

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie z działalności w 2023 roku

Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa w Lublinie w roku sprawozdawczym 2023 działała na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1465 z późn. zm.), ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 275, z późn. zm), przepisów innych ustaw oraz na podstawie zadań określonych w przepisach wewnętrznych, w statucie Spółdzielni, regulaminach i rocznym planie gospodarczym.

Celem działalności Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych oraz innych potrzeb członków i ich rodzin posiadających samodzielne lokale mieszkalne, a także lokale o innym przeznaczeniu.

Podstawą do podejmowanych działań były uchwalone przez Radę Nadzorczą na 2023 r. plan gospodarczy oraz plan remontów. Na bieżąco realizowane były zadania związane z utrzymaniem stanu technicznego budynków.

Sprawozdanie Zarządu Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie obejmuje działalność Zarządu w okresie od 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r.

W okresie tym Zarząd działał w składzie:

- Krzysztof Gładysz - Prezes Zarządu
- Wiesław Piekos - Zastępca Prezesa Zarządu
- Tadeusz Żywiec - Członek Zarządu

W okresie sprawozdawczym Zarząd MSM w Lublinie odbył 13 protokołowanych posiedzeń poświęconych sprawom związanym z działalnością statutową Spółdzielni oraz wypełniał swoje zadania poprzez podejmowanie uchwał i decyzji w sprawach wchodzących w zakres jego kompetencji, a dotyczących zagadnień członkowskich, gospodarki zasobami mieszkaniowymi, windykacji należności, organizacyjnych, społecznych i innych sprawach bieżących. Wszystkie decyzje zastrzeżone statutem do kompetencji Zarządu podejmowane były kolegialnie.

Zarząd przygotowywał materiały na wszystkie posiedzenia Rady Nadzorczej oraz Prezydium Rady Nadzorczej, które odbyły się w 2023 r.

Prezes Zarządu Krzysztof Gładysz uczestniczył we wszystkich, a Główna Księgowa Pełnomocnik Zarządu Maria Telecka, w sześciu posiedzeniach Rady Nadzorczej.

Sprawy członkowskie i mieszkaniowe

W okresie sprawozdawczym zawarto 2 akty notarialne przeniesienia na odrębną własność lokalu mieszkalnego.

Poniższa tabela pokazuje liczbę mieszkań i ich rodzaje w rozbiciu na poszczególne budynki wg stanu na dzień 31.12.2023 roku.

Budynek	Prawo odrębnej własności	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	Bez tytułu prawnego	Razem	Ilość wniosków o przeniesienie na odrębną własność zrealizowanych w 2023 roku
Junoszy 1A	11	4	0	0	15	0
Podzamcze 2	23	9	0	0	32	0
Kiepury 14	22	10	0	0	32	0
Rogowskiego 1	29	3	8	0	40	0
Rogowskiego 3	19	19	0	0	38	0
Rogowskiego 5	60	12	16	0	88	1
Rogowskiego 7	27	17	5	0	49	0
Rogowskiego 9	42	43	5	0	90	1
Ogółem	233	117	34	0	384	2

Wg stanu na dzień 31.12.2023 r. Spółdzielnia liczyła **607** członków.

Wykonując swoje statutowe zadania w ramach spraw członkowsko-mieszkaniowych przyjęto w poczet członków z mocy prawa lub na podstawie złożonej deklaracji **8** osób. Ogółem członkostwo utraciło **15** osób, w tym: **4** osoby zostały wykreślone z rejestru członków z powodu śmierci, **11** osób utraciło członkostwo z mocy prawa z powodu zbycia prawa do lokalu. Jeden lokal o statusie odrębnej własności ma nieuregulowany stan prawny po śmierci właściciela.

Sprawy osobowe.

Wg stanu na dzień 31.12.2023 roku w Spółdzielni zatrudnionych było 12 pracowników łącznie na 10,50 etatów, w tym 5,00 etatów pracowników umysłowych i 5,50 etatów na stanowiskach robotniczych. Zatrudnienie zgodnie ze strukturą zatrudnienia, zatwierdzoną przez Radę Nadzorczą w dniu 09.03.2015 r. (UCHWAŁA NR 2/2015) wynosi 11 etatów.

Przeciętna liczba zatrudnionych w MSM w Lublinie w 2023 roku wynosiła **9,59** etatu, w tym **4,98** etatu pracowników umysłowych i **4,61** etatu na stanowiskach robotniczych.

