

Sprawozdanie z działalności

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „KLAKSON” w Lublinie za rok 2021

Spółdzielnia Mieszkaniowa „KLAKSON” z siedzibą w Lublinie ul. Szafirowa 8 wpisana jest do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000063625.

Spółdzielnia prowadziła działalność przede wszystkim w zakresie zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków, a także na zarządzaniu mieniem osób niebędących członkami spółdzielni, którzy posiadają odrębne prawo własności do lokali będących w zasobach mieszkaniowych SM „KLAKSON” w Lublinie. Bieżącą działalnością Spółdzielni kierował Zarząd, który w 2021 r. pracował w składzie:

Prezes Zarządu **Kamil Soroka** - pełni funkcję Prezesa Zarządu od 01.07.2021 r. – Uchwała Rady Nadzorczej nr 36/2021 z 09.06.2021 r.

Spółeczny Członek Zarządu **Teresa Szyszka** – pełniła funkcję Społecznego Członka Zarządu od 04.07.2017 r. – Uchwała Rady Nadzorczej nr 5/2017 z 04.07.2017 r. do 30.08.2021 r. – Uchwała Rady Nadzorczej nr 38/2021 z 30.08.2021 r. Rada Nadzorcza Uchwałą nr 24/2020 z 22.10.2020 r. powierzyła jej pełnienie obowiązków Prezesa Zarządu od 23.10.2020 r. do czasu wyboru nowego prezesa. 03.03.2021 r. p. Teresa Szyszka złożyła rezygnację z pełnienia obowiązków Prezesa Zarządu.

Spółeczny Członek Zarządu **Joanna Pawlak** – pełniła funkcję Społecznego Członka Zarządu od 10.04.2018 r. – Uchwała Rady Nadzorczej nr 05/04/2018 z dn. 10.04.2018 r. do 09.02.2021 r. – Uchwała Rady Nadzorczej nr 28/2021 z 09.02.2021 r. ws. odwołania p. Joanny Pawlak z funkcji Społecznego Członka Zarządu.

Spółeczny Członek Zarządu **Grażyna Kujawa** – pełniła funkcję Społecznego Członka Zarządu od 25.11.2020 r. – Uchwała Rady Nadzorczej nr 25/2020 z dn. 25.11.2020 r. do 09.02.2021 r. – Uchwała Rady Nadzorczej nr 29/2021 z 09.02.2021 r. ws. odwołania p. Grażyny Kujawy z funkcji Społecznego Członka Zarządu.

Spółeczny Członek Zarządu **Marzena Pacek** – pełniła funkcję Społecznego Członka Zarządu od 09.02.2021 r. – Uchwała Rady Nadzorczej nr 31/2021 z dn. 09.02.2021 r. do 09.03.2022 r. – Uchwała Rady Nadzorczej nr 46/2022 z 09.03.2022 r. ws. odwołania p. Marzeny Pacek z funkcji Społecznego Członka Zarządu.

Spółeczny Członek Zarządu **Waldemar Niezabitowski** – pełni funkcję Społecznego Członka Zarządu od 09.02.2021 r. – Uchwała Rady Nadzorczej nr 30/2021 z 09.02.2021 r.

Zarząd SM „Klakson” pomimo wymiany w ciągu tylko jednego 2021 r. całego składu Zarządu przez Radę Nadzorczą (odwołane: Grażyna Kujawa, Joanna Pawlak, Teresa Szyszka; powołani: Waldemar Niezabitowski, Marzena Pacek, Kamil Soroka) wypełniał swoje zadania poprzez działania wynikające z aktualnych przepisów prawa, Statutu, aktów

wewnątrzspółdzielczych i Regulaminów, starając się zachować ciągłość zarządzania mimo wspomnianej bardzo częstej rotacji Członków, spowodowanej decyzjami Rady Nadzorczej. Proces wymiany Członków Zarządu trwa również w bieżącym roku: powołanie 09.02.2022 r. Społecznego Członka Zarządu Zofii Nowak – Uchwała Rady Nadzorczej nr 42/2022; odwołanie 09.03.2022 r. Społecznego Członka Zarządu Marzeny Pacek – Uchwała Rady Nadzorczej nr 46/2022.

