

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „CZECHÓW”

W 2021 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 2021 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 2021. Zawarte w niniejszym sprawozdaniu informacje zostały sporządzone za okres od 1.01.2021 r. do 31.12.2021 r. Działalność Zarządu Spółdzielni w okresie objętym sprawozdaniem koncentrowała się na realizacji założeń określonych w planie gospodarczo-finansowym zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą na rok 2021. Ponadto realizowano długoterminowe oraz bieżące zadania wynikające z przedmiotu działalności Spółdzielni jako przedsiębiorstwa. Realizacji zadań przyświecała należyta staranność i dbałość w zakresie respektowania obowiązujących przepisów prawa i ustaw.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Czechów” w 2021 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 2021 rok (uchwała 22/2021 z dnia 25.01.2021 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 2021 Zarząd odbył 24 protokołowane 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 31.12.2021 r. wartość majątku trwałego netto wyniosła **132.180 tys. zł**
w tym:

1) Budynki i budowle	- 104.268 tys. zł, tj. 78,9 %
2) Grunty własne i prawa wieczystego użytkowania	- 27.291 tys. zł, tj. 20,6 %
3) Środki transportu	- 112 tys. zł, tj. 0,1 %
3) Inne środki trwałe (dźwigi i urządzenia techniczne)	- 509 tys. zł, tj. 0,4 %

Strukturę majątku trwałego Spółdzielni stanowią w 78,9% 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 2020 roku wartość majątku trwałego Spółdzielni uległa zmniejszeniu w wyniku rocznego umorzenia oraz przekształcenia (wyodrębnienia) praw do lokali mieszkalnych o 6.310.300 zł.

II. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

W 2021 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 2021 r. poz. 1208 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 oraz
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 2021 r. gospodarka zasobami mieszkaniowymi obejmowała:

- 11.791 mieszkań i 6 pracowni plastycznych o powierzchni użytkowej 633.293 m²;
- 381 lokali użytkowych o powierzchni użytkowej 35.934 m²;
- 95 szt. dzierżaw terenu o łącznej powierzchni 49.653 m²;
- 709 garaży i miejsc postojowych o powierzchni użytkowej 11.875 m².

Ogółem pow. użytkowa lokali mieszkalnych i użytkowych w Spółdzielni na koniec 2021 r wynosi 669.227m².

Osiedle	Powierzchnia w m ²				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	3.998	21	1.902
F. Chopina	91.371	4.120	-	7.891	35	1.613
K. Szymanowskiego	82.703	3.315	2.280	14.299	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	-	-
Razem Spółdzielnia	633.293	35.934	11.875	49.653	150	11.797

2. Remonty i modernizacje

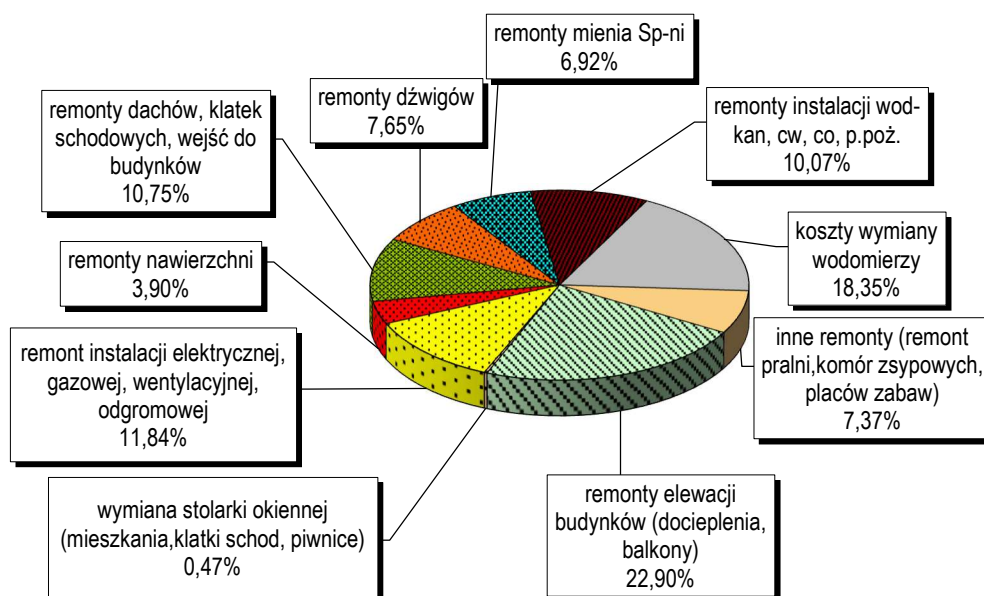
Podstawowym źródłem finansowania działalności remontowo modernizacyjnej w 2021 r. były środki własne Spółdzielni, czyli odpis na fundusz remontowy.

Fundusz remontowy w wysokości 12.438.273,84 zł pochodził z następujących źródeł:

1. Odpisy podstawowe od lokali mieszkalnych i garaży	+ 10.930.896,24 zł
2. Nadwyżka bilansowej za rok 2021 (wodomierze)	- zł
3. Wpłaty na wydatki celowe (domofony).....	+ 8.454,24 zł
4. Bilans Otwarcia na 2021 r (B.O.).....	1.702.335,26 zł
w tym: środki celowe na wodomierze	1.229.918,50 zł

W 2021 roku fundusz remontowy został wykorzystany na następujące cele i zadania:

Struktura wydatków z funduszu remontowego w 2021 roku



2.1 Termomodernizacja zasobów Spółdzielni

Zgodnie z założonymi priorytetami w latach poprzednich, kontynuowano działania mające na celu poprawę izolacyjności termicznej budynków.

W zakresie tych działań wykonano:

- Remont docieplenia i kolorystyki ścian, filarków międzyokiennych wraz z remontem balkonów i dociepleniem ściany szczytowej między segmentami w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. W Żywnego 9 w systemie STO.
- Wykonanie remontu pokrycia dachu, oraz docieplenia stropodachu w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Żelazowej Woli 14 kl. II.
- Docieplenie stropodachu wentylowanego metodą wdmuchiwania w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Żelazowej Woli 9 przy pomocy granulatu PAROC BLT 9 o grubości min 25cm po procesie osiadania.
- Wymiana stolarki okiennej w piwnicach w budynku przy ul. Młodej Polski 10, 14, 18 oraz wymiana drzwi wejściowych do lokalu użytkowego przy ul. Młodej Polski 10.
- Wymiana stolarki drzwiowej w lokalu użytkowym przy ul. Górskiej 7.

- Remont docieplenia filarków międzyokiennych i balkonów w budynku przy ul. Paganiniego 5 (część ściany zachodniej I klatki) w systemie Ceresit.
- Remont docieplenia filarków międzyokiennych i balkonów w budynku przy ul. Paganiniego 15 z robotami towarzyszącymi w systemie Ceresit.
- Remont docieplenia filarków międzyokiennych i balkonów w budynku przy ul. Paganiniego 2 segm. D z robotami towarzyszącymi w systemie Ceresit.
- Remont docieplenia filarków międzyokiennych w budynku przy ul. Lipińskiego 21 (strona od klatek schodowych) z robotami towarzyszącymi w systemie STO.
- Wymiana stolarki okiennej w lokalach użytkowych przy ul. Paganiniego 9 oraz Radzyńska 10 kl. 8.
- Wymiana drzwi wejściowych do lokalu użytkowego wynajmowanego przez firmę ELNETPRO w pawilonie OH-II przy ul. Braci Wieniawskich 5.
- Wykonanie, dostawa i montaż wiatrołapów przed wejściami do klatek schodowych w budynku mieszkalnym przy ul. I. J. Paderewskiego 4 kl. I,III,IV,VI,VII oraz IX wykonanych z profili stalowych wypełnionych: góra szyba bezpieczna, dół panel ciepły.

2.2 Poprawa bezpieczeństwa obiektów

Zgodnie z wymogami i przepisami Prawa Budowlanego były wykonywane przeglądy techniczne obiektów, a w szczególności przeglądy instalacji elektrycznych, odgromowych, gazowych, dźwigów osobowych, hydroforni. W wyniku tych działań wykonano:

- Remont balkonów w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Żelazowej Woli 8.
- Remont balkonów w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Żelazowej Woli 15.
- Remont balkonów w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. W. Żywnego 1.
- Wykonanie nawierzchni z żywicy poliuretanowej na płytach balkonowych wraz z pracami towarzyszącymi w budynku przy ul. Poturzyńskiej w systemie STO.
- Remont balkonów w budynkach mieszkalnych przy ul. Lawinowej 1 kl. II (10 szt.), Młodej Polski 18 (10 szt. pion od strony zachodniej), Młodej Polski 22 kl. I i kl. III (15 szt.).
- Wykonanie malowania elewacji budynku przy ul. Szwajcarskiej 9 oraz wykonanie remontu balkonów w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. I. J. Paderewskiego 14 w klatkach schodowych od I do V w systemie Greinplast.
- Wykonanie robót remontowych elewacji, oraz odwodnienia daszku nad mieszkaniem nr 29 na budynku mieszkalnym ul. Szpinalskiego 11 w osiedla im. K. Szymanowskiego.
- Wykonanie remontu podestów wejściowych do budynku z lastryka antypoślizgowego przy ul. Kaprysowa 3, 5, 9 oraz Koncertowa 7A.
- Wykonanie remontu części balkonów w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Koncertowej 9.
- Wykonanie remontu czulek balkonów w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Braci Wieniawskich 4 – 60 szt. balkonów.