Eksplatacja zasobów mieszkaniowych.

Wg stanu na dzień 31.12.2023 r. Spółdzielnia posiada w eksploatacji **8** budynków mieszkalnych oraz jeden pawilon handlowo-usługowy.

W zarządzie MSM w Lublinie znajdują się **384** mieszkania o łącznej powierzchni użytkowej **22 853,62 m²**, **18** lokali użytkowych o łącznej powierzchni **1 484,97 m²** (w tym biuro Spółdzielni) oraz **140** garaży o łącznej powierzchni **2 235,73 m²**. Wszystkie budynki posiadają opomiarowanie zużycia energii cieplnej, **335** lokali mieszkalnych posiada podzielniki kosztów centralnego ogrzewania z odczytem radiowym, a wszystkie

lokale posiadają zamontowane wodomierze ciepłej i zimnej wody z odczytem radiowym.

Prace remontowo - konserwacyjne prowadzone były przez pracowników Spółdzielni oraz przez firmy specjalistyczne na podstawie zawartych umów.

W okresie od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. wykonano następujące prace konserwacyjne i remontowe:

- wymiana części krutek wentylacyjnych i osiatkowanie części kominów budynku Rogowskiego 1,
- naprawa opasek przy budynku Rogowskiego 1,
- naprawy bieżące - naprawa i regulacje samozamykaczy przy drzwiach wejściowych do budynków, naprawa zamków w drzwiach garażowych itp.,
- udrożnienie pionów kuchennych,
- udrożnienie rur spustowych z dachów,
- montaż poręczy przy schodach Rogowskiego 5 strona zachodnia,
- poprawienie widoczności progów zwalniających poprzez ich pomalowanie farbą drogową oraz odświeżenie linii na przejściach i krawędziach schodów na osiedlu,
- Junoszy 1 – naprawa bramy wjazdowej – spawanie zawiasu, pomalowanie skorodowanych miejsc,
- wymiana krutek wentylacyjnych w budynku przy ul. Junoszy 1A,
- naprawy schodów przed klatkami schodowymi,
- naprawa oświetlenia na osiedlu oraz ustawienia lamp na budynkach Rogowskiego 7 i Rogowskiego 9,
- poprawienie części rynien nad garażami budynku Rogowskiego 5 oraz wygrzanie papy, aby woda prawidłowo ściekała do rynien,
- częściowa naprawa oraz pomalowanie części spodu kładki nad ulicą Rogowskiego od strony budynku Kiepur 14,
- pomalowanie poręczy na kładce nad ulicą Rogowskiego,
- montaż stacji deratyzacyjnych,
- malowanie pochwytyłów drewnianych przy schodach wejściowych do budynków Rogowskiego 5, Rogowskiego 9,
- doszczelnianie tarasu Rogowskiego 9 poprzez wygrzanie papy przy wejściach do części klatek schodowych (łączenie schodów z tarasem),
- naprawy miejscowe nawierzchni asfaltowej przed budynkiem przy ul. Podzamcze 2 masą asfaltową na zimno.

W ramach zatwierdzonego Uchwałą Nr 2/2023 Rady Nadzorczej planu remontów na rok 2023 oraz jego zmian zatwierdzonych Uchwałą Nr 10/2023 i Uchwałą Nr 13/2023 wykonano następujące prace:

- naprawa kładki nad ul. L.M. Rogowskiego,
- remont dróg i chodników osiedlowych w tym:
 - naprawy miejscowe nawierzchni asfaltowej ul. Rogowskiego, masą asfaltową na zimno,
 - naprawy miejscowe chodników przy ul. Rogowskiego na całym osiedlu,
- naprawy schodów, murków i poręczy na osiedlu:
 - naprawy miejscowe schodów pomiędzy budynkami Rogowskiego 3 i Rogowskiego 1 oraz schodów przy ul. Północnej,

- naprawa murka oraz schodów przy budynku Kiepury 12, poprzez zdjęcie fragmentu starego lastryka i wypełnienie ubytków betonem,
- naprawa schodów i murków obok budynku administracji spółdzielni,
- naprawa urządzeń na placach zabaw na osiedlu i przy ul. Podzamcze 2
- docieplenie stropodachu budynku przy ul. Junoszy 1A,
- wymiana zaworów podpionowych „zw” i „cw” w budynku przy ul. Kiepury 14 oraz w budynku przy ul. Rogowskiego 1,
- remont łączników w budynku przy ul. Rogowskiego 1,
- izolacja fundamentów pomiędzy II i III klatką schodową w budynku przy ul. Rogowskiego 1,
- naprawa i malowanie elewacji północnej garaży budynku przy ul. Rogowskiego 5 na odcinku od bramy do narożnika od strony budynku przy ul. Rogowskiego 3,
- naprawa i malowanie elewacji północnej garaży budynku przy ul. Rogowskiego 9 na odcinku pomiędzy kładkami na taras.

