

SPRAWOZDANIE

z realizacji zadań gospodarczych w P S M „Kolejarz” za I półrocze 2024 r.

A. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI W SKALI SPÓŁDZIELNI

1. Koszty eksploatacji ogółem w skali spółdzielni

Koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych ogółem w skali spółdzielni za I półrocze 2024 r. wyniosły **17 411 737 zł** i były **o 11,58% wyższe** w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego (I półrocze 2023 r.: 15 605 103 zł). Wpływy były równe **17 515 605 zł** (I półrocze 2023 r.: 15 641 069 zł), wynik **(+) 103 868 zł** (I półrocze 2023 r.: (+) 35 965 zł). Podział przychodów i kosztów na poszczególne działalności przedstawia poniższa tabela *)

Wyszczególnienie	Ogółem	Lokale mieszkalne	Lokale użytkowe	Garáže	Dzierżawy, reklamy, pożytki
Koszty	17 411 737	15 534 204	1 602 644	274 890	
Przychody	17 515 605	14 841 156	2 174 774	257 561	242 114
Wynik	103 868	-693 047	572 130	-17 328	242 114

*) *Różnice w sumowaniu rzędu „Izł” wynikają z zaokrąglenia wartości.*

Tabela 1/PSM Zestawienie kosztów, przychodów oraz wyniku PSM „Kolejarz” za I półrocze 2024 r. z podziałem na poszczególne działalności (bez przychodów i kosztów z CO i CCW).

Porównanie kosztów i wpływów eksploatacji w skali Spółdzielni za I półrocze 2024 r., z uwzględnieniem pożytków brutto przypadających na poszczególne typy lokali, wykazuje nadwyżkę w kwocie **103 868 zł**, w tym:

w lokalach mieszkalnych:	niedobór	527 555 zł
w lokalach użytkowych i dzierżawach:	nadwyżka	627 704 zł
w garażach:	nadwyżka	3 719 zł

Wykonanie kosztów ogółem w skali spółdzielni ukształtowało się na poziomie **50,76%** planu. Szczegółowe wykonanie kosztów w układzie rodzajowym przedstawia załącznik Nr 1/PSM.

2. Koszty administrowania, zarządzania i eksploatacji

Koszty administrowania, zarządzania i eksploatacji w skali spółdzielni wykonane zostały w wysokości **5 274 529 zł**, co stanowi 49,55% planu. Koszty te obejmują:

- **koszty dotyczące bezpośrednio poszczególnych nieruchomości: 481 127 zł, tj. 64,31%** planu, wśród których główne pozycje stanowią:
 - **usługi obce: 296 505 zł, tj. 61,63%** ogółu kosztów bezpośrednio obciążających nieruchomości. Największe wydatki (126 221 zł, tj. 42,57%) poniesiono na obowiązkowe przeglądy instalacji gazowej i wentylacyjnej oraz czyszczenie przewodów kominowych. Pozostała kwota wydatkowana została na: dozór techniczny (43 950 zł), zabiegi pielęgnacyjne przy drzewostanie i wycinkę drzew (30 240 zł), odczyty radiowe wodomierzy (24 028 zł), doszczelnianie wewnętrznej instalacji gazowej (20 142 zł) w os. „Kalinowszczyzna”, dezynfekcję zsyków (15 982 zł), deratyzację i dezynsekcję (10 430 zł), usługi rozliczeniowe LPEC (8 845 zł), usługi świadczone przez Polską Spółkę Gazownictwa Sp. z o.o. (np. założenie plomby na urządzeniu podlegającym

oplombowaniu po naprawie instalacji gazowej, 6 193 zł), usługi sprzętowe (2 729 zł, wynajem podnośnika koszarowego), pogotowie instalacyjne w lokalach użytkowych wynajmowanych (2 214 zł), dorobienie kluczy (1 406 zł) oraz naprawę skrzynek EURO (1 168 zł) itp.