2.3 Remonty, modernizacja infrastruktury technicznej oraz poprawa estetyki

- Wykonanie zabezpieczenia siatką wnek na 4 pionach klatek schodowych w budynkach przy ul. Poturzyńskiej 3 i 5 wraz z robotami towarzyszącymi.
- Wykonanie altan śmietnikowych na Osiedlu im. Fr. Chopina.
- Wykonanie remontu posadzek na klatkach schodowych w budynku przy ul. W. Żywnego 7 kl. II i III.
- Wykonanie remontu posadzek na klatkach schodowych w budynku przy ul. Żelazowej Woli 11 kl. II i IV.
- Likwidacja pionów zsypanych wraz z zasklepieniem otworów w stropach w budynkach mieszkalnych przy ul. Górskiej 1 oraz 9.
- Malowanie klatek schodowych w budynku mieszkalnym przy ul. Młodej Polski 32.
- Remont nawierzchni parkingów przy budynkach mieszkalnych wielorodzinnych ul. Kameralna 7 i 9.
- Dostawa i montaż huśtawki Bocianie Gniazdo oraz tablicy do rysowania na placu zabaw w osiedlu im. M. Karłowicza

- Dostawa i montaż piaskownicy z panelami, bujaka – koniki HDPE oraz bujaka – kogut, HDPE na placu zabaw w osiedlu im. M. Karłowicza.
- Malowanie klatek schodowych w budynku przy ul. Radzyńskiej 18 kl. 4, 5, 6.
- Malowanie klatek schodowych w budynku przy ul. Radzyńskiej 10 kl. 5 i 6 wraz z remontem nawierzchni schodów na parterze.
- Malowanie klatek schodowych w budynku przy ul. Paganiniego 12 kl. 7, 8, 9 z remontem nawierzchni schodów na parterze.
- Wykonanie oraz montaż urządzeń zabawowych w osiedlu im K. Lipińskiego.
- Wykonanie remontu schodów terenowych przy budynku przy ul. N. Paganiniego 5.
- Wykonanie remontu schodów przy budynku przy ul. Oratoryjnej 1 – wejście boczne do mieszkania 1a.
- Remont instalacji kanalizacyjnej polegającej na regeneracji oraz usunięciu osadów z rur z naprawą drobnych nieszczelności w wybranych budynkach osiedla im. K. Lipińskiego wraz z aplikacją do wszystkich pionów kanalizacyjnych środka BLOKANPRO zabezpieczającego instalację przed zarastaniem.
- Wykonanie remontu fragmentu kanalizacji sanitarnej przy ul. Paganiniego 12 kl.7 oraz ul. Radzyńskiej 18.
- Wykonanie dokumentacji polegającej na zaprojektowaniu modernizacji hydroforni w budynku przy ul. Paganiniego 10 w Lublinie wraz z wykonaniem kosztorysu inwestorskiego.
- Wykonanie remontu fragmentu kanalizacji sanitarnej przy ul. Lipińskiego 21 (przykanalik).
- Wykonanie aktualizacji projektu budowlanego „Rozbiórki i rozbudowy wewnętrznej instalacji gazowej wraz z budową wentylacji grawitacyjnej” w budynku wielorodzinnym przy ul. Paganiniego 15.
- Wykonanie remontu kratek ściekowych w dolnych komorach zsykowych w budynkach przy ul. Oratoryjnej 3, 5, 7.
- Remont urządzeń w hydroforni przy ul. Paganiniego 10 wraz z robotami towarzyszącymi.
- Wykonanie remontu fragmentu kanalizacji deszczowej przy ul. Paganiniego 12.
- Wykonanie remontu posadzek w korytarzach w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy Skołuby 2.
- Wykonanie malowania elewacji ścian w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Kieputy 11,13,15.
- Wykonanie remontów poziomów instalacji z.w., c.w. i cyrkulacji w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych: ul. Kieputy 9, ul. Kurantowa 4 (segment A,B,C,D), ul. Kurantowa 6, ul. Kurantowa 8, ul. Skołuby 1, ul. Skołuby 3, ul. Skołuby 5.
- Wykonanie oraz montaż zestawu zabawowego SOTO zt-010 STEEL+HDPE, Orbitreka fi-012 oraz roweru fi-013 na placu zabaw w osiedlu im. I.J. Paderewskiego.
- Wykonanie i montaż altany śmietnikowej w Osiedlu im. I. J. Paderewskiego.
- Malowanie klatki schodowej w budynku mieszkalnym wielorodzinnym ul. I.J. Paderewskiego 4 kl. 8.
- Wykonanie robót brukarskich przy budynkach mieszkalnych wielorodzinnych ul. Śliwińskiego 3, 4, 9, oraz ul. Szpinalskiego 4 na terenie osiedla im. I. J. Paderewskiego.
- Remont instalacji kanalizacyjnej polegającej na regeneracji oraz usunięciu osadów z rur z naprawą drobnych nieszczelności (piony i poziom wraz z głównym odpływem do pierwszej studzienki poza budynkiem) w budynku przy ul. Leszetyckiego 6 wraz z aplikacją do wszystkich pionów kanalizacyjnych środka BLOKANPRO zabezpieczającego instalację przed zarastaniem.
- Remont instalacji kanalizacyjnej polegającej na regeneracji oraz usunięciu osadów z rur z naprawą drobnych nieszczelności (piony i poziom wraz z głównym odpływem do pierwszej studzienki poza budynkiem) w budynku przy ul. Paderewskiego 14 kl. VIII, IX, X, XI.
- Malowanie klatek schodowych w budynkach przy ul. Noskowskiego 8 i Harnasie 17.
- Wykonanie remontu instalacji wentylacji mechanicznej w budynku przy ul. Szpinalskiego 11.
- Wykonanie wiat śmietnikowych typu lekkiego na osiedlu im. K. Szymanowskiego.
- Wykonanie robót brukarskich na terenie osiedla im. K. Szymanowskiego.
- 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 remontu zestawu hydroforowego wraz ze stertowaniem (zakup i montaż urządzenia) oraz dostosowaniem do istniejącej instalacji hydraulicznej w budynku przy ul. Zakopiańskiej 1 kl. I , II.
- Dostawa i montaż zestawów hydroforowych oraz wykonanie przyłącza wody pierwszej strefy zasilania wraz ze zmianą systemu opomiarowania zużycia wody, jak i dokonaniem podłączeń istniejącej instalacji wodnej w budynkach przy ul. K. Rogera 3, 5, 6, 8, 1/kl. 7, Harnasie 7. Przebudowa układu wodomierzowego i podłączenie instalacji zw do wymiennika w budynkach przy ul. Harnasie 3, 5 oraz Noskowskiego 2, 4, 8.
- Demontaż i złomowanie elementów wyposażenia hydroforni wyłączonej z użytkowania w budynku przy ul. Braci Wieniawskich 2 na terenie osiedla im. H. Wieniawskiego.
- Wykonanie i montaż urządzeń zabawowych na 4 placach zabaw w osiedlu im. H. Wieniawskiego.
- Wykonanie robót brukarskich w osiedlu im. H. Wieniawskiego.
- Wykonanie robót brukarskich przy budynkach mieszkalnych wielorodzinnych: ul. Smyczkowa 4 ul. Braci Wieniawskich 1, ul. Koncertowa 7, ,
- Wykonanie dokumentacji projektowej poziomów wody zimnej, ciepłej oraz cyrkulacji w budynkach przy ul. Braci Wieniawskich 1 seg A,B,C,D; Braci Wieniawskich 4, 6, 3, 1A,; Koncertowa 5A, 7 seg. A,B,C,D, 7A; Smyczkowa 4 seg. B,C,D; Kaprysowa 1,3,5,9 wraz z ich wymianą zgodnie z opracowaną dokumentacją oraz montaż filtrów BWT Europafiltes RS Ø 50 mm.
- Wykonanie remontu fragmentu kanalizacji sanitarnej przy ul. Młodej Polski 32 kl. VI.
- Wykonanie dokumentacji polegającej na zaprojektowaniu modernizacji poziomów wody zimnej, ciepłej oraz cyrkulacji w budynkach przy ul. Górską 1 , Górską 9 w Lublinie wraz z wykonaniem kosztorysu inwestorskiego”.

2.4 Konserwacja oraz usługi konserwacyjno-techniczne na rzecz mieszkańców.

OSIEDLE	ZGŁOSZENIA (szt.)				
	ELEKTRYCZNE	HYDRAULICZNE	BUDOWLANE	ŚLUSARSKO-STOLARSKIE	RAZEM
S. Moniuszki	327	479	270	0	1076
H. Wieniawskiego	328	463	193	258	1242
K. Lipińskiego	215	614	274	104	1207
F. Chopina	319	478	400	0	1197
K. Szymanowskiego	460	704	191	447	1802
I.J. Paderewskiego	218	405	116	178	917
M. Karłowicza	460	511	317	0	1288
RAZEM	2 327	3 654	1 761	987	8 729

Konserwatorzy osiedlowi zrealizowali w 2021 roku ogółem 8.729 szt. usług zleconych, których szczegółowy zakres i ilość przedstawia tabela powyżej.

