółdzielczego (przedsądowego), sądowego, komorniczego. Procedury te dają efekty w postaci systematycznego utrzymania zadłużeń na podobnym poziomie. Jeśli członek Spółdzielni znalazł się w trudnej sytuacji majątkowej i ma niskie dochody kierowany jest do odpowiednich komórek Urzędu Miejskiego, w celu uzyskania dodatku mieszkaniowego.

Rok	Ilość wydanych decyzji	% zasobów mieszkalnych	Kwota przyznanych dodatków mieszkaniowych
2012	880	7	636.618,14
2013	860	7	638.836,96
2014	811	6,88	650.273,95
2015	762	6,46	635.891,15
2016	680	5,77	519 835,62
2017	619	5,25	488.644,80
2018	540	4,58	422 502,83
2019	437	3,71	343 361,79
2020	372	3,15	301 563,47

W roku 2020 na rachunek Spółdzielni Urząd Miejski w Lublinie przełał łączna kwotę dofinansowania do kosztów utrzymania lokali mieszkalnych, wysokości 301.563,47 zł, z której skorzystały 372 rodziny uprawnione do takiej pomocy. W 2020 r. liczba wydanych przez Urząd Miasta decyzji w sprawie przyznania pomocy finansowej do opłat czynszowych w stosunku do roku 2019 zmniejszyła się o 65 decyzje na kwotę ogółem 41.798,32 zł.

W 2020 r. również odnotowaliśmy systematycznie trwający od lat spadek liczby osób zamieszkałych w zasobach Spółdzielni, co obrazuje poniższe zestawienie.

Rok	Liczba osób w Spółdzielni	Zmiana ilości osób
2010	29.960	- 514
2011	29.297	- 663
2012	28.629	- 668
2013	26.637	-1.992
2014	25.880	- 757
2015	25.354	- 526
2016	24.764	- 590
2017	24.389	- 375
2018	23.887	- 502
2019	23.422	- 465
2020	22.868	- 554

Od 01.07.2013r. przyjmuje się ilość osób określoną w oświadczeniach złożonych do celów rozliczania wywozu nieczystości stałych. W przypadku gdy lokator nie złożył oświadczenia przyjęto liczbę 3 osób (tak jak dla wywozu śmieci). Wg posiadanej ewidencji zgodnie ze złożonymi oświadczeniami dotyczącymi ilości osób zamieszkałych w roku ubiegłym zasoby Spółdzielni opuściło 554 osoby.

Nadmienić należy, iż w ewidencji Spółdzielni na koniec 2020 r pozostało 74 budynki wyposażone w instalacje gazowe zbiorcze. W pozostałych budynkach, zmodernizowano i przebudowano zbiorcze instalacje gazowe wyposażając je w indywidualne liczniki zużycia gazu.

#### **IV. Działalność w zakresie spraw członkowsko-mieszkaniowych**

##### 1. Członkostwo w Spółdzielni

W 2020 roku kontynuowano przyjmowanie w poczet członków Spółdzielni osób, które posiadają prawo odrębnej własności do lokali. Do wszystkich osób, które mają uregulowany stan prawny do lokalu i posiadają prawo odrębnej własności zostały wysłane deklaracje członkowskie w celu zachęcenia do przystąpienia w poczet członków Spółdzielni.

Dzięki tej akcji na dzień 31.12.2020r. w skali całej Spółdzielni tylko 243 osoby nie posiada członkostwa w tym 69 to przypadki, w których jest nie uregulowany tytuł prawny do lokalu.

Na dzień 31.12.2020r. liczba członków w Spółdzielni wynosiła 14.501.

##### 2. Lokale mieszkalne, użytkowe, garaże i dzierżawy terenu.

W 2020r. Spółdzielnia odzyskała 1 mieszkanie po eksmisji, na podstawie prawomocnego wyroku sądowego oraz 1 mieszkanie po zmarłym członku Spółdzielni.