- **ubezpieczenie budynków: 66 883 zł, tj. 13,90%,**
- **przeglądy techniczne: 50 538 zł, tj. 10,5%.** Dotyczyły one obowiązkowych pomiarów instalacji elektrycznej, dokonywanych raz na 5 lat, które zostały przeprowadzone w osiedlach „Kruczkowskiego”, „Bronowice- Maki” oraz w budynku Rowerowa 13. Z tego kwota 44 497 zł dotyczy pomiarów przeprowadzonych w lokalach mieszkalnych. Jest to 1/5 kosztów tych pomiarów przeprowadzonych w lokalach mieszkalnych, które są rozliczane w czasie,
- **koszty materiałów: 33 718 zł, tj. 7,01%,**
- **koszty amortyzacji majątku – lokale użytkowe: 20 823 zł, tj. 4,33%,**
- **inne koszty: 12 660 zł, tj. 2,63%.**

Przekroczenie statystycznych 50% wykonania planu kosztów obciążających bezpośrednio nieruchomości wynika ze skumulowanych w I półroczu kosztów przeglądów elektrycznych rozliczanych w czasie oraz wydatków na przeglądy i konserwacje instalacji gazowej, wentylacyjnej i przewodów kominowych oraz dozór techniczny, a dotyczących całego roku.

- **koszty zarządu ogólnego: 1 771 116 zł, tj. 47,67% planu,**
- **koszty administrowania i eksploatacji: 3 022 286 zł, tj. 48,9% planu.**

Specyfikację kosztów administrowania i eksploatacji przedstawia **Tabela 2/PSM.**

Lp.	Rodzaj kosztów	Plan 2024	Wykonanie	% wykonania	Struktura globalna kosztów	zł/m ² /m-c
	Koszty administrowania i eksploatacji	6 181 097	3 022 286	48,90	100,00%	1,403
1	Place pracowników adm.	1 719 615	842 020	48,97	27,86%	0,391
2	Place gospodarzy rejonu	2 575 386	1 184 801	46,00	39,20%	0,550
3	Bezosobowy fundusz płac	299 084	180 936	60,50	5,99%	0,084
4	ZUS (19,68%) + PPK (1,5%)	787 372	369 618	46,94	12,23%	0,172
5	ZFŚS	122 518	77 349	63,13	2,56%	0,036
6	Materiały	258 756	131 762	50,92	4,36%	0,061
7	Koszty biurowe	58 432	24 079	41,21	0,80%	0,011
8	Usługi	178 959	102 922	57,51	3,41%	0,048
9	Pozostałe koszty	180 976	108 801	60,12	3,60%	0,050

Tabela 2/PSM Zestawienie kosztów administrowania i eksploatacji PSM „Kolejarz” za I półrocze 2024 r.

Przekroczenie planu pozostałych kosztów o 18 tys. zł, których wykonanie wyniosło 60,12% wynika przede wszystkim z ujęcia w I półroczu 2024 r. kosztów wykonania biuletynu spółdzielni, które łącznie wyniosły 29 821 zł. Natomiast przekroczenie planu kosztów usług obcych o 13 tys. zł, których wykonanie było na poziomie 57,51% planu, było spowodowane koniecznością modernizacji infrastruktury teletechnicznej monitoringu (wymiana uszkodzonych urządzeń radiowych systemu monitoringu w os. „Kalinowszczyzna” i „Kruczkowskiego”), której koszty wyniosły prawie 13 tys. zł.

3. Koszty utrzymania majątku spółdzielni

w skali spółdzielni wykonane zostały w wysokości **604 665 zł**, tj. **58,8%** planu. Specyfikację kosztów utrzymania majątku spółdzielni przedstawia **Tabela 3/PSM**.

Przekroczenie statystycznych 50% planu kosztów utrzymania mienia wynika przede wszystkim z:

- zaliczenia w koszty I półrocza zapłaconej jednorazowo, rocznej opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów, stanowiących majątek spółdzielni, która wyniosła 111 229 zł.
- oraz ze skumulowanych w I półroczu zakupów środków trwałych amortyzowanych jednorazowo, które pochłonęły kwotę 33 460 zł, co stanowiło 79,16% planu.

Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2024	Wykonanie	% wykonania planu	Struktura globalna kosztów	zł/m ² /m-c
Koszty utrzymania majątku spółdzielni ogółem		1 028 286	604 665	58,80	100,00%	0,281
I.	Koszty eksploatacji budynku A.O.	269 245	132 015	49,03	21,83%	0,061
1.	energia elektryczna	79 608	40 659	51,07	6,72%	0,019
2.	woda i odprowadzanie ścieków	7 095	3 722	52,46	0,62%	0,002
3.	wywóz nieczystości	18 874	8 426	44,64	1,39%	0,004
4.	co i ccw	138 668	76 980	55,51	12,73%	0,036
5.	remonty i konserwacje majątku spółdzielni	25 000	268	1,07	0,04%	0,000
6.	pozostałe koszty	0	1 961	-	0,32%	0,001
II.	Amortyzacja	247 508	140 971	56,96	23,31%	0,065
1.	planowa	200 898	107 511	53,52	17,78%	0,050
2.	zakupy - amortyzacja jednorazowa	42 270	33 460	79,16	5,53%	0,016
3.	zakupy - amortyzacja w czasie	4 340	0	0,00	0,00%	0,000
III.	Podatki, opłaty, ubezpieczenia	511 533	331 679	64,84	54,85%	0,154
1.	podatek od nieruchomości	80 939	43 454	53,69	7,19%	0,020
2.	wieczyste użytkowanie terenu	111 229	111 229	100,00	18,40%	0,052
3.	ubezpieczenia	319 365	176 996	55,42	29,27%	0,082

Tabela 3/PSM Zestawienie kosztów utrzymania majątku spółdzielni PSM „Kolejarz” za I półrocze 2024 r.

4. Analiza kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków

Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków w skali spółdzielni w okresie od 01.01. do 30.06. br. wyniosły **2 651 758 zł** (I półrocze 2023 r.: 2 384 523 zł), tj. 54,00% planu, w tym dla lokali mieszkalnych **2 600 603 zł** (I półrocze 2023 r.: 2 332 514 zł).

Obowiązująca od sierpnia 2023 r. cena wody i odprowadzania ścieków zgodnie z taryfą MPWiK miała pozostać bez zmian do sierpnia 2024 r. Jednakże Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie zatwierdziło nową taryfę opłat dla MPWiK, która zaczęła obowiązywać od 12.01.2024 r. Cena wody wzrosła wówczas z kwoty 9,82 zł/m³ do kwoty 11,28 zł/m³, tj. o prawie 15%. Stąd wzrost kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków występujący w całej spółdzielni.

W **Tabeli 4/PSM** przedstawione zostało zużycie wody (w m³) w poszczególnych osiedlach wg wodomierzy głównych oraz przez mieszkańców na podstawie wskazań wodomierzy mieszkaniowych i ryczałtów.

Średnio w skali spółdzielni wskaźnik rozbieżności wskazań za I półrocze 2024 r. równy był 3,68%. Najwyższy wskaźnik wystąpił dla budynku Rowerowa 13 i wyniósł 7,94% a w dalszej kolejności w osiedlu „Łąkowa”, tj. 7,76%. Natomiast najniższy wskaźnik

odnotowano w os. „Kruczkowskiego” i „Bronowice-Maki”, tj. 3,47% a następnie w os. „Kalinowszczyzna” 3,52%.

Zużycie wody liczone w m³/osobę miesięcznie – średnio w skali spółdzielni równe było 3,19 m³ (I półrocze 2023 r.: 3,12 m³/osobę/m-c, I pół. 2022 r.: 3,13 m³/osobę/m-c).

Po rozliczeniu wody z uwzględnieniem opłaty wyrównawczej wynik na wodzie był ujemny i wyniósł (-) **53 153 zł**, w analogicznym okresie roku ubiegłego (-) 99 437 zł. Powstały niedobór w kwocie 53 153 zł wynika m. in. z zafakturowanych przez MPWiK tzw. kosztów stałych związanych z dostawą wody i odprowadzeniem ścieków (abonamenty, opłaty za gotowość). Opłata wyrównawcza z tytułu niezbilansowanej wody w skali spółdzielni za I półrocze 2024 r. wyniosła 90 602 zł.

Na dzień 30-06-2024 r. w zasobach spółdzielni 37 mieszkań, zamieszkałych przez 44 osoby, nie było wyposażonych w wodomierze (na dzień 30-06-2023 r. 37 mieszkań, zamieszkałych przez 45 osób było nieopomiarowanych).