Ciągłe zmiany osobowe w Zarządzie, które na przestrzeni okresu 2019 – 2021 nastąpiły w stosunku do 10 osób, co daje przeciętną wymianę całego składu Zarządu w ciągu jednego roku, podejmowane na podstawie niezrozumianych merytorycznie decyzji Rady Nadzorczej, przekładały się na zarządzanie Spółdzielnią. Oczywistym bowiem jest, że każdy nowy Członek Zarządu musiał wdrożyć się do pracy i zapoznać się ze specyfiką funkcjonowania Spółdzielni, a gdy osiągnął odpowiedni stan wiedzy i umiejętności, nagle był odwoływany przez Radę. Działania takie bardzo niekorzystnie oddziałują na funkcjonowanie Zarządu i siłą rzeczy wpływają na zmniejszenie efektywności jego pracy, co ostatecznie negatywnie wpływa na płynne i szybkie osiąganie celów. Zaciera się także kwestia odpowiedzialności za podejmowane przez poszczególnych członków Zarządu decyzje. Nie bez znaczenia jest uszczuplanie majątku Spółdzielni poprzez konieczność ciągłego wyrabiania zestawów kwalifikowanych do podpisów elektronicznych nowym Członkom Zarządu oraz ponoszenie kosztów sądowych związanych z dokonywaniem zmian w KRS (wykreślanie i wpisywanie nowych osób). Taki jednorazowy koszt za jedną osobę wynosi ok. 650 zł. Jak historia pokazuje w okresie 2019 – 2021, Rada nagminnie przekraczała swoje kompetencje kontrolne, narzucając Zarządowi swoje rozwiązania i wymuszając podejmowanie konkretnych decyzji na płaszczyźnie zarządzania (np. wybór głównej księgowej, ustalanie wynagrodzeń dla poszczególnych pracowników, opieszałość w podejmowaniu istotnych decyzji lub ich brak remont ciągu pieszo-jezdnego na os. Widok, wstrzymywanie przeprowadzenia lustracji, itp.). To powodowało nieporozumienia i konflikty, które źle wpływały na jakość zarządzania Spółdzielnią. Pomimo to, Zarząd realizował swoje zadania, kierując się przede wszystkim dobrem Członków Spółdzielni.

Wszystkie decyzje Zarząd podejmował kolektywnie, na odbywanych okresowo posiedzeniach. W roku 2021 Zarząd odbył 26 protokołowanych posiedzeń i podjął 28 uchwał. Podjęte decyzje były wykonywane przez Prezesa Zarządu i pracowników administracyjnych, którzy również zajmowali się bieżącymi sprawami niewymagającymi podejmowania uchwał (np. kontrolą pracy gospodarza osiedla i firmy sprzątajacej, sprawdzania stanu zieleni na poszczególnych osiedlach, reagowaniem na interwencje mieszkańców dotyczące awarii i usterek, wyjaśniania rozliczania opłat za c.o. i wodę).

Prowadząc gospodarkę zasobami mieszkaniowymi oraz zarządzając majątkiem własnym Spółdzielni i majątkiem Członków Spółdzielni, Zarząd realizował zadania określone w uchwalonym przez Radę Nadzorczą planie finansowo - gospodarczym na 2021 rok.

Priorytetami w pracy Zarządu były:

- właściwa obsługa administracyjna i techniczna zasobów Spółdzielni (przygotowanie projektów planu remontowego i planu gospodarczo-finansowego, zlecenie przeprowadzenia przeglądu technicznego),

- bieżąca kontrola sytuacji finansowej oraz dbałość o utrzymanie stabilności ekonomiczno-finansowej Spółdzielni,
- monitorowanie i intensyfikacja działań windykacyjnych,
- realizacja prac remontowo-konserwacyjnych zgodnie z przyjętym planem, usuwanie awarii (z uwagi na pandemię koronawirusa realizacja prac remontowych nie przebiegła w całości zgodnie z przyjętym planem,
- utrzymywanie zasobów w należyтым stanie technicznym poprzez zapewnienie właściwego funkcjonowania urządzeń technicznych i infrastruktury,
- dbałość o porządek, czystość i estetykę budynków oraz terenów do nich przynależnych lub stanowiących odrębne nieruchomości gruntowe,
- podejmowanie wszelkich możliwych działań w celu zminimalizowania kosztów działalności całej Spółdzielni.

I. Sprawy Pracownicze (stan na dzień 31.12.2021 r.)

W roku 2021 następowały zmiany w stanie zatrudnienia.