Zgodnie z nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 14.06.2007r., każde odzyskane mieszkanie musi zostać skierowane na przetarg. Spółdzielnia sprzedała wszystkie lokale mieszkalne i ustanowiła prawo odrębnej własności do lokalu na rzecz osoby, która wygrała przetarg.

##### 3. Przekształcenia lokali na odrębną własność z gruntem

W roku 2020 Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Czechów” w Lublinie, kontynuował zawieranie umów o ustanowienie prawa odrębnej własności do lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży wraz z udziałem w gruncie na rzecz osób uprawnionych.

Wszyscy, którzy zgłosili się do Spółdzielni z wnioskiem i spełnili warunki zawarte w ustawie, posiadają już prawo własności do lokalu wraz z gruntem. Do końca 2020r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Czechów” zawarła 7.256 aktów notarialnych, na podstawie których członkowie naszej Spółdzielni stali się pełnoprawnymi właścicielami.

Z tej grupy tylko 23 dotychczasowym członkom Spółdzielni ustało członkostwo w Spółdzielni i zarząd prowadzony przez SM „Czechów” - dotyczy to tylko małych nieruchomości, do których prawo posiada tylko jeden właściciel.

Zarząd Spółdzielni kontynuuje ustanawianie prawa odrębnej własności do lokali zgodnie z zapisami obowiązującej ustawy, a wszystkie wnioski obecnie realizowane są na bieżąco.

#### **Zawarte akty notarialne do 31.12.2020 r. na odrębną własność**

Osiedle	Lokale		Garáže, miejsca postojowe	Ogółem	%
	mieszkalne	użytkowe			
S. Moniuszki	925	2	21	948	47,98%
H. Wieniawskiego	1.094	35	127	1.256	54,73%
K. Lipińskiego	1.077	4	12	1.093	53,58%
F. Chopina	1.018	5	-	1.023	58,89%
K. Szymanowskiego	871	8	62	941	54,44%
I. Paderewskiego	1.125	12	76	1.213	59,03%
M. Karłowicza	776	5	1	782	52,52%
<b>Razem:</b>	6.886	71	299	7.256	54,45%

## **V. Działalność społeczno-oświatowa i kulturalna**

Dzielnicy Dom Kultury SM „Czechów” wraz z Dom Kultury „3D-trzy przestrzenie kultury” w roku 2020 w związku z zagrożeniem epidemiologicznym związanym z rozprzestrzenieniem się wirusa COVID-19 dwukrotnie zostały zamknięte dla klientów. Pomimo takich obostrzeń placówki te realizowały przedsięwzięcia o charakterze artystycznym, kulturalnym, edukacyjnym, animacyjnym i społecznym w różnych formach działalności (stacjonarnej lub online). Dzielnicy Dom Kultury SM „Czechów” zrealizował 79 seansów filmowych w ramach DKF „16” oraz Kina ABC, 18 wystaw w Galerii Pomost, Preludium oraz Pod Schodami, 2 festiwale tematyczne, 16 koncertów muzycznych, 18 prelekcji, 19 imprez turystycznych i sportowo - rekreacyjnych, 7 konkursów, 9 pokazów teatralnych, 6 wydarzeń o charakterze interdyscyplinarnym oraz 34 warsztaty (m.in. warsztaty kompetencji cyfrowych, warsztaty fotograficzne, warsztaty rękodzielnicze i in.). Razem odbyło się 208 wydarzeń, w których szacunkowo wzięło udział 9 949 osób. Ponadto DDK SM „Czechów” kontynuował szeroką, stałą ofertę edukacyjną, prowadząc 4 grupy teatralne, 2 grupy wokalne oraz zajęcia indywidualne wokalne, 13 grup tanecznych, 6 grup plastycznych, 1 grupę bajko terapii, 1 grupę modelarstwa, 1 grupę językową, 1 grupę komputerową i 1 grupę literacką. Wszystkie zajęcia sfinalizowano występem bądź innym wydarzeniem pokazującym efekty pracy Uczestników (m. in. wystawa, publikacja). Dodatkowo w ramach działalności statutowej DDK SM „Czechów” instytucja prowadzi Klub Złotego Wieku, Klub Czasu Wolnego oraz Klub Przyjemnych Spotkań. Realizowano również warsztaty sensoplastyki, 2 wycieczki krajoznawcze oraz spotkania podróżnicze. Na formy stałe uczęszczało około 550 osób. Dodatkowo w okresie 14.01.2020 r. – 24.01.2020 r. odbyły się dwa turnusy Zimy na Czechowie, w ramach których wzięło udział około 150 osób, natomiast w okresie letnim zrealizowano 5 turnusów programu „Filmy i Wycieczki 2020 r.”. W ramach zajęć zimowych organizowane były codziennie seanse filmowe, spektakle teatralne, warsztaty tematyczne, wycieczki oraz inne wydarzenia o charakterze edukacyjno – kulturalnym. Program letni, zgodnie z obostrzeniami związanymi z rozprzestrzenieniem się wirusa COVID-19 opierał się na seansach filmowych, wycieczkach