Lp.	Osiedle	Liczba lokali	Średnia liczba osób - I półrocze 2024	Wpływy za wodę i odprowadzanie ścieków	Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków	Wynik	Zużycie wody w m ³ wg wodomierzy głównych na budynkach	Łączne zużycie wody przez mieszkańców (wodomierze mieszkaniowe i ryczałty)	Ilość m ³ nierozliczonej wody (kol. 7 - kol. 8)	Współczynnik rozbieżności	Średnie zużycie wody w m ³ /osobę/ m-c
1	2	3	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	Kalinowszczyzna	2 108	3 226	662 545,05	668 928,34	-6 383,29	60 644	58 583	2 060	3,52%	3,13
2.	Rowerowa	27	50	8 015,39	7 218,23	797,16	661	612	49	7,94%	2,20
3.	Kruczkowskiego	1 695	2 893	639 306	648 276	-8 970	58 008	56 062	1 946	3,47%	3,34
4.	Bronowice-Maki	2 030	3 452	752 229	771 952	-19 722	69 098	66 781	2 316	3,47%	3,34
5.	Pogodna	1 080	2 103	400 354	421 650	-21 296	36 422	35 105	1 318	3,75%	2,89
6.	Ląkowa	228	409	85 000	82 578	2 422	7 701	7 146	555	7,76%	3,14
RAZEM:		7 168	12 133	2 547 449	2 600 603	-53 153	232 534	224 290	8 244	3,68%	3,19

Tabela 4/PSM Analiza zużycia wody dla lokali mieszkalnych PSM „Kolejarz” za I półrocze 2024 r. z podziałem na osiedla.

5. Analiza kosztów wywozu nieczystości

Wywóz odpadów stanowi niezależną pozycję kosztów, której wysokość zależy od zadeklarowanej przez członków i osób niebędących członkami - liczby osób zamieszkałych. Spółdzielnia jest w zasadzie inkasentem pobierającym opłaty i rozliczającym je z Urzędem Miasta.

Wykonanie kosztów wywozu nieczystości w skali spółdzielni wyniosło **2 203 402 zł**, tj. 49,28% planu (I półrocze 2023 r.: 1 921 871 zł), w tym dla lokali mieszkalnych **2 064 351 zł**, tj. 49,61% (I półrocze 2023 r.: 1 782 897 zł). Koszty wywozu nieczystości ogółem **wzrosły** w stosunku do I półrocza 2023 r. o **14,65%**, natomiast dla lokali mieszkalnych o **15,79%**. Wzrost kosztów pomiędzy tymi okresami wynika z podwyżki przez Urząd Miasta Lublin opłaty za wywóz nieczystości od 1 lipca 2023 r. o 4,70 zł/osobę z kwoty 24,80 zł na kwotę 29,50 zł/osobę, tj. o 18,95%.

Opłata za wywóz nieczystości jest naliczana od liczby mieszkańców zamieszkujących dane gospodarstwo i stanowi iloczyn liczby osób oraz stawki opłaty. Rodziny wielodzietne, o których mowa w ustawie o Karcie Dużej Rodziny są zwolnione z części opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi. Zwolnienie ustalone jest dla rodziny wielodzietnej ponad kwotę przekraczającą 147,50 zł miesięcznie. Oznacza to, że w przypadku wspólnego zamieszkiwania dużej rodziny opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi wnosi się

jedynie za 5 osób będących członkami dużej rodziny, a każda szósta i kolejna osoba w wyżej wymienionej rodzinie nie powoduje wzrostu miesięcznej wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi. W deklaracji należy jednak wskazać liczbę wszystkich mieszkańców zamieszkujących nieruchomość oraz liczbę mieszkańców podlegających zwolnieniu.

6. Podsumowanie wyniku na eksploatacji lokali mieszkalnych w poszczególnych osiedlach na dzień 30-06-2024 r.

Lp.	Osiedle	Liczba lokali	Wynik na 30-06-2024 ogółem z pożytkami brutto	W tym:			
				Wynik na wodzie	Wynik wywozu nieczystości	Wynik na eksploatacji podstawowej	
						w tym:	pokrycie wzrostu kosztów zależnych od SM
			<i>kol. 5+6+7</i>				
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>	<i>8</i>
1.	Kalinowszczyzna	2 108	-231 482	-6 383	0	-225 099	-191 403
2.	Rowerowa	27	-1 534	797	0	-2 331	-705
3.	Kruczkowskiego	1 695	-107 382	-8 970	0	-98 411	-65 360
4.	Bronowice-Maki	2 030	-100 491	-19 722	0	-80 768	-114 897
5.	Pogodna	1 080	-125 264	-21 296	0	-103 968	-71 391
6.	Łakowa	227	38 597	2 422	0	36 175	-8 268
RAZEM PSM		7 167	-527 555	-53 153	0	-474 402	-452 022

Tabela 5/PSM Wynik na eksploatacji za I półrocze 2024 r. dla lokali mieszkalnych z podziałem na osiedla z uwzględnieniem pożytków.