Nałożone Ustawami i Statutem Spółdzielni obowiązki względem Członków realizowano w oparciu o zatwierdzony przez Radę Nadzorczą stan zatrudnienia, który przedstawiał się następująco:

Pracownicy zatrudnieni na umowę o pracę – 6 etatów, tj. Prezes Zarządu – 1 etat (do 03.03.2021 r. stanowisko obsadzone nieodpłatnie Społecznym Członkiem Zarządu jako pełniącym obowiązki Prezesa, od. 04.03.2021 r. do 30.06.2021 r. stanowisko nieobsadzone), Główna Księgowa – 1 etat (w okresie od 01.03.2021 r. do 16.03.2021 r. stanowisko nieobsadzone, w okresie od 17.03.2021 r. do 31.05.2021 r. stanowisko powierzone zleceniobiorcy), Specjalista ds. Księgowości i Windykacji – 1 etat, Specjalista ds. Administracji – 1 etat, Specjalista ds. Technicznych – 1 etat (do 31.08.2021 r. $\frac{3}{4}$ etatu), Gospodarz Rejonu os. Poręba – 1 etat (do 31.07.2021 r. stanowisko nieobsadzone).

Największym problemem dot. spraw pracowniczych była kwestia obsadzenia stanowiska Głównej Księgowej po rozwiązaniu w dniu 28.02.2021 r. umowy o pracę między Spółdzielnią a osobą piastującą to stanowisko. Na jej miejsce została wybrana osoba bez doświadczenia w pracy w spółdzielczości, która jako jedyna zaakceptowała stawkę ustaloną w planie kosztów ogólnych zarządzania Spółdzielnią. Pomimo jej początkowego zaangażowania Zarząd doszedł do wniosku, że w celu zabezpieczenia właściwego prowadzenia ksiąg rachunkowych i rzetelnego prezentowania danych finansowych w sprawozdawczości zewnętrznej i wewnętrznej niezbędna jest pomoc osoby z doświadczeniem na tym stanowisku. W tym celu, jako wsparcie, zatrudniono na umowę zlecenie byłą główną księgową Spółdzielni. Niestety stosunkowo szybko okazało się, że nowa księgowa, pomimo pomocy, nie rokuje nadziei, na dalsze poprawne wykonywanie swoich obowiązków. Sytuację pogarszał fakt, że była ona objęta ochroną przedemerytalną i wcześniejsze rozwiązanie umowy przez pracodawcę było niemożliwe. W razie odwołania się do Sądu Pracy zachodziło wysokie prawdopodobieństwo przywrócenia jej do pracy oraz odpowiedzialność odszkodowawczą Spółdzielni. Zarząd zatem, ważąc ewentualne korzyści i straty indukowane ewentualnym rozwiązaniem umowy o pracę, zdecydował o pozostawieniu księgowej na stanowisku do czasu rozwiązania umowy z mocy prawa – umowa bowiem była umową czasową.

II. Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi

Zasoby Spółdzielni zlokalizowane w trzech Osiedlach: Bazylianówka, Widok i Poręba zajmują łącznie obszar **61.998,0 m²** powierzchni terenu w tym:

1. grunty pod zabudowę mieszkaniową, garażową i usługową – **39 704 m²**,
2. grunty mienia ogólnego Spółdzielni – **22 294 m²**.

Zabudowa mieszkaniowa, garażowa i usługowa to:

1. 20 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w tym:
584 lokali mieszkalnych,
2 lokale użytkowe.
2. 4 zespoły garażowe.

Mienie ogólne Spółdzielni to w szczególności: chodniki, drogi wewnętrzne, elementy małej architektury, tereny zielone, utwardzone place, parkingi i zatoki parkingowe.

III. Fundusz Remontowy

Stan Funduszu Remontowego na dzień 31.12.2020 r. – 1.204.202,40 zł

Stan Funduszu Remontowego na dzień 31.12.2021 r. – 1.471.637,80 zł.