2.5 Konserwacja i utrzymanie placów zabaw.

ADM	PLACE ZABAW				
	ILOŚĆ	REMONTY I KONSERWACJE	NOWE URZĄDZENIA ZABAWOWYCH	KOSZT ZAKUPU URZĄDZEŃ	KWOTA ŁĄCZNA
EW	9	0,00	10	241 405,00	241 405,00
EM	5	11 776,93	0	0,00	11 776,93
EL	11	4 984,31	9	26 744,00	31 728,31
EC	11	4 220,00	0	27 760,99	31 980,99
ES	4	3 107,10	7	14 603,90	17 711,00
EP	4	3 607,65	6	22 420,99	26 028,64
EK	5	5 308,22	5	14 307,90	19 616,12
RAZEM	52	33 004,21	37	347 242,78	380 246,99

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

Osiedla	Miejsca postojowe (szt)								Wsp. ilości miejsc postojowych do liczby mieszkań %/ dla SM	Wsp. ilości miejsc postojowych do liczby mieszkań %/ dla SM + UM	Łączna ilość miejsc parkingowych SM Czechów+ UM Lublin w 2020 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 2021			
EM	1 618	166	192	114	56	528	184	712	32,63	44,00	712
EW	1 900	123	598	476	268	1 465	219	1 684	77,11	88,63	1 665
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	1 257
RAZEM	11 797	1 827	2 184	1 794	713	6 518	2 262	8 780	55,25	74,43	8 761

2.7 Ekologia i ochrona środowiska

W zakresie bieżącego utrzymania terenów zielonych prowadzono koszenie i wykonano renowację trawników na powierzchni 4 208 m². Dokonano nowych nasadzeń drzew w ilości 93 szt. oraz krzewów w łącznej ilości 1 225 szt. W dniu 17 sierpnia 2021r. przez miasto Lublin przeszła gwałtowna burza w wyniku której, mocno ucierpiał drzewostan Czechowa. W zasobach Spółdzielni odnotowaliśmy straty w ilości 152 drzew, które musieliśmy usunąć na podstawie protokołów konieczności usunięcia drzewa lub w dalszym postępowaniu na podstawie decyzji wydanej przez Urząd Miasta Lublin. Niektóre drzewa zostały uszkodzone w stopniu niekwalifikującym do usunięcia.

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 (Dz.U. z 2013r., poz. 627 z póź. zm.) Spółdzielnia informuje członków spółdzielni, właścicieli budynków lub lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali 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. Od szeregu lat prowadzone są także działania mające na celu ochronę drzew kasztanowców przed działaniem szkodnika szrotówka-kasztanowcowiaczka. Na kasztanowcach wiosną zostały nałożone opaski lepowe. Spółdzielnia w ramach walki z komarami zamontowała 20 schronów dla nietoperzy oraz 48 budek dla jerzyków otrzymanych z Urzędu Miasta Lublin.

Wykaz ilości usuniętych oraz nasadzonych drzew i krzewów na terenie SM „Czechów” w 2021 r.

OSIEDLE	ILOŚĆ ZIELENI NA OSIEDLU (ha)	ILOŚĆ ŻYWOPŁOTÓW NA OSIEDLU (mb.)	ILOŚĆ USUNIĘTYCH (decyzje UM)		ŁĄCZNIE USUNIĘTE DRZEWA I KRZEWY (szt.)	ILOŚĆ NASADZEŃ		RENOWACJE TRAWNIKÓW (m ²)	ILOŚĆ DRZEW UTRACONYCH W WYNIKU NAWALNICY 17.08.2021R
			drzewa (szt.)	krzewy (szt.)		drzewa (szt.)	krzewy (szt.)		
S. Moniuszki	7,90	2 771,8	8	0	8	9	0	400	34
H. Wieniawskiego	9,00	2 293,0	5	26	31	23	152	1053	23
K. Lipińskiego	8,14	3 180,0	1	23	24	1	87	1000	18
F. Chopina	10,36	3 660,0	14	0	14	25	740	600	20
K. Szymanowskiego	10,14	2 270,0	3	0	3	1	0	0	6
I.J. Paderewskiego	12,50	2 955,0	2	0	2	12	176	755	27
M. Karłowicza	8,06	1 721,0	0	0	0	22	70	400	24
RAZEM:	66,10	18 850,8	33	49	82	93	1 225	4 208	152

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

Spółdzielnia w ramach walki z komarami zamontowała 20 schronów dla nietoperzy oraz 48 budek dla jeryków otrzymanych z Urzędu Miasta Lublin.

2.8 Sprzątanie klatek

Wychodząc naprzeciw postulatam członków spółdzielni Rada Nadzorcza w 2018r. wprowadziła zmiany do „Regulaminu porządku domowego SM Czechów”. Dla mieszkańców oznacza to, iż pojawiła się możliwość zlecenia sprzątania klatek schodowych firmom zewnętrznym. Na koniec 2021r. sprzątaniem objętych było 207 klatek schodowych liczących łącznie 3.514 mieszkań co stanowi 35,5 % wszystkich klatek schodowych i 30 % wszystkich mieszkań w zasobach Spółdzielni. W roku 2021 zlecono do sprzątania 34 klatki liczące łącznie 570 mieszkań.

ADM	ILOŚĆ ZLECONYCH DO SPRZĄTANIA KLATEK SCHODOWYCH W 2021R	
	ILOŚĆ KLATEK	ILOŚĆ MIESZKAŃ
EM	6	81
EW	6	106
EL	4	91
EC	3	38
ES	4	73
EP	3	85
EK	8	96
RAZEM	34	570

2.9 Kontynuacja przekazywania ulic na rzecz miasta

Zarząd Spółdzielni kontynuował prace związane z przekazaniem Gminie Lublin fragmentu ul. Teodora Leszetyckiego w trybie wygaszenia prawa wieczystego użytkowania.

Zarząd Spółdzielni rozpoczął działania w kierunku przekazania łącznika ul. Harnasie z ul. Koncertową na terenie osiedla im. K. Szymanowskiego (fragment działki nr ewid. 31/4 obr. 4 ark.5) w trybie wygaszenia wieczystego użytkowania.

2.10 Wymiana stolarki okiennej

Od 2018r. Spółdzielnia ze względu na znikome zapotrzebowanie nie wymieniała już stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych. Administracja os. im. K. Lipińskiego w 2021r wymieniła 3 szt. okien w pomieszczeniach wspólnych (suszarnia). Administracja os. im. M. Karłowicza wymieniła 25 szt. okien w pomieszczeniach wspólnych (piwnice). Wypłacono mieszkańcom łącznie 10 ekwiwalentów (33 szt. okien) za wymianę we własnym zakresie stolarki okiennej na kwotę ok. 16 tys złotych.

2.11 Zamierzenia remontowe w 2022 roku

Osiedle im. St. Moniuszki:

- Wykonanie remontów poziomów instalacji z.w., c.w. i cyrkulacji w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych: Prząśniczki 2, Prząśniczki 5, Chęcińskiego 1, Chęcińskiego 2, Chęcińskiego 6, Skołuby 2, Skołuby 10.
- Wykonanie remontu poziomów instalacji kanalizacji sanitarnej między klatka 10 i 11 w budynku przy ul. Kurantowej 4.
- Wykonanie dokumentacji technicznej, oraz remont instalacji gazowej w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych ul. Kiepur 11, 13, 15.
- Wykonanie podjazdu dla niepełnosprawnych przy budynku ul. Skołuby 2;
- Wymiana drzwi wejściowych w budynkach ul. Kiepur 11, 13, 15;
- Remont dachu budynku ul. Skołuby 5;
- Malowanie klatek schodowych w budynku ul. Kurantowa 4;
- Wykonanie remontu posadzek w budynku ul. Kiepur 9.

Osiedle im. H. Wieniawskiego:

- Wykonanie dokumentacji projektowej poziomów wody zimnej, ciepłej oraz cyrkulacji w budynkach Braci Wieniawskich 1 seg A,B,C,D; Koncertowa 7 seg. A,B,C,D,; Smyczkowa 4 seg. D; Kaprysowa 3,5 wraz z ich wymianą zgodnie z opracowaną dokumentacją oraz montaż filtrów BWT Europafiltres RS Ø 50 mm
- Wykonanie dokumentacji projektowej na przebudowę instalacji centralnego ogrzewania w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych: Koncertowa 5; Koncertowa 5A; Braci Wieniawskich 1A; Braci Wieniawskich 4; Braci Wieniawskich 6; Braci Wieniawskich 8; Smyczkowej 4 na Osiedlu Wieniawskiego wraz z wykonaniem kosztorysu inwestorskiego- prace wykonywane będą sukcesywnie na podstawie oszacowanych kosztów wynikających z dokumentacji technicznej.
- Malowanie klatek schodowych w budynkach ul. Koncertowa 7, ul. Smyczkowa 4;
- Roboty brukarskie w osiedlu;
- Wykonanie remontu części balkonów w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Koncertowej 9.

Osiedle im. K. Lipińskiego:

- Rozbiórka i rozbudowa wewnętrznej instalacji gazowej wraz z budową wentylacji grawitacyjnej w budynku Paganiniego 15.
- Remont docieplenia filarków wraz z remontem balkonów budynku Radzyńska 18, ul. Paganiniego 7 kl.1 (jeden pion balkonów), ul. Paganiniego 12 segm. E- część;
- Remont docieplenia filarków ul. Paganiniego 9 segm. C od strony wejść do klatek schodowych.
- Remont balkonów w budynku ul. Oratoryjna 9- pion od strony wschodniej.
- Naprawy kominów oraz obróbek blacharskich w budynku ul. Lipińskiego 15 B1.
- Malowanie klatek schodowych w budynkach ul. Radzyńska 10 kl.7,8, ul. Radzyńska kl. 7,8,9.