Dla porównania wynik na eksploatacji ogółem z uwzględnieniem pożytków brutto za I półrocze 2023 r. także był ujemny i wyniósł (-) 421 053 zł.

7. Analiza kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody

Zestawienie kosztów i wpływów za energię ciepłą w I półroczu 2023 r. przedstawia Tabela 6/PSM*.

Wyszczególnienie	Ogółem	l. mieszkalne	l. użytkowe
Koszty	10 230 290	9 732 095	498 195
Przychody	11 344 647	10 784 351	560 295
Wynik	1 114 357	1 052 257	62 100

*) Różnice wyliczeń w granicach 1,-zł wynikają z zaokrąglenia wartości

Tabela 6/PSM Zestawienie łącznych przychodów i kosztów za energię ciepłą za I półrocze 2024 r. w PSM „Kolejarz”.

Analizę gospodarki cieplnej z podziałem na centralne ogrzewanie i ciepłą wodę dla lokali mieszkalnych za I półrocze 2024 r. dla PSM „Kolejarz” przedstawia Tabela 7/PSM.

Analiza kosztów centralnego ogrzewania dla lokali mieszkalnych za I półrocze br. wykazała w skali spółdzielni **spadek kosztów** średnio o **12,52%** w porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego, koszty CO za I półrocze 2024 r. wyniosły **7 302 917 zł** (I półrocze 2023 r.: **8 348 314 zł**). Spadek kosztów wynika z mniejszego o 13,64% zużycia ciepła

na potrzeby centralnego ogrzewania w związku z łagodniejszą zimą (zużycie: I półrocze 2023 r. 55 515 GJ, I półrocze 2024 r. 47 945 GJ).

Osiedle	Koszty CO	Wpływy CO	Wynik CO	Średni koszt w zł/m ² /m-c	Koszty CCW	Wpływy CCW	Wynik CCW	Koszty CCW ZMIENNE I pół. 2024 rok	Zużycie ciepłej wody w m ³ za I pół. 2024 r.	Średni statystyczny koszt w zł/m ³
Kalinowszczyzna	2 075 177	2 338 761	263 584	3,79	1 058 113	1 043 979	-14 134	868 899	20 916	41,54
Kruczkowskiego	1 801 982	2 046 141	244 159	3,97	0	0	0	0	0	-
Bronowice-Maki	2 068 171	2 464 798	396 627	3,73	385 289	384 201	-1 088	350 824	8 291	42,31
Pogodna	1 101 693	1 250 786	149 093	3,09	803 750	797 751	-5 999	675 750	13 816	48,91
Łąkowa	230 390	251 858	21 468	3,09	168 843	168 726	-117	139 030	2 789	49,84
Rowerowa	25 504	23 562	-1 942	4,46	13 184	13 789	605	11 160	280	39,88
Ogółem spółdzielnia	7 302 917	8 375 905	1 072 989	3,66	2 429 178	2 408 446	-20 732	2 045 663	46 092	44,38

Tabela 7/PSM Zestawienie przychodów i kosztów za energię ciepłą z podziałem na centralne ogrzewanie i podgrzanie ciepłej wody dla lokali mieszkalnych za I półrocze 2024 r. w PSM „Kolejarz”.

W skali spółdzielni średni koszt centralnego ogrzewania dla lokali mieszkalnych za I półrocze 2024 r. przypadający na 1 m² wyniósł **3,66 zł** (I półrocze 2023 r.: 4,19 zł/m²/m-c). Najniższy średni koszt ogrzewania odnotowano w osiedlach „Pogodna” i „Łąkowa”: 3,09 zł/m²/m-c (I półrocze 2023 r. – „Łąkowa”: 3,39 zł/m²/m-c, „Pogodna”: 3,61 zł/m²/m-c), natomiast najwyższy dla budynku Rowerowa 13: 4,46 zł/m²/m-c (I półrocze 2023 r.: 4,44 zł/m²/m-c) a w dalszej kolejności w osiedlu „Kruczkowskiego”: 3,97 zł/m²/m-c (I półrocze 2023 r.: 4,45 zł/m²/m-c) a następnie w osiedlu „Kalinowszczyzna”, gdzie wyniósł 3,79 zł/m²/m-c (I półrocze 2023 r.: 4,41 zł/m²/m-c).