Fundusz Remontowy w poszczególnych nieruchomościach przedstawiał się następująco:

1. Szmaragdowa 8

Pow. Użytkowa: 818,30 m²

Stan na dzień 31.12.2020 r.	Planowane naliczenia na rok 2021 r.	Fundusz na remontowy w 2021 r.	Zakres robót wykonanych w 2021 r.	Poniesiony koszt w 2021 r.	Stan na dzień 31.12.2021 r.
76.722,60	8.837,64	85.560,24	remont ciągu pieszo-jezdnego	31.785,65	53.774,59

2. Szmaragdowa 10

Pow. użytkowa: 1.053,60 m²

Stan na dzień 31.12.2020 r.	Planowane naliczenia na rok 2021 r.	Fundusz na remontowy w 2021 r.	Zakres robót wykonanych w 2021 r.	Poniesiony koszt w 2021 r.	Stan na dzień 31.12.2021 r.
87.507,54	11.378,88	98.886,42	remont ciągu pieszo-jezdnego	40.925,54	98.886,42

3. Szmaragdowa 18

Pow. użytkowa: 851,60 m²

Stan na dzień 31.12.2020 r.	Planowane naliczenia na rok 2021 r.	Fundusz na remontowy w 2021 r.	Zakres robót wykonanych w 2021 r.	Poniesiony koszt w 2021 r.	Stan na dzień 31.12.2021 r.
70.114,23	9.197,28	79.311,51	remont ciągu pieszo-jezdnego	33.079,14	79.311,51

4. Szmaragdowa 4 a/garaże/lokal użytkowy

Pow. użytkowa: 782,80 m²

Stan na dzień 31.12.2020 r.	Planowane naliczenia na rok 2021 r.	Fundusz remontowy w 2021 r.	Zakres robót wykonanych w 2021 r.	Poniesiony koszt w 2021 r.	Stan na dzień 31.12.2021 r.
39.682,13	4.696,80	44.378,93	naprawa dachówki (uzupełnienie braków pokrycia dachowego); usunięcie zanieczyszczenia i korozji rynien dachowych	4.880,00	39.498,93

5. Bazylianówka 75

Pow. użytkowa: 909,52 m²

Stan na dzień 31.12.2020 r.	Planowane naliczenia na rok 2021 r.	Fundusz remontowy w 2021 r.	Zakres robót wykonanych w 2021 r.	Poniesiony koszt w 2021 r.	Stan na dzień 31.12.2021 r.
- 8.479,18	18.008,50	9.529,32		0	9.529,34

6. Bazylianówka 77

Pow. użytkowa: 1.997,21m²

Stan na dzień 31.12.2020 r.	Planowane naliczenia na rok 2021 r.	Fundusz remontowy w 2021 r.	Zakres robót wykonanych w 2021 r.	Poniesiony koszt w 2021 r.	Stan na dzień 31.12.2021 r.
112.794,62	33.553,20	146.347,82	1. malowanie klatek schodowych (wiatrołap, parter, bieg piwniczny x 3) 2. zamalowanie graffiti i odnowienie cokołu obok LPEC	16.050,00	130.297,82

7. Bazylianówka 79

Pow. użytkowa: 1.652,60 m²

Stan na dzień 31.12.2020 r.	Planowane naliczenia na rok 2021 r.	Fundusz remontowy w 2021 r.	Zakres robót wykonanych w 2021 r.	Poniesiony koszt w 2021 r.	Stan na dzień 31.12.2021 r.
158.613,61	25.780,56	184.394,17	zamalowanie graffiti	450,00	183.944,17

8. Bazylianówka 81Pow. użytkowa: 1.725,40 m²

Stan na dzień 31.12.2020 r.	Planowane naliczenia na rok 2021 r.	Fundusz remontowy w 2021 r.	Zakres robót wykonanych w 2021 r.	Poniesiony koszt w 2021 r.	Stan na dzień 31.12.2021 r.
135.448,79	26.917,44	162.366,23		0	162.366,23

9. Bazylianówka 83Pow. użytkowa: 1.725,40 m²

Stan na dzień 31.12.2020 r.	Planowane naliczenia na rok 2021 r.	Fundusz remontowy w 2021 r.	Zakres robót wykonanych w 2021 r.	Poniesiony koszt w 2021 r.	Stan na dzień 31.12.2021 r.
114.592,23	26.917,44	141.509,67	uszczelnienie balkonowej II kl. nad wc	płyty 594,00	140.915,67

10. Bazylianówka 69 /garaże/Pow. użytkowa: 372,95 m²

Stan na dzień 31.12.2020 r.	Planowane naliczenia na rok 2021 r.	Fundusz remontowy w 2021 r.	Zakres robót wykonanych w 2021 r.	Poniesiony koszt w 2021 r.	Stan na dzień 31.12.2021 r.
10.235,30	2.237,70	12.473,00		0	12.473,00