krajoznawczych oraz otwartych wydarzeniach artystycznych na świeżym powietrzu. W działaniu wzięło udział około 300 dzieci. Wszystkie działania stałe oraz wydarzenia skierowane są do dzieci, młodzieży oraz osób dorosłych, w tym seniorów. W dalszym ciągu DDK prowadził swoją działalność oferując m.in. takie działania i wydarzenia jak akcja „Maseczka dla Seniorów”, w ramach której uszyto i dystrybuowano maseczki dla osób starszych. Ponadto w tym okresie kontynuowano zajęcia stałe w formie online na platformach edukacyjnych oraz na stronie [www.ddksmczechow.pl](http://www.ddksmczechow.pl), a także na fanpage 'u na portalu społecznościowy [www.facebook.com](http://www.facebook.com).

Dom Kultury „3D-trzy przestrzenie kultury” w roku 2020 zorganizował: występ Klubu Młodych Duchem podczas VI Spotkań Wędrujących Grup Kolędniczych w Trybunale Koronnym, wystawę „Szepty i cienie” Anny Szymańskiej w Pracowniach „Fryderyk”, występ Klubu Młodych Duchem w X Ogólnopolskim Przeglądzie Zespołów i Grup Kolędniczych, Kameralny Koncert skrzypcowo-wiolonczelowy Justyny Zańko i Sebastiana Kozuba, 13-24 stycznia poprowadził Akcje Zima w mieście 2020 oraz Akcja „Lato w mieście” 20.07-14.08. Prowadził semestr zajęć cyklicznych: taniec towarzyski, zabawy z tańcem, akademie 4-6 latka, zajęcia teatralno-filmowe, plastyka dla dorosłych, aerobik dla Pań, Klub Młodych Duchem, Klub Seniora, warsztaty plastyczne, taekwond, zajęcia wokalne, nauka gry na gitarze, ukulele, keyboardzie i pianinie, zajęcia z wydruku 3D, kursy prawa jazdy, hip-hop, gimnastyka Pań, język angielski dla dzieci, szachy, zajęcia adaptacyjno-rekreacyjne przygotowujące dzieci do funkcjonowania w przedszkolu. W czasie obostrzeń pandemicznych kontynuowano działania on-line poprzez liczne prezentacje, warsztaty, nagrania. Działalność Domów Kultury w SM „Czechów” w 2020 r. opierała się zarówno na realizacji zadań statutowych, ale również na bieżących działaniach wynikających z analizy potrzeb społeczno-kulturalnych mieszkańców dzielnicy Czechów.