- Remont oświetlenia na klatkach schodowych w budynkach ul. Radzyńska 10 kl.7,8, ul. Radzyńska 18 kl.7,8,9.
- Remont nawierzchni dróg oraz chodników osiedlowych.
- Remonty placów zabaw oraz wymiana części urządzeń zabawowych.
- Wykonanie dokumentacji projektowej na przebudowę instalacji centralnego ogrzewania w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych: Oratoryjna 1,3,5,7,9 na Osiedlu Lipińskiego wraz z wykonaniem kosztorysu inwestorskiego.
- Remont instalacji c.o. w budynkach ul. Oratoryjna 1,3.

Osiedle im. F. Chopina:

- Remont balkonów w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych przy: ul. Żywnego 14, ul. Żywnego 5, ul. Paryska 6 kl.II, ul.Żywnego 1, ul.Poturzyńska 3, ul.Żelazowej Woli 7, ul. Paryska 3, ul. Poturzyńska5
- Wykonanie docieplenia stropodachu w budynku mieszkal. wielorodzinnym przy ul. Żelazowej Woli 11.
- Wykonanie remontu posadzek na klatkach schodowych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Żelazowej Woli 10 kl. I, II, ul. Żywnego 7 kl. IV; ul. Paryska 4 kl. II, ul. Żywnego 1A kl. I.
- Remont instalacji elektrycznej w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Żelazowej Woli 12, ul. Paryska 4 kl. I, ul. Żywnego 12.
- Malowanie klatek schodowych w budynkach mieszkal.wielorodzinnych przy ul. Żelazowej Woli 14A kl. I, ul. Żywnego 3 kl.I.
- Wykonanie i montaż siatek zabezpieczających okna we wnękach budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Żywnego 4,6.

Osiedle im. K. Szymanowskiego:

- Dostawa i montaż zestawów hydroforowych oraz wykonanie przyłącza wody pierwszej strefy zasilania wraz ze zmianą systemu opomiarowania zużycia wody, jak i dokonaniem podłączeń istniejącej instalacji wodnej w budynkach przy ul. K. Rogera 3, 5, 6, 8, 1/kl. 7, Harnasie 7. Przebudowa układu wodomierzowego i podłączenie instalacji z.w. do wymiennika w budynkach przy ul. Harnasie 3, 5 oraz Noskowskiego 2, 4, 8.
- Remont instalacji WLZ do mieszkań w budynku przy ul. K. Rogera 1 kl. VI, VII, ul. Harnasie 3,15.
- Remont kotłowni w budynkach ul. Szpinalskiego 5,7, oraz ul. K. Rogera 4B.
- Roboty brukarskie w osiedlu.
- Docieplenie stropów piwnicznych w budynkach ul. Noskowskiego 2,4,8.

Osiedle im I. J. Paderewskiego:

- Remont balkonów w budynku przy ul. Paderewskiego 14 kl. V oraz ułożenie terakoty na podestach i schodach na parterze w budynku przy ul. Paderewskiego 4 kl. VI-IX.
- Wykonanie wiatrołapów w budynkach przy ul. Leszetyckiego 1 kl. I-IV oraz Leszetyckiego 5 kl. II i III.
- Remont instalacji elektrycznej w budynkach przy ul. Szwajcarska 6, 10 oraz Leszetyckiego 11 – piwnice.
- Wymiana sterowania dźwigów w budynkach przy ul. I. J. Paderewskiego 14 kl. II – IV oraz Leszetyckiego 6 kl. II.
- Malowanie klatek schodowych w budynkach przy ul. Leszetyckiego 14 kl. I-IV, ul. I.J. Paderewskiego 4 kl. IX.
- Czyszczenie kanalizacji sanitarnej w budynku przy ul. I.J. Paderewskiego 14 kl. I-VII.

Osiedle im. M. Karłowicza:

- Remont balkonów przy ul. Lawinowej 1 kl. IV, ul. Lawinowa 3 kl. VII, ul. Młodej Polski 14 – pion od str. południowej, Młodej Polski 22 kl. IV.
- Remont kominów oraz attyk w budynku ul. Lawinowa 1.
- Remont nawierzchni ulicy Kameralnej.
- Likwidacja rur zsypanych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych ul. Młodej Polski 10,14,18.
- Wymiana stolarki okiennej piwnic w budynkach mieszkalnych przy ul. Górskiej 1 i 9;
- Wykonanie wiatrołapu przy budynku ul. Młodej Polski 22 kl. VIII.
- Montaż kamer przy altanach śmietnikowych.
- Remont poziomów instalacji z.w., c.w. w budynkach ul. Młodej Polski 32; ul. Górská 1, 9.
- Roboty brukarskie w osiedlu.

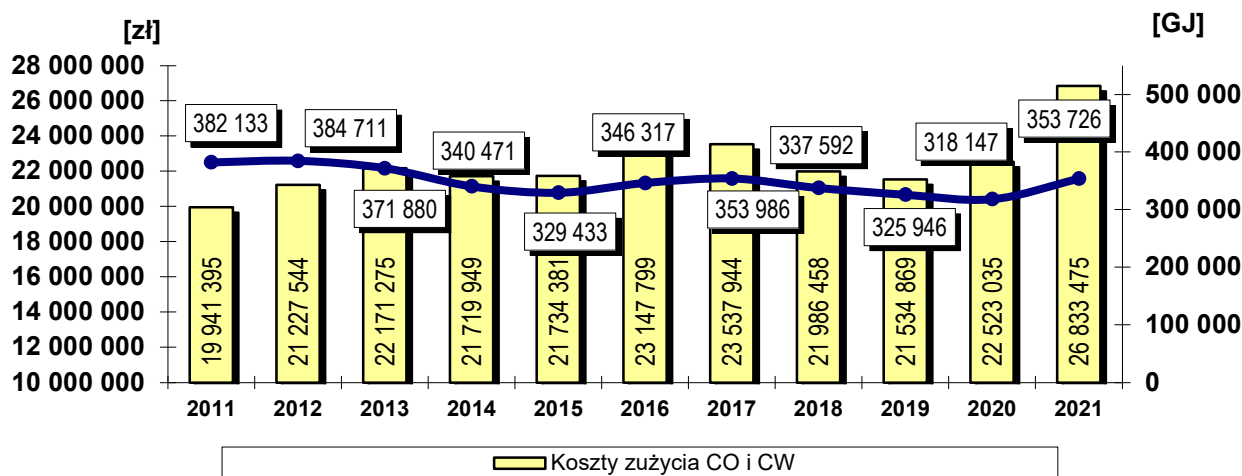
2.12 Fundusze Zewnętrzne

Zarząd Spółdzielni na bieżąco monitoruje możliwości pozyskania środków finansowych ze źródeł zewnętrznych.

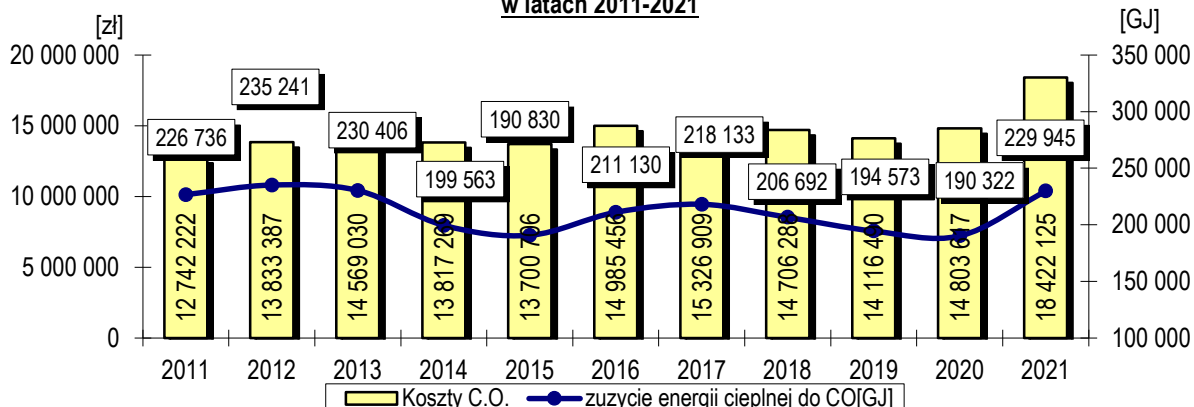
3. Zużycie energii cieplnej, poniesione koszty centralnego ogrzewania i podgrzewu zimnej wody