11. Ametystowa 3Pow. użytkowa: 1.067,66 m²

Stan na dzień 31.12.2020 r.	Planowane naliczenia na rok 2021 r.	Fundusz remontowy w 2021 r.	Zakres robót wykonanych w 2021 r.	Poniesiony koszt w 2021 r.	Stan na dzień 31.12.2021 r.
- 4.282,75	17.936,64	13.653,89	renowacja dachowego	pokrycia 4.476,60	9.177,29

12. Ametystowa 5Pow. użytkowa: 1.118,40 m²

Stan na dzień 31.12.2020 r.	Planowane naliczenia na rok 2021 r.	Fundusz remontowy w 2021 r.	Zakres robót wykonanych w 2021 r.	Poniesiony koszt w 2021 r.	Stan na dzień 31.12.2021 r.
24.483,73	18.789,12	43.272,85		0	43.272,85

13. Bursztynowa 9Pow. użytkowa: 747,20 m²

Stan na dzień 31.12.2020 r.	Planowane naliczenia na rok 2021 r.	Fundusz remontowy w 2021 r.	Zakres robót wykonanych w 2021 r.	Poniesiony koszt w 2021 r.	Stan na dzień 31.12.2021 r.
42.715,74	12.552,96	55.268,70	1. renowacja połaci dachowej 2. założenie nasadki kominowej 3. naprawa skrzynki przyłącza gazowego (wykonano sposobem gospodarczym)	7.776,00	47.492,70

14. Szafirowa 8 /lokal użytkowyPow. użytkowa: 2.594,96 m²

Stan na dzień 31.12.2020 r.	Planowane naliczenia na rok 2021 r.	Fundusz remontowy w 2021 r.	Zakres robót wykonanych w 2021 r.	Poniesiony koszt w 2021 r.	Stan na dzień 31.12.2021 r.
48.377,99	43.595,28	91.973,27	naprawa części połaci dachowej	13.370,40	78.602,27

15. Szafirowa 12Pow. użytkowa: 4.806,15 m²

Stan na dzień 31.12.2020 r.	Planowane naliczenia na rok 2021 r.	Fundusz remontowy w 2021 r.	Zakres robót wykonanych w 2021 r.	Poniesiony koszt w 2021 r.	Stan na dzień 31.12.2021 r.
95.512,00	80.743,32	176.255,32	1. remont wiatrołapów (klatki VIII, IX, X, XI; lamperia X, XI) 2. remont opaski odwadniającej i chodnika w prześwicie 3. naprawa części połaci dachowej 4. remont schodów terenowych (wykonano bezkosztowo)	40.501,75	135.753,57

16. Szafirowa 14Pow. użytkowa: 1.363,70 m²

Stan na dzień 31.12.2020 r.	Planowane naliczenia na rok 2021 r.	Fundusz remontowy w 2021 r.	Zakres robót wykonanych w 2021 r.	Poniesiony koszt w 2021 r.	Stan na dzień 31.12.2021 r.
34.628,70	22.910,16	57.538,86		0	57.538,86

17. Szafirowa 18Pow. użytkowa: 1.589,30 m²

Stan na dzień 31.12.2020 r.	Planowane naliczenia na rok 2021 r.	Fundusz remontowy w 2021 r.	Zakres robót wykonanych w 2021 r.	Poniesiony koszt w 2021 r.	Stan na dzień 31.12.2021 r.
18.675,32	26.700,24	45.375,56	1. remont części połączeń dachowej 2. zamalowanie graffiti (koszt pokryty z ubezpieczenia)	24.437,80	20.937,76

18. Szafirowa 20Pow. użytkowa: 1.361,90 m²

Stan na dzień 31.12.2020 r.	Planowane naliczenia na rok 2021 r.	Fundusz remontowy w 2021 r.	Zakres robót wykonanych w 2021 r.	Poniesiony koszt w 2021 r.	Stan na dzień 31.12.2021 r.
40.079,35	22.879,92	62.959,27	1. remont zewnętrznych elementów wiatrołapów i ich odwodnienia 2. uzupełnienie ocieplenia na stropie poddasza 3. reperacja tynków na cokole i likwidacja graffiti (koszt pokryty z ubezpieczenia)	5.134,00	57.825,27