## VI. Kontrole

W 2020 roku Spółdzielnia kontrolowana była przez instytucje zewnętrzne:

- Biegłego rewidenta w zakresie sprawozdania finansowego za 2019 rok.
- Regionalny Związek Rewizyjny SM na podstawie zawartej umowy z dnia 01.10.2020 r. w zakresie lustracji pełnej. Lustrację przeprowadzono w dniach od 01.10.2020 r. do 31.12.2020 r. Lustracją objęto całokształt działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2017 r. do 31.12.2020 r. Protokół z przeprowadzonej lustracji stwierdza że w okresie badanym spółdzielnia prowadziła działalność statutowo prawidłowo pod względem legalności, gospodarności i rzetelności. W wyniku powyższych faktów kontrolujący nie sformułowali wniosków z przeprowadzonej lustracji.

### Szanowni Państwo,

Rok 2020 był rokiem szczególnym w funkcjonowaniu Spółdzielni w związku z ogłoszeniem od 20 marca stanu epidemii w całym kraju. W sposób znaczący zmienić musieliśmy zasady funkcjonowania i pracy naszego przedsiębiorstwa. Zarząd SM „Czechów” wprowadził liczne zgodne z przepisami prawa działania mające na celu przeciwdziałać skutkom pandemii. Wprowadzone zostały zasady pracy rotacyjnej i zdalnej tak by firma mogła funkcjonować w sposób ciągły z minimalnym ryzykiem wyłączenia jej jako całości na okres kwarantanny. Dostosowano miejsca pracy do wymogów sanitarno-higienicznych poprzez zamontowanie szklanych ekranów ochronnych uniemożliwiających bezpośredni kontakt pracownika z pracownikiem oraz wyposażono je w środki dezynfekująco-odkażające. Wprowadzono nakaz noszenia maseczek ochronnych oraz dezynfekcji rąk i pomieszczeń. Wprowadzono dezynfekcję i odkażanie klatek schodowych w blokach mieszkalnych oraz kabinach dźwigowych. Aby praca organów samorządowych odbywała się w miarę nie zakłócony i bezpieczny sposób wprowadzono procedowanie tych organów w sposób elektroniczny tj. mailowy i zdalny.

Trwający w kraju stan epidemii i związana z tym zmiana niektórych powszechnie obowiązujących przepisów ustawowych, jaki i mając na uwadze zachowanie maksimum bezpieczeństwa naszych członków

wymusił przesunięcie terminu zwołania Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Czechów” za rok 2019. Nowy termin zostanie wyznaczony w ciągu sześciu tygodni, liczonych od dnia odwołania stanu epidemii.

Rok 2020 pomimo występowania niekorzystnych uwarunkowań zewnętrznych i wewnętrznych (sytuacja epidemiologiczna) udało się podsumować rok dobrymi wynikami ekonomicznymi, jak również odnotować zauważalną poprawę poziomu stanu technicznego utrzymania zarządzanych przez Spółdzielnię zasobów mieszkaniowych. Nie zachodzi obawa że trwający stan epidemiologiczny związany z COVID-19 uniemożliwi kontynuowanie działalności SM.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Czechów”, zgodnie z postanowieniami §49, ust. 2 Statutu SM przedstawił okresową informację sprawozdawczą z działalności i sytuacji ekonomicznej Spółdzielni w roku 2020. Zawarte w niniejszym sprawozdaniu informacje zostały sporządzone za okres od 1.01.2020 r. do 31.12.2020 r. zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Czechów” w Lublinie wnosi o zatwierdzenie sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności Zarządu za 2020 rok.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej

„Czechów” w Lublinie

Z-ca Prezesa Zarządu  
ds. ekonomiczno-finansowych  
GŁÓWNY KSIĘGOWY

*mgr inż. Piotr Toruń*

Z-ca Prezesa Zarządu  
PREZES ZARZĄDU

*mgr inż. Marek Szymanek*

*mgr inż. Sławomir Osiński*