Wszystkie prace remontowe prowadzone są w oparciu o uchwalony przez Radę Nadzorczą plan remontów ze zmianami, protokoły z okresowych przeglądów budynków oraz konieczne bieżące potrzeby napraw.

Realizacja wniosków przyjętych na WZC z dnia 22 maja 2023 r.

1. Zorganizowanie następnego WZC budynkami np. po 2 bloki.
W trakcie WZC 22.05.2023 r. radca prawny Tadeusz Arciszewski wyjaśnił, że statut MSM w Lublinie nie przewiduje dzielenia WZC na części, a niska frekwencja jest argumentem przeciw takiemu rozwiązaniu.
2. Pomalować elewację od strony południowej budynku Rogowskiego 7.
Na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 23.10.2023 r. wniosek ten nie został przyjęty i nie wprowadzono go do planu remontów na 2024 r.
3. Naprawić drogę do ul. Północnej.
Ze względu na brak środków na gruntowny remont i planowane przekazanie Gminie Lublin fragmentu ul. Rogowskiego na odcinku od ul. Kiepury do ul. Północnej, droga jest naprawiana co roku po sezonie zimowym i w przypadku bieżących potrzeb przez pracowników spółdzielni masą asfaltową na zimno. Wniosek o naprawę drogi z zastosowaniem powyższej technologii został przyjęty na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 23.10.2023 r. Drogę naprawiono.
4. Ustanowić opłatę na sprzątanie IV kl. Schodowej w budynku Rogowskiego 7, bo nikt nie chce sprzątać klatki schodowej.

Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 11.09.2023 r. zapoznała się z propozycją Zarządu uregulowania sprzątanía klatek schodowych w tych klatkach schodowych, w których większość mieszkańców wyrazi taką wolę na piśmie. Realizacja tego wniosku wymagałaby stosownych zmian w obowiązujących w tym zakresie regulaminach. Stwierdzono, że wprowadzenie dodatkowej opłaty za sprzątanie klatek schodowych, dla wielu mieszkańców byłoby społecznie nieuzasadnione, a konieczność zapewnienia dostępu do wody firmie sprzątającej i rozliczania jej poboru w uwarunkowaniach spółdzielni generowałoby dodatkowe koszty. Postanowiono jednogłośnie nie przyjąć tego wniosku do realizacji. Rada Nadzorcza zobowiązała Zarząd do przedstawienia mieszkańcom na tablicach ogłoszeń oferty minimum dwóch firm sprzątających do ewentualnego skorzystania z nich

indywidualnie. Ogłoszenia zostały wywieszone na wszystkich tablicach ogłoszeń w dniach 12 i 13 października 2023 r.

5. Ustalić dyżur zimą dla dozorców.

Na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 23.10.2023 r., ze względu na konieczność poniesienia kosztów takich dyżurów, postanowiono jednogłośnie nie przyjąć tego wniosku do realizacji i kontynuować organizację pracy polegającą na ograniczaniu pracy gospodarzy domów poza godzinami pracy Spółdzielni do niezbędnego minimum. Odpowiednie decyzje są podejmowane na podstawie prognoz pogody.

6. Monitorować rury kanalizacyjne

Wszystkie instalacje, w tym rury kanalizacyjne są cyklicznie sprawdzane w ramach obowiązkowych przeglądów budynków oraz w przypadku awarii lub stwierdzenia jakichkolwiek nieprawidłowości.

7. Uporządkować wysypisko gruzu na skarpie przed budynkiem Rogowskiego 7.

Gruz na skarpie przed budynkiem Rogowskiego 7 został użyty do wzmocnienia skarpy, żeby ziemia nie spływała do niskiej części budynku przy intensywnych opadach deszczu. Odslonięte fragmenty umocnienia zostały przykryte warswą ziemi, a teren zrekultywowano.