19. Szafirowa 22Pow. użytkowa: 740,30 m²

Stan na dzień 31.12.2020 r.	Planowane naliczenia na rok 2021 r.	Fundusz remontowy w 2021 r.	Zakres robót wykonanych w 2021 r.	Poniesiony koszt w 2021 r.	Stan na dzień 31.12.2021 r.
32.709,58	12.437,04	45.146,62	Remont części połączeń dachowej	4.001,40	41.145,22

20. Opalowa 1Pow. użytkowa: 1.655,30 m²

Stan na dzień 31.12.2020 r.	Planowane naliczenia na rok 2021 r.	Fundusz remontowy w 2021 r.	Zakres robót wykonanych w 2021 r.	Poniesiony koszt w 2021 r.	Stan na dzień 31.12.2021 r.
34.163,82	27.809,04	61.972,86	malowanie wiatrołapu kl. II	625,00	61.347,86

21. Opalowa 3Pow. użytkowa: 1.207,10 m²

Stan na dzień 31.12.2020 r.	Planowane naliczenia na rok 2021 r.	Fundusz remontowy w 2021 r.	Zakres robót wykonanych w 2021 r.	Poniesiony koszt w 2021 r.	Stan na dzień 31.12.2021 r.
- 4.988,70	20.279,28	15.290,58		0	15.290,58

22. Opalowa 5Pow. użytkowa: 1.042,36m²

Stan na dzień 31.12.2020 r.	Planowane naliczenia na rok 2021 r.	Fundusz remontowy w 2021 r.	Zakres robót wykonanych w 2021 r.	Poniesiony koszt w 2021 r.	Stan na dzień 31.12.2021 r.
28.846,07	23.765,76	52.611,83	remont połaci dachu	2.462,40	50.149,43

23. Szafirowa 26 /garażePow. użytkowa: 323,50 m²

Stan na dzień 31.12.2020 r.	Planowane naliczenia na rok 2021 r.	Fundusz remontowy w 2021 r.	Zakres robót wykonanych w 2021 r.	Poniesiony koszt w 2021 r.	Stan na dzień 31.12.2021 r.
7.713,28	1.942,08	9.655,36	remont powłoki ochronnej wrot wjazdowych do boksów	1.600,00	8.055,36

24. Szafirowa 30/ garażePow. użytkowa: 340,55 m²

Stan na dzień 31.12.2020 r.	Planowane naliczenia na rok 2021 r.	Fundusz remontowy w 2021 r.	Zakres robót wykonanych w 2021 r.	Poniesiony koszt w 2021 r.	Stan na dzień 31.12.2021 r.
8.549,55	2.044,44	10.592,85	1. remont powłoki ochronnej wrot wjazdowych do boksów	3.200,00	7.393,99

			2. pokrycie garaży, konserwacja i obróbki nad boksami nr 9, 16, 19		
--	--	--	--	--	--

Zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Plan Remontów w 2021 roku, zakładał wykonanie prac remontowych na kwotę 603.125,54 zł. Ogółem w roku 2021 przeprowadzono roboty remontowe wartości 235.349,68 zł.

W 2021 r. do Zarządu wpływały ustne prośby od niektórych Członków Rady Nadzorczej o rozpoczęcie procedury budowy boksów garażowych na będącej w posiadaniu Spółdzielni działce budowlanej. Zarząd nie odnotował jednak ani jednego wniosku od Członków Spółdzielni, który mógłby zainicjować ww. inwestycję. Również sama Rada Nadzorcza uchwalając plany finansowo-gospodarcze, nie uwzględniała takiego zadania w planach inwestycyjnych Spółdzielni. Rozpoczęcie takiej inwestycji jest związane z opracowaniem projektu budowy, uzyskaniem pozwoleń i w szczególności opracowaniem wstępnego kosztorysu, na podstawie którego Zarząd mógłby wystąpić z ofertą do członków Spółdzielni o możliwości zakupu garaży w określonych cenach. Przygotowanie tej dokumentacji wymaga nakładów finansowych, które Rada winna uwzględnić w swoim planie finansowo-gospodarczym i przekazać do realizacji Zarządowi. Brak jednoznacznego sygnału ze strony Rady spowodował, iż Zarząd nie dysponując środkami finansowymi, nie podjął działań w tym obszarze.

Dążąc do ograniczenia kosztów za energię elektryczną w częściach wspólnych nieruchomości podjęta została inicjatywa wymiany żarówek na klatkach schodowych jednego bloku w celu oszacowania ewentualnych korzyści wynikających z tego rozwiązania.