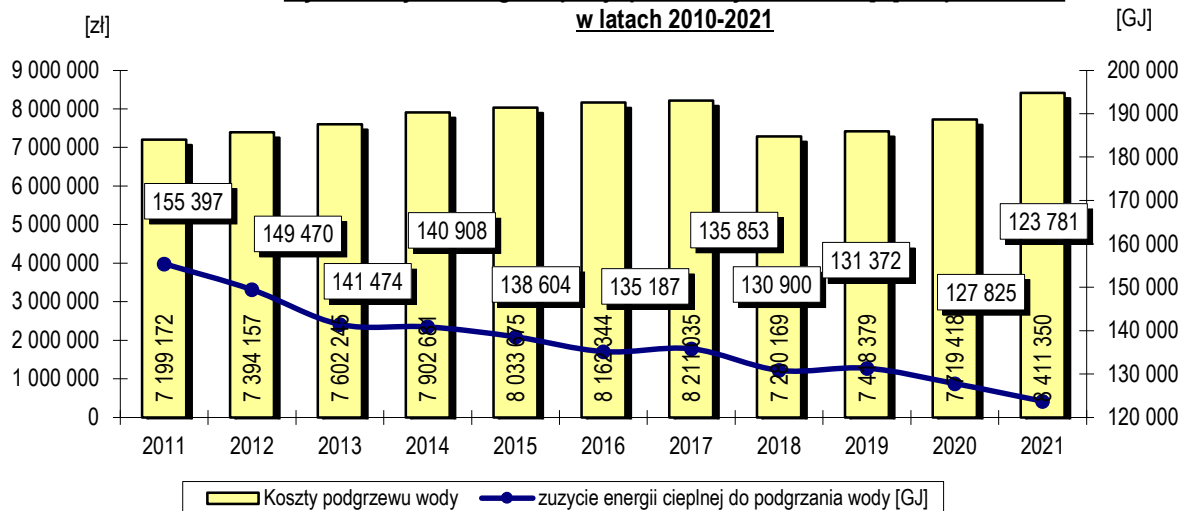
W Spółdzielni rozliczanie kosztów energii cieplnej zużywanej na cele centralnego ogrzewania i do podgrzewania wody użytkowej dokonywane jest w okresach rocznych, według wskazań podzielników oraz liczników ciepła, zaś w przypadku lokali bez podzielnika i liczników ciepła na podstawie obowiązujących w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

Wykres zużycia energii cieplnej i poniesionych kosztów [zł] dla potrzeb CO i CW w latach 2011-2021



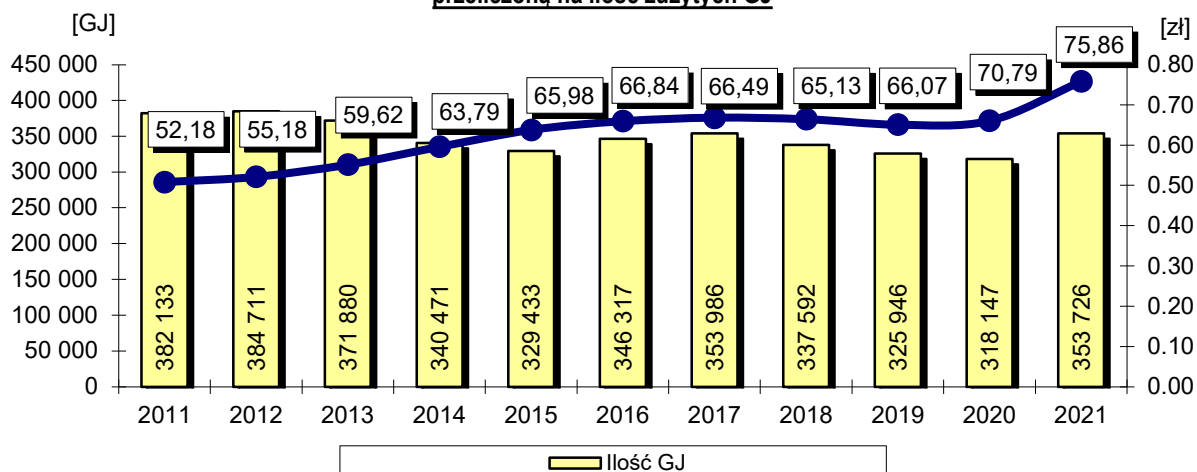
Wykres zużycia energii cieplnej i poniesionych kosztów [zł] dla potrzeb CO w latach 2011-2021



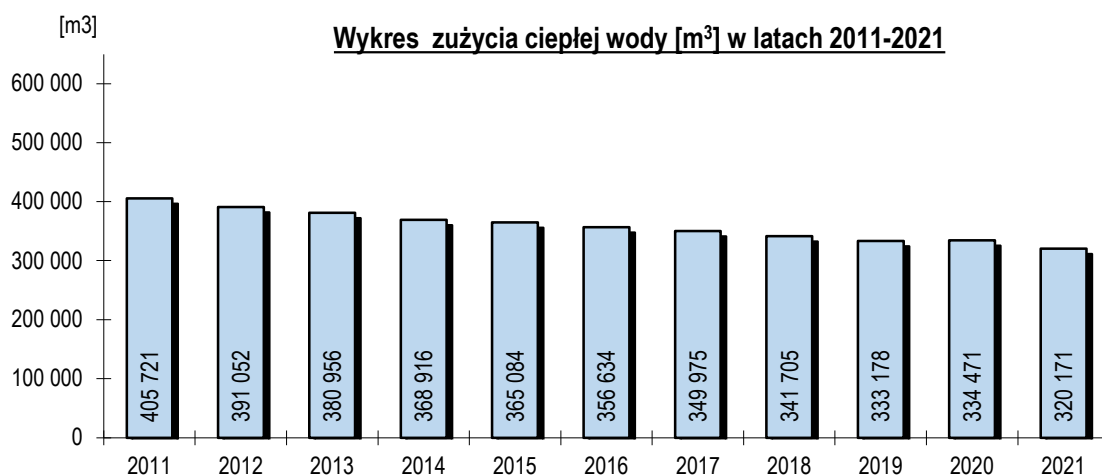
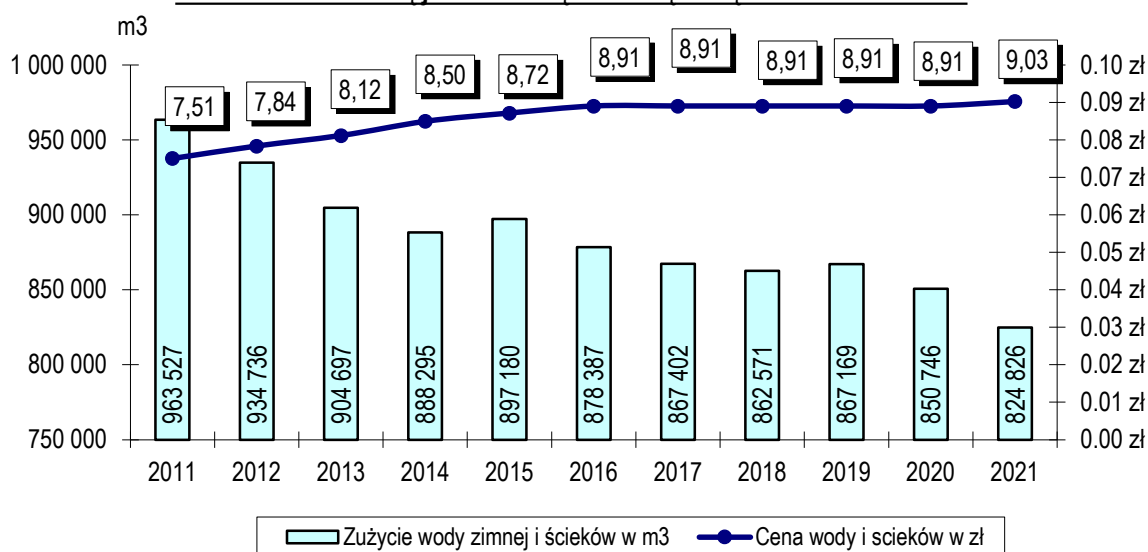
Wykres zużycia energii ciepłej i poniesionych kosztów [zł] dla potrzeb CW w latach 2010-2021

Zapotrzebowanie energii ciepłej na potrzeby c.o. i c.w. w zasobach SM „Czechów” w latach 2011-2022

Osiedle	Zapotrzebowanie mocy w MW											
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
S. Moniuszki	7,495	7,398	7,342	7,193	7,15	6,621	6,543	5,566	5,477	5,484	5,483	5,305
H. Wieniawskiego	6,842	6,768	6,768	6,645	6,683	7,036	6,924	6,227	6,071	6,060	6,124	6,345
K. Lipińskiego	7,769	7,639	7,639	7,403	7,333	7,128	7,016	6,214	6,159	6,168	6,081	6,059
F. Chopina	6,200	6,125	6,125	6,033	6,008	5,947	5,827	5,466	5,375	5,377	5,384	5,278
K. Szymanowskiego	5,172	5,109	5,095	4,966	4,876	4,787	4,708	4,486	4,463	4,499	4,432	4,417
I.J. Paderewskiego	6,357	6,278	6,268	6,171	6,087	5,949	5,836	5,469	5,418	5,481	5,439	5,613
M. Karłowicza	5,354	5,239	5,237	5,118	5,000	4,875	4,796	4,413	4,369	4,521	4,324	4,257
Razem	45,16	44,56	44,47	43,53	43,14	42,34	41,65	37,84	37,33	37,59	37,27	37,237

Zapotrzebowanie na moc ciepłą od lat przyjmuje tendencję malejącą z 45,16 MW w 2011 r do 37,27 MW w 2022 tj. o 7,89 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 ciepłej.