Według danych przekazanych firmie ISTA w celu indywidualnego rozliczenia kosztów ciepła wg podzielników, koszty CO za okres rozliczeniowy 01.07.2023 r. – 30.06.2024 r. ogółem równe były **13 084 364 zł** i były **niższe o 7,2%** w stosunku do poprzedniego okresu rozliczeniowego, **wpływy 15 414 508 zł**, **wynik (+) 2 330 144 zł** (w okresie rozliczeniowym 2022/2023 koszty wyniosły: **14 099 270 zł**, wpływy: **12 692 065 zł**, wynik (-) **1 407 205 zł**).

Analiza kosztów jednostkowych CO i obowiązujących zaliczek wykazała, że obowiązujące **zaliczki na CO były wystarczające** w stosunku do średnich kosztów jednostkowych w okresie rozliczeniowym 2023/2024 **dla wszystkich budynków** w spółdzielni. Zaliczki CO zostały podniesione od 1 lutego 2024 r. w części dotyczącej opłaty zmiennej CO dla 109 ze 111 budynków w spółdzielni, za wyjątkiem budynku Sieroca 3 (N-11/EB) i Kręta 2 (N-1/EM), zaś w części dotyczącej opłaty stałej CO dla 32 budynków.

W I półroczu 2024 r. **koszty podgrzania wody** dla lokali mieszkalnych były **wyższe o 2,07%** w stosunku do porównywalnego okresu roku poprzedniego i wyniosły **2 429 178 zł** (I półrocze 2023 r.: 2 379 845 zł). Rozliczenie kosztów podgrzania wody za I półrocze 2024 r. zostało dokonane zgodnie z „Regulaminem rozliczania kosztów zakupu ciepła i gazu na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej w PSM „Kolejarz” w Lublinie”.

Rozliczenie kosztów podgrzania wody, uwzględniające jednostkowy koszt zmienny CCW, opłatę stałą CCW oraz wysokość zużycia, dokonane zostało na dzień 30-06-2024 r. Zaliczki CCW w części zmiennej obowiązują od 01.09.2023 r., zaś w części stałej zostały podniesione od 01.02.2024 r.

Analiza kosztów zmiennych podgrzania wody oraz obowiązujących zaliczek wykazała, że **dla większości budynków** w spółdzielni (**32 z 60 budynków**) obowiązujące w I półroczu 2024 r. zaliczki na podgrzanie 1m³ wody okazały się wystarczające na pokrycie poniesionych kosztów. Największy niedobór zaliczki w stosunku do kosztu jednostkowego wystąpił dla

budynku Kręta 2 w os. „Bronowice-Maki” (N-1/EM) i wyniósł 8,51 zł. W związku z tym konieczne było podniesienie zaliczki na podgrzanie wody w tym budynku od 01.10.2024 r., aby uniknąć dużych dopłat z tytułu rozliczenia wody w kolejnym okresie rozliczeniowym. W pozostałych budynkach niedobory były nieduże.

Średni koszt za podgrzanie 1 m³ wody w skali spółdzielni wyniósł **44,38 zł** (w I półroczu 2023 r. równy był 43,28 zł/m³). Najwyższy średni koszt podgrzania 1 m³ wody został odnotowany w os. „Łąkowa” i wyniósł 49,84 zł (poprzednio 50,52 zł/m³) a następnie w os. „Pogodna” 48,91 zł (poprzednio 46,60 zł/m³). Natomiast najniższy koszt odnotowano dla budynku Rowerowa 13, tj. 39,88 zł (poprzednio 35,07 zł/m³) a w dalszej kolejności w os. „Kalinowszczyzna” 41,54 zł (poprzednio 40,39 zł/m³).