IV. Konserwacja bieżąca i naprawy

Zgodnie z wymogami Prawa Budowlanego w roku 2021 r. wykonano przegląd gazowo – wentylacyjny oraz przegląd techniczny zasobów Spółdzielni.

W ramach zawartej umowy firma TOKA S.C. wykonywała naprawy bieżące oraz usuwała awarie.

Firma Venta prowadziła bieżące naprawy i konserwację domofonów.

Łącznie koszt konserwacji, przeglądów, bieżących napraw, usuwania usterek i należności za utrzymanie pogotowia zamknął się kwotą **36.766,14 zł**.

Po zapoznaniu się z tragicznym stanem pomieszczenia socjalnego gospodarza os. Poręba w bloku Szafirowa 12, podjęta została decyzja o remoncie pomieszczenia, przy współudziale gospodarza. Inwentaryzacja sprzętu wykazała fatalny stan techniczny części urządzeń (wg opinii serwisu kosiarka nie nadawała się do eksploatacji a jej ewentualna naprawa z powodu byłaby nieopłacalna - skrzywiony wał korbowy silnika, pęknięty uchwyt noża, skrzywiony nóż, wyrobiona obudowa kosiarki - deku koszącego oraz wyrobione tuleje mocowania silnika) co w sumie skutkowało zleceniem prac związanych z koszeniem trawy firmie zewnętrznej (MPZ).

V. Należności i windykacja

Zaległości w opłatach eksploatacyjnych (czynsz + woda + c.o. + koresp) wg ewidencji księgowej na dzień **31.12.2021 r.** wynoszą **117.574,10 zł.**, w tym należności zasądzone – **60.607,22 zł.**

ZESTAWIENIE ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH EKSPLOATACYJNYCH

(stan na dzień 31.12.2021 r.)

Nieruchomość	31.12.2021 r. w zł
Szmaragdowa 8	11.637,73
Szmaragdowa 10	11.279,12
Szmaragdowa 18	2.395,88
Szmaragdowa 4a /garaże/	231,72
Szmaragdowa 4a /lokal/	591,17
Bazylianówka 75	884,79
Bazylianówka 77	3.023,26
Bazylianówka 79	4.439,02
Bazylianówka 81	15.406,58
Bazylianówka 83	2.425,09
Bazylianówka 69 - garaże	271,46
Bazylianówka 79 - /garaże/	0,00
Bazylianówka 81 – /garaże/	128,06
Bazylianówka 83 - /garaże/	104,42
Ametystowa 3	3.616,88
Ametystowa 5	1.465,06
Bursztynowa 9	9.813,32
Szafirowa 8	5.977,50
Szafirowa 12	12.569,38
Szafirowa 14	2.732,50
Szafirowa 18	3.916,65

Szafirowa 20	2.980,60
Szafirowa 22	2.041,96
Opalowa 1	5.596,17
Opalowa 3	10.385,17
Opalowa 5	3.248,68
Szafirowa 26 /garaże/	205,95
Szafirowa 30 /garaże/	172,58
Szafirowa 8 /lokal użytkowy/	32,86
RAZEM:	117.574,10

Windykacja

Sprawa zadłużeń jest analizowana na bieżąco przez pracowników księgowości oraz Zarząd w stałej współpracy z Radcą Prawnym. W 2021 r. wniesiono 4 pozwy przeciwko dłużnikom na łączną kwotę 12.458,85 zł. Windykacja należności z poprzednich okresów prowadzona jest na bieżąco. W roku 2021 zostały zapłacone zaległości wynikające z nakazów zapłaty z lat ubiegłych na kwotę 2.100,00 zł. Konsekwentne przestrzeganie przez dział Księgowości, Radcę Prawnego jak również organy statutowe Spółdzielni ustalonych procedur w procesie windykacji zobowiązań polegały na:

- wysyłaniu potwierdzenia salda;
- kierowaniu wezwań do zapłaty przez Zarząd, a następnie Radcę Prawnego;
- ustalaniu warunków spłaty należności w ratach;
- kierowanie na drogę postępowania sądowego.