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


Wykres zużycia zimnej wody i kanalizacji wg. liczników mieszkaniowych w zestawieniu z ceną jednostkową za zimną wodę w latach 2011-2021



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

III. Zagadnienia finansowo-ekonomiczne.

Działalność finansowa Spółdzielni

Działalność finansowa Spółdzielnia w 2021 roku przedstawiała się następująco:

1. Koszty ogółem

Koszty ogółem z działalności gospodarczej Spółdzielni w 2021 roku wyniosły:

Ogółem:	80.165.331,67 zł,
w tym:	
- koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości	73.944.748,84 zł,
- z działalności własnej	5.911.703,07 zł,
- pozostałe koszty operacyjne	308.698,92 zł,
- koszty finansowe	180,84 zł,

2. Przychody ogółem

Przychody ogółem z działalności gospodarczej Spółdzielni w 2021 roku wyniosły:

Ogółem :	82.600.100,30 zł.
w tym:	
- Przychody netto ze sprzedaży	81.101.163,09 zł,
- Przychody na pokrycie kosztów wytworzenia	1.071.014,59 zł,
- Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	3.667,40 zł,
- Pozostałe przychody operacyjne	328.456,01 zł,
- Przychody finansowe (odsetki)	95.799,21 zł,

3. Wynik finansowy

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

Lp.	Wyszczególnienie ustaleń	Kwota
1	Koszty wg. ewidencji księgowej	80.165.331,67
2	Zmniejszenie o koszt wytworzenia na własne potrzeby (-)	-1.071.014,59
3	Koszty nie stanowiące kosztu uzyskania w tym: (-)	-109.386,83
a)	PFRON	34.970,00
b)	Inne	74.416,83
4	Niedobór zaliczek na media (c.o. i c.w.)	2.429.846,91
5	Koszty podatkowe stanowiące koszt uzyskania (1-2-3)	81.414.777,16
6	Przychody wg ewidencji księgowej	82.600.100,30
8	Zmniejszenia o koszt wytworzenia na własne potrzeby	- 1.071.014,59
7	Nadwyżka zaliczek na media (gaz)	+146.388,42
8	Przychody podatkowe (5-6+7+8+9)	81.675.474,13
9	Zysk brutto (7-4)	260.696,97
10	Dochód zwolniony z opodatkowania (GZM) - strata	2.173.222,16
11	Dochód do opodatkowania (9-10)	2.433.919,13
11	Podatek dochodowy 19%	462.445,00

Spółdzielnia za 2021 zapłaciła podatek dochodowy od osób prawnych w wysokości 465.445 zł. Sporządzono zgodnie z nowymi aktualnie obowiązującymi przepisami sprawozdanie finansowe.

1.	Przychody netto ze sprzedaży	82 175 845,08
2.	Przychody operacyjne	328 456,01
3.	Przychody finansowe	95 799,21
4.	Koszty działalności operacyjnej	79 856 451,91
5.	Pozostałe koszty działalności operacyjnej	308 698,92
6.	Koszty finansowe	180,84
7.	Wynik brutto (1+2+3-4-5-6)	2 434 768,63
8.	- Przychód netto z roku bieżącego zw (GZM)	156 186,67
9.	- Podatek dochodowy 19%	462 445,00
10.	Wynik netto do rozliczenia	1 816 136,96
11.	- Pożytki na nieruchomości zg z art..5.ust.1 usm	227 233,00
12.	Zysk bilansowy netto	1 588 903,95
13.	Zwiększenie zysku netto o wynik z SOK(strata)	118 075,04
14.	Wynik z działalności gosp. do podziału przez Walne	1 706 978,99

- **Dochód zwolniony z opodatkowania uzyskany z działalności związanej z gospodarką zasobami mieszkaniowymi (GZM) w 2021 roku**

Rodzaj działalności	Przychody	Koszty	Wynik
- Lokale mieszkalne	38.155.005,76	38.129.388,53	25.617,23
- Garaże i miejsca postojowe	497.200,96	520.201,02	-23.000,06
Razem działalność GZM:	38.652.206,72	38.649.589,55	2.617,17

W okresie obrachunkowym 01.01-31.12.2021 roku Spółdzielnia uzyskała na działalności GZM nadwyżkę przychodów nad kosztami w wysokości 2.617,17 zł. Zgodnie z przepisami art. 6.1 ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych wynik ten został odniesiony do rozliczenia w działalność roku 2022.

Zgodnie z zapisami art.76 ustawy prawo Spółdzielcze Rada Nadzorcza i Zarząd kierują do Walnego Zgromadzenia wspólny wniosek, aby z wyniku z działalności gospodarczej wypracowanym za 2021 rok pokryć stratę z działalności S-O-K, a pozostałą nadwyżkę (zysk netto) w kwocie **1.588.903,95** zł podzielić w następujący sposób:

- kwotę **200 000** zł przeznaczyć na fundusz celowy związany z dofinansowaniem kosztów wymiany przy grzejnikowych zaworów termostatycznych w zasobach Spółdzielni.
- Pozostałą kwotę **1.388.903,95** zł przeznaczyć na fundusze remontowe nieruchomości, w zakresie obciążającym członków, proporcjonalnie do powierzchni lokali zajmowanych przez osoby posiadające członkostwo w Spółdzielni na dzień 31.12.2021 r.

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		2019	2020	2021
1.	Suma bilansowa	Bilans	zł	178.535	174.353	170.447
2.	Wskaźnik bieżącej płynności I	<u>Aktywa obrotowe ogółem</u> Zobowiązania krótkoterminowe		1,85	1,91	1,96
3.	Wskaźnik szybkiej płynności	<u>Aktywa obrotowe –zapasy</u> Zobowiązania krótkoterminowe		1,85	1,91	1,96
4.	Wskaźnik zdolności płatniczej	<u>Środki pieniężne</u> Zobowiązania krótkoterminowe		1,21	1,31	1,15
5.	Szybkość obrotu należności	<u>Należności z tytułu dostaw robót i usług x 360</u> Przychód netto ze sprzedaży towarów i materiałów	dni	31	30	39
6.	Szybkość spłaty zobowiązań	<u>Zobowiązania z tytułu dostaw robót i usług x 360</u> Wartość sprzedanych towarów i materiałów	dni	52	48	56
7.	Pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym	<u>Kapitał własny + rezerwy</u> Aktywa trwałe	%	110	110	112
8.	Wskaźnik „złotej” reguły bilansowej	<u>Kapitał stały</u> Majątek trwały	>1	1,09	1,09	1,11
9.	Stopa zadłużenia	<u>Zobowiązania ogółem</u> Wartość pasywów	%	12	12	12
10.	Wskaźnik zaległości czynszowych % do wymiaru rocznego - lokale mieszkalne	<u>Zaległości czynszowe</u> Wymiar roczny	%	7,30	7,02	7,09
	- lokale użytkowe	<u>Zaległości czynszowe</u> Wymiar roczny	%	6,73	4,95	5,46

Wskaźnik bieżącej płynności ukształtował się na poziomie 1,96 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 31.12.2021 r. wskaźnik ten wynosi 1,96 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 2021 r. są w 115% w stanie pokryć całość zobowiązań krótkoterminowych.

Wskaźnik cyklu obrotu należności z tytułu dostaw i usług w 2021 r. wyniósł 39 dni i zwiększył się o 9 dni w stosunku 2020 r. Natomiast wskaźnik cyklu rotacji zobowiązań z tytułu dostaw i usług wydłużył się z 48 do 56 dni tj. o 8 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 2021 r. odpowiednio na poziomie 7,09 % przy 7,02 % w 2020 r. dla lokali mieszkalnych i 5,46% w 2021 r. przy 4,95% w 2020 r. dla lokali użytkowych.

Wszystkie te zaprezentowane wskaźniki świadczą, że stan gospodarki finansowej Spółdzielni na koniec 2021r. po mimo trwającej pandemii nie budzi obaw w zakresie utrzymania zdolności do terminowego regulowania zobowiązań bieżących i nie występują zagrożenia kontynuowania działalności w latach następnych.

5. Windykacja należności

Zadłużenia czynszowe w odniesieniu do lat ubiegłych bez kosztów zasądzonych dla lokali mieszkalnych i użytkowych wynoszą ogółem 5.696.249 zł i w stosunku do roku 2020 zwiększyły się o 312.264 zł. W ujęciu analitycznym zadłużenia te kształtują się odpowiednio dla:

Zadłużenia lokali ogółem na 31.12.2021 roku

ZADŁUŻENIA CZYNSZOWE								
OSIEDLA	Naliczenia czynszowe		stan na				dynamika	
	rok 2020	rok 2021	31.12.2020		31.12.2021		Wzrost (+)	Spadek (-)
	(zł)	(%)	(zł)	(%)	(zł)	(%)	(zł)	(%)
LOKALE MIESZKALNE								
S. Moniuszki	9 025 147,43	9 370 490,63	552 066,54	6,12%	573 602,24	6,12%	21 535,70	0,00%
H. Wieniawskiego	11 488 594,76	11 785 824,70	632 685,66	5,51%	658 476,55	5,59%	25 790,89	0,08%
K. Lipińskiego	11 712 397,07	12 204 614,13	798 783,69	6,82%	806 884,98	6,61%	8 101,29	-0,21%
F. Chopina	9 856 276,77	10 190 300,80	779 410,01	7,91%	801 265,88	7,86%	21 855,87	-0,05%
K. Szymanowskiego	9 021 483,72	9 454 852,17	772 735,50	8,57%	858 249,71	9,08%	85 514,21	0,51%
I.J. Paderewskiego	10 980 768,48	11 292 122,86	784 124,44	7,14%	845 715,45	7,49%	61 591,01	0,35%
M. Karłowicza	8 265 028,62	8 593 823,02	616 990,60	7,47%	621 638,32	7,23%	4 647,72	-0,24%
RAZEM L.M	70 349 696,85	72 892 028,31	4 936 796,44	7,02%	5 165 833,13	7,09%	229 036,69	0,07%
LOKALE UŻYTKOWE								
S. Moniuszki	1 539 775,79	1 639 141,52	33 227,58	2,16%	65 869,41	4,02%	32 641,83	1,86%
H. Wieniawskiego	2 255 235,16	2 423 762,66	136 280,06	6,04%	157 377,84	6,49%	21 097,78	0,45%
K. Lipińskiego	638 198,12	698 212,87	18 827,19	2,95%	35 172,35	5,04%	16 345,16	2,09%
F. Chopina	1 241 920,02	1 311 992,35	14 294,17	1,15%	20 106,69	1,53%	5 812,52	0,38%
K. Szymanowskiego	870 498,45	956 272,05	131 239,88	15,08%	132 980,64	13,91%	1 740,76	-1,17%
I.J. Paderewskiego	547 122,23	577 003,47	14 662,76	2,68%	18 640,52	3,23%	3 977,76	0,55%
M. Karłowicza	525 005,96	553 962,62	28 589,62	5,45%	19 391,38	3,50%	-9 198,24	-1,95%
Nieruchomość Choiny57	1 417 397,63	1 548 123,39	70 067,83	4,94%	80 877,31	5,22%	10 809,48	0,28%
RAZEM L.U.	9 035 153,36	9 708 470,93	447 189,09	4,95%	530 416,14	5,46%	83 227,05	0,51%
OGÓŁEM SPÓŁDZIELNIA	79 384 850,21	82 600 499,24	5 383 985,53	6,78%	5 696 249,27	6,90%	312 263,74	0,12%

• lokali mieszkalnych

1. zaległości bieżące	3.402.599,09 zł
2. zaległości objęte postępowaniem sądowym	1.763.234,04 zł
Zadłużenia l.m. ogółem	5.165.833,13 zł
3. koszty zasądzone (sądowe, komornicze, odsetki)	656.471,74 zł
Ogółem zaległości na lokalach mieszkalnych	5.822.304,87 zł

• lokali użytkowych

1. zaległości bieżące	396.405,78 zł
2. zaległości objęte postępowaniem sądowym	134.010,36 zł
Zadłużenia l.u. ogółem	530.416,14 zł
3. koszty zasądzone (sądowe, komornicze, odsetki)	61.131,01 zł
Ogółem zaległości na lokalach użytkowych	591.547,15 zł

Stan zadłużeń bieżących lokali mieszkalnych w podziale na okresy zadłużenia

Liczba miesięcy zadłużenia	Liczba dłużników				+ wzrost		Kwota zadłużenia				
	2020 r.		2021 r.		- spadek		2020 r.		2021 r.		
[m-c]	szt.	%	szt.	%	szt.	%	zł	%	zł	%	
do 1 miesiąca	3 878	80,51	3 547	75,21	-331	5,30	793 772,83	28,69	791 666,26	23,27	
powyżej	1>2	426	8,84	563	11,94	137	3,10	392 103,03	14,17	476 415,46	14,00
	2>3	160	3,32	182	3,85	22	0,53	260 239,15	9,41	300 875,99	8,84
	3>6	191	3,97	212	4,50	21	0,54	543 261,78	19,64	488 214,63	14,35
	6	162	3,36	212	4,50	50	1,14	777 014,65	28,09	1 345 426,75	39,54
Razem S.M.	4 817	100,00	4 716	100,00	-101	0,00	2 766 391,44	100,00	3 402 599,09	100,00	

Analizując długość występowania zadłużeń w 2021 r stwierdzamy iż nastąpił ogółem spadek liczby dłużników o 101 osoby.

W roku 2021 ogółem uzyskano 23 prawomocnych nakazów zapłaty oraz skierowano 65 prawomocne wyroki do komornika celem ich egzekucji. Na koniec 2021 r. SM "Czechów" wysłano tzw. wezwaniem ostatecznym 1.532 dłużników przed skierowaniem sprawy na drogę sądową.

Poniższa tabela pokazuje działania windykacyjne w rozbiciu na osiedla i typy lokali w roku 2021

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	2	6	0	0	205
2	H. Wieniawskiego	3	8	0	0	239
3	K. Lipińskiego	1	10	0	0	252
4	F. Chopina	15	12	0	0	228
5	K. Szymanowskiego	0	10	0	0	190
6	I. Paderewskiego	0	13	0	0	210
7	M. Karłowicza	1	5	0	0	196
Łącznie lokale mieszkalne		22	64	0	0	1 520
Lokale użytkowe		1	1	0	0	12
Ogółem całość SM		23	65	0	0	1 532

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
2021	325	2,76	268.413,92

W roku 2021 na rachunek Spółdzielni Urząd Miejski w Lublinie przełał łączna kwotę dofinansowania do kosztów utrzymania lokali mieszkalnych, wysokości 268.413,92 zł, z której skorzystały 325 rodziny uprawnione do takiej pomocy. W 2021 r. liczba wydanych przez Urząd Miasta decyzji w sprawie przyznania pomocy finansowej do opłat czynszowych w stosunku do roku 2020 zmniejszyła się o 47 decyzje na kwotę ogółem 33.149,55 zł.

W 2021 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
2021	22.262	- 606

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 5 osób (tak jak dla wywozu śmieci). Wg posiadanej ewidencji zgodnie ze złożonymi oświadczeniami dotyczącymi ilości osób zamieszkałych w roku ubiegłym zasoby Spółdzielni opuściło 606 osoby.

Nadmienić należy iż w ewidencji Spółdzielni na koniec 2021 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 2021 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 31.12.2021r. w skali całej Spółdzielni 264 osoby nie posiada członkostwa w tym 93 to przypadki w których jest nie uregulowany tytuł prawny do lokalu.

Na dzień 31.12.2021r. liczba członków w Spółdzielni wynosiła 13.860

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

W 2021r. Spółdzielnia odzyskała 2 mieszkania po zmarłych członkach Spółdzielni i zgodnie z nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 14.06.2007r ogłosiła na nie przetarg w celu ich odsprzedaży na wtórnym rynku.

3. Przekształcenia lokali na odrębną własność z gruntem

W roku 2021 Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Czechów” w Lublinie, kontynuował trwający już od wielu lat proces zawieranie umów o ustanowienie prawa odrębnych własności do lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży wraz z udziałem w gruncie na rzecz osób uprawnionych.

Do końca 2021r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Czechów” zawarła 7.309 aktów notarialnych o ustanawianie prawa odrębnej własności do lokali zgodnie z zapisami obowiązującej ustawy.

Zawarte akty notarialne do 31.12.2021 r. na odrębną własność

Osiedle	Lokale		Garaże, miejsca postojowe	Ogółem	%
	mieszkalne	użytkowe			
S. Moniuszki	935	2	22	959	48,96%
H. Wieniawskiego	1.097	35	127	1.259	54,80%
K. Lipińskiego	1.091	4	14	1.109	54,52%
F. Chopina	1.020	5	-	1.025	58,96%
K. Szymanowskiego	876	9	62	947	54,70%
I. Paderewskiego	1.137	12	77	1.226	59,53%
M. Karłowicza	778	5	1	784	52,65%
Razem:	6.934	72	303	7.309	54,87%

V. Działalność społeczno-oświatowa i kulturalna

W roku 2021 wszystkie trzy placówki Domu Kultury „3D-trzy przestrzenie kultury” realizowały program zajęć i wydarzeń o charakterze artystycznym, edukacyjnym oraz społecznym. Wszystkie zaplanowane działania stałe i zajęcia cykliczne oraz wydarzenia artystyczne skierowane były do mieszkańców Czechowa w różnym wieku, do dzieci, młodzieży oraz osób dorosłych, w tym seniorów. W 2021 roku zespół Domu Kultury „3D” zrealizował 6 wystaw, 7 koncertów, 6 warsztatów weekendowych i on-line, 10 spotkań z cyklu Artysta-Człowiek-Osobowość, Mistrzostwa szachowe i 2 turnieje szachowe, 2 wycieczki dla grup seniorskich, XVIII Ogólnopolski Tydzień Bibliotek w dniach 8-15 maja 2021, spektakl „Historia miłości Jana i Marysieńki kuchnią przeplatana” Teatru Królewskiego Muzeum Pałacu Króla Jana III Sobieskiego w Wilanowie, imprezy okolicznościowe jak Dzień Dziecka, Dzień Kobiet, Dzień Matki, Dzień Ojca, Dzień Chłopaka, Narodowe Święto Niepodległości

oraz kilka akcji społecznych: Pisanka i życzenia wielkanocne dla Seniora, Rodzinny Kiermasz Wielkanocny, Wymiana książek i roślin w Bibliotece Kameralnej, Dzień Rodzinny na powitanie Lata, Pierniczki i życzenia Bożonarodzeniowe dla Seniora. W ramach dofinansowania z Urzędu Miasta Lublin oraz we współpracy ze Stowarzyszeniem Wspierania Kultury Dzielnicy Czechów RONDO zorganizowaliśmy dwutygodniowe zajęcia feryjne akcja „Zima w mieście 2021” edycja on-line (w terminie 11-15.01.2021) oraz cztery turnusy stacjonarnych zajęć wakacyjnych (w terminie 19.07-13.08.2021) w ramach akcji „Lato w mieście 2021 dla dzieci w wieku szkolnym 7-12 lat. W 2021 r. nasi podopieczni oraz instruktorzy otrzymali nagrody i wyróżnienia, m.in. w XI Ogólnopolskim Przeglądzie Zespołów i Grup Kolędniczych, w XVII Przeglądzie Rękodzieła i Twórczości Plastycznej Seniorów i Osób Niepełnosprawnych Wojewódzkiego Ośrodka Kultury w Lublinie oraz w Konkursie plastycznym DK Łęgi SM „Czuby” pt. „Cuda natury i architektury Lubelszczyzny” oraz pt. „Krajobrazy Lubelszczyzny” i w Konkursie Środowiskowego Ogniska Wychowawczego Towarzystwa Przyjaciół Dzieci w Lublinie pt. „Jesienny Bukiet”. Ponadto w roku 2021 pracownicy DK „3D” SM „Czechów”, Jolanta Nóżka i Małgorzata Wielgosz, zostały wyróżnione medalami Prezydenta Miasta Lublin w dowód uznania za wkład i zaangażowanie w rozwój Miasta oraz zasługi na rzecz kultury.