8. Oświetlenie zewnętrzne na osiedlu przed budynkami Rogowskiego 7 i Rogowskiego 9 jest zimne i nie oświetla niczego, tylko oślepia – wniosek o zmianę oświetlenia.

Koszty wymiany oświetlenia są wysokie, więc wystąpiono do firmy specjalistycznej – dostawcy lamp do spółdzielni, o opinię w zakresie złożonego wniosku.

VOLTEA Sp. z o.o. w piśmie z dnia 04.09.2023 r. poinformowała MSM w Lublinie, że dostarczone lampy COLIBER spełniają wszelkie normy oświetleniowe i zostały zamontowane w 2020 r. zgodnie z przeznaczeniem. Barwa oświetlenia tych lamp 5700K jest celowo dobrana tak, by miała wysoki współczynnik oddawania kolorów, niskie zużycie energii i lepsze właściwości przeciwmglowe niż barwy cieplejsze. Postanowiono nie wymieniać oświetlenia, natomiast dokonano kontroli kątów zamocowania lamp, a w przypadkach strumienia światła skierowanego na wysokość oczu osób przemieszczających się przed budynkami Rogowskiego 7 oraz Rogowskiego 9 poprawiono ustawienie lamp w taki sposób, żeby nie oślepiły przechodniów.

Gospodarka finansowa.

Bilans Spółdzielni na dzień 31.12.2023 r. zamknął się po stronie aktywów i pasywów kwotą **16 523 733,89 zł.**

Podstawowe dane bilansowe wynoszą:

	2022	2023	Dynamika (%)
Aktywa trwałe	14 977 985,81	14 595 168,02	97,44
Aktywa obrotowe	1 639 928,31	1 928 565,87	117,60
Fundusze własne	15 401 636,15	14 728 226,22	95,63
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 216 277,97	1 795 507,67	147,62

Stan wolnych środków pieniężnych na 31.12.2023 r. wynosił 1 697 056,37 zł w tym;

- środki pieniężne w kasie i na rachunkach - 797 056,37 zł
- lokata - 900 000,00 zł.

Podstawowe wskaźniki charakteryzujące sytuację finansową Spółdzielni to:

1. Wskaźnik płynności finansowej

Rok	Wyliczenie	Wskaźnik
	<i>aktywa obrotowe</i> <i>zobowiązania krótkoterminowe</i>	
2021	$\frac{1\,724\,504,84}{1\,095\,590,75}$	1,57
2022	$\frac{1\,639\,928,31}{1\,038\,030,90}$	1,58
2023	$\frac{1\,928\,565,87}{1\,596\,204,77}$	1,21

Wskaźnik płynności bieżącej informuje ile razy bieżące aktywa pokrywają zobowiązania. Zadawalający poziom wskaźnika mieści się w granicach 1,2 – 2,0, co oznacza, że zachowanie równowagi finansowej wymaga, aby wielkość bieżących aktywów była ok. 1,2 do 2 razy większa niż kwota zobowiązań bieżących. Niski poziom wskaźnika oznacza, że brak jest wystarczających aktywów bieżących aby pokryć bieżące zobowiązania. Wysoki poziom wskaźnika oznacza nadpłynność finansową i zamrożone środki pieniężne.

2. Wskaźnik zadłużenia ogółem

Rok	Wyliczenie	Wskaźnik
	<i>zobowiązania ogółem</i> <i>aktywa ogółem</i>	
2021	$\frac{1\,213\,888,47}{17\,440\,615,09}$	0,07
2022	$\frac{1\,216\,277,97}{16\,617\,914,12}$	0,07
2023	$\frac{1\,795\,507,67}{16\,523\,733,89}$	0,11

Wskaźnik zadłużenia określa poziom zadłużenia oraz cenę wypłacalności w czasie. Obrazuje strukturę finansowania majątku, jaki udział w całości źródeł finansowania aktywów stanowi zadłużenie.

Wskaźnik powinien maksymalnie wynosić 0,67. Im wyższy wskaźnik, tym wyższy poziom zadłużenia i wyższe ryzyko finansowe.