Pewne trudności sprawia windykacja wobec jednego dłużnika (łączne zadłużenie na kwotę 36.636,49 zł), wobec którego skierowano do sądu wnioski o licytację mieszkania. Jednak ze względu na bardzo wysokie koszty sądowe (ok. 16.000,00 zł), przyjęto inną, znacznie tańszą, formę egzekucji. Kłopoty występują też z ustaleniem spadkobierców po dwóch zmarłych członkach, którzy przejęliby obowiązki dokonywania opłat za lokale (odmowa przyjęcia spadku przez potencjalnych spadkobierców i zawiła procedura sądowa).

VI. Wnioski i uwagi końcowe

Zarząd, odnosząc się do wykazanej straty netto w wysokości **29.123,39 zł** w rachunku zysków i strat za rok obrotowy 2021 pragnie wyjaśnić, iż spowodowana ona była koniecznością wypłacenia 25.01.2021 r. odszkodowania w wysokości 35.400,00 zł byłemu Prezesowi Zarządu Jackowi Barszczewskiemu, który został odwołany przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 4/2019 z 10.07.2019 r. Rada podjęła taką decyzję wiedząc, iż osoba ta, jako pracownik, pozostaje w okresie ochronnym i nie można z nim rozwiązać umowy o pracę w trybie zwykłym. Jedyną możliwością rozstania się z tym pracownikiem było zwolnienie dyscyplinarne. Jednak taki tryb rozwiązania stosunku pracy wymaga szczególnych powodów. Pomimo zapewnień Przewodniczącej Rady Nadzorczej, że Spółdzielnia posiada dowody na niegospodarność, a nawet przywłaszczenie mienia, to po okazaniu materiałów źródłowych, okazały się one nieprzedstawiające większej wartości procesowej. Jednak Zarząd podjął decyzję o rozwiązaniu

umowy w trybie dyscyplinarnym, nie mając innego wyjścia (utrzymywanie dwóch prezesów) i licząc na zawarcie jak najkorzystniejszej ugody z pracownikiem. Taka ugoda została ostatecznie wypracowana przed Sądem. W ocenie Zarządu odszkodowanie w wysokości 6-cio miesięcznych zarobków jest zdecydowanie korzystniejsze od przewidywanego odszkodowania w wysokości 24-miesięcznych zarobków, a nawet 36-miesięcznych, gdyby kontynuować ww. proces. Należy podkreślić, że przyznane odszkodowanie było pokłosiem uchwały Rady Nadzorczej, która podejmując taką decyzję powinna przewidzieć jej skutki.

Istotną kwestią pozostaje brak poddawania Spółdzielni Mieszkaniowej „Klakson” w Lublinie obowiązkowej lustracji za okres 2017-2021. Zarząd Spółdzielni w planie kosztów zarządzania na 2022 r. założył jej przeprowadzenie i po konsultacji z Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona zaplanował na ten cel kwotę 10.000,00 zł. Projekt planu finansowo-gospodarczego, zawierający w kosztach zarządzania lustrację, został przedłożony Radzie Nadzorczej celem jego uchwalenia w ostatecznej wersji. Niestety Uchwałą nr 45/2022 z 09.02.2022 r. Rada Nadzorcza uchwalając plan, zmniejszyła o połowę budżet przewidziany na ten cel. Spowodowało to faktyczne zablokowanie możliwości dokonania lustracji, gdyż zasady odpłatności za jej przeprowadzenie ustala przeprowadzający lustrację, czyli Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie, według przyjętych własnych stawek. Jednym słowem, Związek nie zgodził się ani na częściowe przeprowadzenie lustracji (wrywkowe, obejmujące tylko rok 2021), ani na propozycję Spółdzielni, co do wysokości zaproponowanego wynagrodzenia. Zarząd uważa, że przeprowadzenie lustracji jest pilną koniecznością i wiąże się z odpowiedzialnością finansową i karną członków Zarządu. Upór Rady w tej kwestii jest przykładem na brak współpracy z Zarządem w sprawach oczywistych i stwarzanie niepotrzebnych konfliktów oraz marnowanie czasu, który powinien być wykorzystany na realizację istotnych celów.

Reasumując, Zarząd stwierdza, że na przestrzeni ostatnich trzech lat współpracy z Radą Nadzorczą praktycznie nie było i nie widać możliwości dokonania metamorfozy przez ten skład osobowy Rady.

CZŁONEK ZARZĄDU

Zofia Nowak

CZŁONEK ZARZĄDU

Waldemar Niezabitowski

PREZES ZARZĄDU

Kamil Soroka