Wszystkie wymienione wcześniej wydarzenia były uzupełnieniem naszej cyklicznej działalności społeczno-osiwiatowo-kulturalnej, w zakresie, której prowadzimy: 4 grupy plastyczne, warsztaty teatralno-filmowe, edukację przed przedszkolną i akademię 4-6 latka, gimnastykę dla Pań, 3 grupy szachowe, naukę gry na instrumentach, zajęcia wokalne, 3 grupy taneczne, plastykę dla dorosłych (akwarela i ikonopisanie), „tańcobajki” oraz dla seniorów Zespół Sentymentalny, Klub Seniora „Fryderyk” i Klub Młodych Duchem. Naszą działalność cykliczną stale rozwijamy i uzupełniamy ofertę na podstawie analizy potrzeb naszych odbiorców, mieszkańców dzielnicy „Czechów”.

W 2021r. Dzielnicowy Dom Kultury „Czechów” w Lublinie realizował przedsięwzięcia o charakterze artystycznym, kulturalnym, edukacyjnym, animacyjnym i społecznym w różnych formach działalności. Jednostka zrealizowała 74 seanse filmowe w ramach DKF „16” oraz Kina ABC, 18 wystaw w Galerii Pomost oraz Galerii Preludium, 3 festiwale tematyczne, 10 koncertów muzycznych, 16 prelekcji, 9 imprez turystycznych sportowo - rekreacyjnych, 4 pokazy teatralne, 6 wydarzeń o charakterze interdyscyplinarnym oraz 44 warsztaty. Ponadto DDK SM „Czechów” kontynuował szeroką, stałą ofertę edukacyjną, prowadząc 4 grupy teatralne, 2 grupy wokalne oraz zajęcia indywidualne wokalne, 9 grup tanecznych, 6 grup plastycznych, 1 grupę bajkoterapii, 1 grupę modelarstwa, 1 grupę językową oraz 1 grupę komputerową.

Wszystkie zajęcia sfinalizowano występem bądź innym wydarzeniem pokazującym efekty pracy Uczestników (m. in. Wystawa, publikacja i in.). Dodatkowo w ramach działalności statutowej DDK SM „Czechów” instytucja prowadzi Klub Złotego Wieku, Klub Czasu Wolnego oraz Klub Przyjemnych Spotkań. Realizowano również warsztaty sensoplastyki, oraz wycieczki krajoznawcze. Ponadto podczas ferii odbyły się dwa turnusy Zimy na Czechowie online, natomiast w okresie letnim zrealizowano 4 turnusy programu „Lato na Czechowie 2021”.

Działanie „Zima w mieście 2021” zakładało realizację interdyscyplinarnego programu, bazującego na platformie edukacyjnej ZOOM. W działaniach warsztatowych wzięło udział w I tygodniu 30 osób, II tygodniu 33 osoby. Od poniedziałku do piątku 63 Uczestników i Uczestniczek wzięło udział w dwóch 45minutowych warsztatach, bądź programach edukacyjnych oraz seansie filmowym. Zajęcia realizowano na dwóch kanałach programu Zoom,

W seansach filmowych uczestniczyło w każdym tygodniu dodatkowo 21 osób. Ponadto na fanpage'u DDK SM „Czechów” zrealizowano dwa spektakle teatralne: „Nowe Szaty Króla” (347 odbiorców) oraz „Gdzie jest Czerwony Kapturek” (369 odbiorców), a także dwa programy muzyczne: „Zabawy z rytmem – body percussion” (533 odbiorców) oraz „Rap, rock, pop i jazz – przekonaj się, co to jest” (568 odbiorców). Dodatkowo utworzono e-book, w ramach którego zredagowano instruktaż w postaci zajęć online, dostępny na naszej stronie www.ddksmczechow.pl oraz na fanpage'u. W ramach zajęć letnich organizowane były codziennie seanse filmowe, spektakle teatralne, warsztaty tematyczne, wycieczki oraz inne wydarzenia o charakterze edukacyjno – kulturalnym. Program letni, zgodnie z obostrzeniami związanymi z rozprzestrzenianiem się wirusa COVID-19 opierał się na seansach filmowych, wycieczkach krajoznawczych oraz otwartych wydarzeniach artystycznych na świeżym powietrzu. Wszystkie działania stałe oraz wydarzenia skierowane są do dzieci, młodzieży oraz osób dorosłych, w tym seniorów. W związku z zagrożeniem epidemiologicznym związanym z rozprzestrzenianiem się wirusa COVID 19 dwukrotnie dom kultury został zamknięty dla klientów. W dalszym ciągu DDK prowadził swoją działalność zdalną.

Kontynuowano zajęcia stałe w formie online na platformach edukacyjnych oraz na stronie www.ddksmczechow.pl, a także na fanpage'u na portalu społecznościowym www.facebook.com. Rok 2021 r. obfitował również w nagrody i wyróżnienia naszych podopiecznych oraz instruktorów, m.in.: pracownicy DDK SM „Czechów” (Barbara Kotowska, Grażyna Bronisz, Grażyna Pawłowska, Maciej Wójtowicz) zostali wyróżnieni medalami Prezydenta Miasta Lublin w dowód uznania za wkład i zaangażowanie w rozwój Miasta oraz zasługi na rzecz kultury. Wszystkim wydarzeniom towarzyszyła szeroka promocja działań m.in. poprzez stronę internetową i fanpage, newsletter, plakaty, ulotki, marketing szeptany oraz bieżący kontakt z klientami. Działania były finansowane z budżetu Spółdzielni Mieszkaniowej „Czechów”, w ramach dotacji Urzędu Miasta Lublin i Polskiego Instytutu Sztuki Filmowej, a także w ramach partnerstwa z organizacjami pozarządowymi (m. in. Stowarzyszenie Rondo). Ponadto wynajmowane były również sale pod różnego rodzaju działania edukacyjno – kulturalne. Działalność DDK SM „Czechów” w 2021 r. opierała się zarówno na realizacji zadań statutowych, ale również na bieżących działaniach wynikających z diagnozy potrzeb społeczno – kulturalnych mieszkańców dzielnicy Czechów.

VI. Kontrole

W 2021 roku Spółdzielnia kontrolowana była przez instytucje zewnętrzne:

- Biegłego rewidenta w zakresie sprawozdania finansowego za 2020 rok.

Szanowni Państwo,

Miniony okres sprawozdawczy odznaczał się dużą zmiennością otoczenia. Początek roku przebiegł pod znakiem ścisłych obostrzeń sanitarnych, po czym następowało stopniowe ich luzowanie. W czerwcu mogliśmy częściowo powrócić do warunków działania sprzed pandemii. Częściowo, gdyż skutkiem utrzymującej się groźby pojawiania się kolejnych odmian koronawirusa, będzie prawdopodobnie trwała zmiana w wielu obszarach codziennego życia. Mimo nadzwyczajnie trudnych warunków pandemicznych Spółdzielnia potrafiła zachować stabilność. Działania Zarządu skoncentrowane były na właściwym, ekonomicznie uzasadnionym wykorzystaniu środków finansowych, dobrej obsłudze mieszkańców oraz budowaniu perspektyw funkcjonowania Spółdzielni na kolejne lata. Znacząca zmiana najniższego wynagrodzenia i inflacja przekraczająca 6,4%, wzrost cen materiałów i usług to elementy, które będą miały istotny wpływ na gospodarkę Spółdzielni. Należy mieć nadzieję, że zawirowania polityczne i gospodarcze pozwolą na bezpieczne gospodarczo funkcjonowanie Spółdzielni, a Członkom Spółdzielni zapewnią godne i bezpieczne zamieszkiwanie z poszanowaniem osobistego i spółdzielczego majątku .

Przedstawiając realizację zadań chcemy wspólnie z Państwem uczestniczyć w tworzeniu poprawnych stosunków sąsiedzkich oraz wypracowywaniu dobrych wyników gospodarczych w naszej Spółdzielni. Nasze działania powinny nas wszystkich skłonić do poprawy warunków zamieszkiwania oraz infrastruktury osiedlowej wokół budynków, jak również samych budynków.

Kierujemy słowa podziękowania do mieszkańców, którzy na co dzień dzielą się z nami swoimi spostrzeżeniami i uwagami oraz do osób biorących czynny udział w pracach organów samorządowych, którzy swoją postawą dają świadectwo dbałości o wspólny majątek. Dziękujemy również pracownikom, którzy swoją codzienną pracą przyczyniają się do realizacji przyjętych zadań.

*Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej
„Czechów” w Lublinie*