3. Wskaźnik zdolności płatniczej

Rok	Wyliczenie	Wskaźnik
	<i>środki pieniężne</i> <i>zobowiązania krótkoterminowe</i>	
2021	$\frac{1\,445\,250,86}{1\,095\,590,75}$	1,32
2022	$\frac{1\,331\,050,72}{1\,038\,030,90}$	1,28
2023	$\frac{1\,697\,056,37}{1\,596\,204,77}$	1,06

Wskaźnik zdolności płatniczej określa stopień pokrycia zobowiązań krótkoterminowych posiadanymi przez jednostkę środkami pieniężnymi. Środki płatnicze będące w posiadaniu Spółdzielni na koniec grudnia 2023 r. są w stanie w 106% pokryć całość zobowiązań krótkoterminowych.

Od dnia 01.01.2007 r. na podstawie ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych Spółdzielnia korzysta ze zwolnienia z podatku dochodowego od osób prawnych w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi, w części przeznaczonej na cele związane z utrzymaniem tych zasobów, z wyłączeniem dochodów uzyskanych z innej działalności niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi, które są opodatkowane podatkiem dochodowym od osób prawnych.

Wynik finansowy za rok 2023 przedstawia się następująco:

		Koszty	Przychody	Wynik
1.	Eksploatacja lokali oraz c.o. i cw	4 163 981,58	4 198 893,90	34 912,32
2.	Pozostałe koszty i przychody operacyjne	717,79	6 753,17	6 035,38
3.	Koszty i przychody finansowe		35 593,22	35 593,22
	RAZEM	4 164 699,37	4 241 240,29	76 540,92

Rozliczenie wyniku za 2023 r.:

➤ nadwyżka przychodów nad kosztami	76 540,92
➤ działalność zwolniona GZM	- 389,40
➤ nadwyżka na pozostałej działalności – brutto	76 151,52
➤ podatek dochodowy	2 418,00
➤ nadwyżka na pozostałej działalności – netto	73 733,52

Nadwyżka przychodów nad kosztami GZM wynosi **389,40 zł** i zwiększa nadwyżkę GZM z lat poprzednich. Natomiast dochód netto z pozostałej działalności Spółdzielni w wysokości **73 733,52 zł** podlega rozdysponowaniu przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni w 2024 r.

Koszty działalności operacyjnej za rok 2023 w stosunku do roku 2022 **wzrosły o kwotę 915 975,46 zł tj. o 28,20%**. Analiza kosztów w układzie rodzajowym przedstawia się następująco:

	2022	Struktura (%)	2023	Struktura (%)	Dynamika (%)
Amortyzacja	7 768,83	0,22	7 371,77	0,18	94,89
Zużycie materiałów	38 005,39	0,69	32 683,54	0,78	86,00
Zużycie energii	1 516 406,22	47,20	2 086 324,31	50,10	137,58

Usługi obce	342 673,81	9,99	514 253,45	12,35	150,07
Podatki i opłaty	67 106,17	2,04	77 541,98	1,86	115,55
Wynagrodzenia	570 355,52	17,40	654 848,12	15,73	114,81
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	132 911,84	3,91	151 606,65	3,64	114,07
Pozostałe koszty	572 778,34	18,55	639 351,76	15,35	111,62
	3 248 006,12	100,00	4 163 981,58	100,00	128,20

Wykonanie planu finansowego kosztów zależnych od Spółdzielni zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą zamknęło się na poziomie 98,89%. Analizując dane można stwierdzić, że w większości przypadków koszty poniesione były niższe od planowanych. Przekroczenie planowanych kosztów nastąpiło między innymi w pozycjach: materiały eksploatacyjne, konserwacja bieżąca, usługi informatyczne oraz utrzymanie biura.

Fundusz remontowy na koniec 2023 roku wykazywał saldo dodatnie w kwocie **933 427,92 zł** oraz na jednej nieruchomości saldo ujemne w kwocie – **36 664,02 zł**. Na poszczególnych nieruchomościach stan środków funduszu remontowego przedstawiał się następująco:

Nieruchomość	BO	Wydatki	Przychody	BZ	Pożyczka do spłaty
Osiedle	-1 147,94	95 657,79	107 881,52	11 075,79	<i>57 000,00</i>
Junoszy 1A	44 559,40	14 923,21	21 664,29	51 300,48	
Kiepury 14	77 402,19	14 699,32	170 149,00	232 851,87	<i>120 000,00</i>
Kiepury 12	697,00			697,00	
Podzamcze 2	63 492,14	6 566,53	56 869,04	113 794,65	
Rogowskiego 1	-7 088,94	269 632,43	277 196,73	475,36	<i>198 000,00</i>
Rogowskiego 3	59 721,58	95,34	47 829,40	107 455,64	
Rogowskiego 5	-95 328,32	77 945,26	136 609,56	-36 664,02	
Rogowskiego 7	29 466,28	95,97	63 252,72	92 623,03	
Rogowskiego 9	158 168,06	3 681,69	134 225,72	288 712,09	
Mienie Spółdzielni	34 442,01			34 442,01	
Razem	364 383,46	483 297,54	1 015 677,98	896 763,90	375 000,00

Windykacja należności.

Zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz odsetek od nieterminowego regulowania opłat eksploatacyjnych za zajmowane lokale przedstawia się następująco:

Zadłużenie ogółem

Tytuł	31.12.2022	Struktura zadłużenia %	31.12.2023	Struktura zadłużenia %	Kwota wzrostu lub spadku (-)	Dynamika rok poprz. %
		2022		2023	2023/2022	
Opłaty eksploatacyjne w tym:	91 097,02	2,76	127 292,50	2,90	36 195,48	139,73
- mieszkania	84 460,19	2,74	121 419,52	2,98	36 959,33	143,76
- garaże	2 519,21	2,56	4 661,79	3,34	2 142,58	185,05
- lokale wł.	2 326,83	4,68	510,80	0,70	-1 816,03	21,95
- lokale najem	1 790,79	2,44	700,39	0,68	-1 090,40	39,11
Naliczone % od opłat eksploat. w tym:	4 098,80		7 230,39		3 131,59	176,40
- mieszkania	3 987,62		6 998,83		3 011,21	175,51
- garaże	72,78		217,13		144,35	298,34
- lokale wł.	27,26		13,15		-14,11	48,24
- lokale najem	11,14		1,28		-9,86	11,49

Zadłużenie ogółem wg stanu na dzień 31.12.2023 r. wzrosło w stosunku do 31.12.2022 r. o **39,73%** tj. o kwotę **36 195,48 zł**.

Zadłużenia lokali mieszkalnych w rozbiciu na poszczególne budynki mieszkalne kształtują się następująco:

Lokale mieszkalne w budynku Junoszy 1A

Tytuł	31.12.2022	Struktura zadłużenia %	31.12.2023	Struktura zadłużenia %	Dynamika rok poprz. %
		2022		2023	
Opłaty eksploatacyjne	1 037,93	0,82	4 130,35	2,42	397,94
Naliczone % od opłat eksploatacyjnych	0,00		24,33		100,00

Na 31.12.2023 r. z tytułu opłat eksploatacyjnych zadłużonych było 5 mieszkań w tym 2 mieszkania na kwotę 3 921,38 zł.

W stosunku do roku 31.12.2022 r. zadłużenie **wzrosło o 3 092,42 zł**.

Lokale mieszkalne w budynku Podzamcze 2

Tytuł	31.12.2022	Struktura zadłużenia %	31.12.2023	Struktura zadłużenia %	Dynamika rok poprz. %
		2022		2023	
Opłaty eksploatacyjne	6 622,22	2,60	7 300,87	2,19	110,25
Naliczone % od opłat eksploatacyjnych	216,62		216,18		99,80

Na 31.12.2023 r. z tytułu opłat eksploatacyjnych zadłużonych było 9 mieszkań, w tym 1 mieszkanie na kwotę 5 671,20 zł.

W stosunku do 31.12.2022 r. zadłużenie **wzrosło o kwotę 678,65 zł.**

Lokale mieszkalne w budynku Kiepury 14

Tytuł	31.12.2022	Struktura zadłużenia %	31.12.2023	Struktura zadłużenia %	Dynamika rok poprz. %
		2022		2023	
Opłaty eksploatacyjne	6 329,02	2,78	5 892,41	1,90	93,10
Naliczone % od opłat eksploatacyjnych	15,27		105,34		689,85

Na 31.12.2023 r. tytułu opłat eksploatacyjnych zadłużonych było 7 mieszkań, w tym 1 mieszkanie na kwotę 3 892,43 zł.

W stosunku do 31.12.2022 r. zadłużenie **zmniejszyło się o kwotę 436,61 zł.**

Lokale mieszkalne w budynku Rogowskiego 1

Tytuł	31.12.2022	Struktura zadłużenia %	31.12.2023	Struktura zadłużenia %	Dynamika rok poprz. %
		2022		2023	
Opłaty eksploatacyjne	4 691,51	1,39	12 035,90	2,58	256,55
Naliczone % od opłat eksploatacyjnych	60,33		172,01		285,12

Na 31.12.2023 r. z tytułu opłat eksploatacyjnych zadłużonych było 13 mieszkań, w tym 2 mieszkania na kwotę 8 137,64 zł.

W stosunku do 31.12.2022 r. zadłużenie **wzrosło o kwotę 7 344,39 zł.**

Lokale mieszkalne w budynku Rogowskiego 3

Tytuł	31.12.2022	Struktura zadłużenia %	31.12.2023	Struktura zadłużenia %	Dynamika rok poprz. %
		2022		2023	
Opłaty eksploatacyjne	15 523,97	4,96	13 981,95	3,43	90,07
Naliczone % od opłat eksploatacyjnych	701,11		397,73		56,73

Na 31.12.2023 r. z tytułu opłat eksploatacyjnych zadłużonych było 16 mieszkań w tym 2 mieszkania na kwotę 8 373,21 zł.

W stosunku do 31.12.2022 r. zadłużenie **zmniejszyło o kwotę 1 542,02 zł.**

Lokale mieszkalne w budynku Rogowskiego 5

Tytuł	31.12.2022	Struktura zadłużenia %	31.12.2023	Struktura zadłużenia %	Dynamika rok poprz. %
		2022		2023	
Opłaty eksploatacyjne	13 754,65	2,04	24 228,86	2,74	176,15
Naliczone % od opłat eksploatacyjnych	171,33		755,77		441,12

Na 31.12.2023 r. z tytułu opłat eksploatacyjnych zadłużone były 24 mieszkania w tym 5 mieszkań na kwotę 16 853,74 zł.

W stosunku do 31.12.2022 r. zadłużenie **wzrosło o kwotę 10 474,21 zł.**

Lokale mieszkalne w budynku Rogowskiego 7

Tytuł	31.12.2022	Struktura zadłużenia %	31.12.2023	Struktura zadłużenia %	Dynamika rok poprz. %
		2022		2023	
Opłaty eksploatacyjne	4 849,64	1,15	15 255,55	2,70	314,57
Naliczone % od opłat eksploatacyjnych	9,54		316,45		3 317,09

Na 31.12.2023 r. z tytułu opłat eksploatacyjnych zadłużonych było 13 mieszkań, w tym 3 mieszkania na kwotę 12 176,54 zł.

W stosunku do 31.12.2022 r. zadłużenie **wzrosło o kwotę 10 405,91 zł.**

Lokale mieszkalne w budynku Rogowskiego 9

Tytuł	31.12.2022	Struktura zadłużenia %	31.12.2023	Struktura zadłużenia %	Dynamika rok poprz. %
		2022		2023	
Opłaty eksploatacyjne	31 651,25	4,39	38 593,63	4,10	121,93
Naliczone % od opłat eksploatacyjnych	2 813,42		5 011,02		178,11

Na 31.12.2023 r. z tytułu opłat eksploatacyjnych zadłużone były 32 mieszkania, w tym 3 mieszkania na kwotę 23 586,66 zł.

W stosunku do 31.12.2022r. zadłużenie **wzrosło się o kwotę 6 942,38 zł.**

Największe zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych w stosunku do naliczeń opłat (struktura) występuje w budynku przy ul. Rogowskiego 9 i wynosi **4,10%**.

Największa dynamika wzrostu zadłużenia wystąpiła w budynku Junoszy 1A o **397,94%** oraz Rogowskiego 7 o **314,57%**, natomiast największy spadek nastąpił w budynku przy ul. Rogowskiego 3 i wynosił **90,07%**.

Przez cały okres sprawozdawczy prowadzono intensywną windykację zadłużeń. Do najbardziej uporczywych dłużników kierowano ostateczne, przedsądowe wezwania do zapłaty z informacją o kierowaniu spraw na drogę postępowania sądowego w przypadku dalszego nie wywiązywania się dłużnika ze statutowych obowiązków.

Osobom posiadającym zadłużenia względem Spółdzielni na poczet tych zadłużeń uchwałami Zarządu na podstawie art. 498 Kodeksu Cywilnego potrącano nadpłaty wynikające z rozliczeń kosztów dostawy mediów.

Sprawy sądowe i egzekucje komornicze.

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia była uczestnikiem 2 spraw sądowych.

ZARZĄD MSM w Lublinie