B. FUNDUSZ REMONTOWY

1. Wysokość środków na remonty zasobów w I półroczu 2024 r. ogółem wynosiła:

7 545 465 zł, z tego:

- stan środków na 01-01-2024 r. (<i>f. remontowy osiedli</i>)	(-) 298 793 zł
- stan środków na 01-01-2024 r. (<i>f. remontowy nieruchomości</i>)	4 076 459 zł
- odpisy na remonty: - lokali mieszkalnych	3 121 700 zł
- lokali użytkowych	55 629 zł
- garaży	68 062 zł
-zasilenie z nadwyżki bilansowej za 2023 r.	433 136 zł
-inne wpływy	89 272 zł

2. Wykorzystanie funduszu ogółem: **2 802 588 zł**

3. **Stan środków na remonty na 30-06-2024 r.** **4 742 877 zł**

Szczegółowe zestawienie wpływów na fundusz remontowy oraz wydatków za I półrocze 2024 r. w skali spółdzielni przedstawiają załączniki Nr 2/1, 2/2.

C. ZATRUDNIENIE I FUNDUSZ PŁAC

Średnie zatrudnienie w Spółdzielni w I półroczu 2024 r. wyniosło 131,754 etaty, tj. 97,2% planu. Wykorzystanie osobowego funduszu płac ogółem równe było: **4 760 459 zł**, tj. 47,15%.

Średnia płaca brutto, łącznie z wypłaconymi nagrodami jubileuszowymi i odprawami emerytalno-rentowymi za sześć miesięcy br. wyniosła **6 022 zł** (bez nagród jubileuszowych i odpraw emerytalno-rentowych: 5 933 zł).

Analizę wykonania zatrudnienia i funduszu płac w poszczególnych jednostkach organizacyjnych i grupach przedstawia załącznik nr 3.

D. KOSZTY ZARZĄDU OGÓLNEGO

wykonano w wysokości **2 083 665 zł**, tj. **47,67%** planu.

Zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej koszty zarządu zostały rozliczone na poszczególne działalności następująco:

- lokale mieszkalne	980 531 zł
- lokale użytkowe	736 279 zł

- garaże	54 305 zł
- konserwatorzy	312 550 zł

Analizę kosztów zarządu przedstawia załącznik nr 4.

E. KOSZTY KONSERWATORÓW OSIEDLOWYCH

W celu zapewnienia prawidłowej bieżącej obsługi technicznej zasobów w każdym z osiedli funkcjonuje grupa konserwatorów o różnych branżach. Koszty konserwatorów w skali spółdzielni za I półrocze br. wyniosły **2 032 004 zł**, tj. 49,60% planu. Kwota ta, do rozliczenia pomniejszona została o wartość wykonanych i **zafakturowanych robót konserwacyjno-remontowych, tj. o 300 338 zł**, z tego:

- 234 218 zł – zafakturowane remonty obciążające fundusz remontowy tych nieruchomości, w których zostały wykonane,
- 19 781 zł - zafakturowane konserwacje własne obciążające bezpośrednio koszty eksploatacji lokali mieszkalnych,
- 13 290 zł - zafakturowane konserwacje własne obciążające bezpośrednio koszty eksploatacji lokali użytkowych,
- 30 522 zł - likwidacja szkód,
- 2 527 zł – usługi zewnętrzne na rzecz mieszkańców.

Niezafakturowane koszty prac wykonywanych przez osiedlowe zespoły konserwatorów w ramach zakresów ich obowiązków zostały rozliczone w koszty eksploatacji lokali mieszkalnych oraz na fundusz remontowy.

Konserwacje własne finansowane z opłat eksploatacyjnych wykonane na rzecz nieruchomości wyniosły **1 291 076 zł**. Zostały one rozliczone na wszystkie nieruchomości w osiedlu proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych. Roboty remontowo-budowlane w toku obciążające **fundusz remontowy** równe były **440 590 zł**.

Szczegółowe rozliczenie kosztów konserwatorów przedstawia załącznik nr 5.

F. ANALIZA DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNO-KULTURALNEJ - załącznik nr 6.

Koszty działalności Klubu „Odeon” za I półrocze 2024 r. ogółem wyniosły **90 988 zł** i były **o 10,82% niższe** w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego, tj. o 11 036 zł (I półrocze 2023 r.: **102 024 zł**). Wykonanie kosztów klubu ukształtowało się poniżej planu i wyniosło 39,53%. Koszty działalności programowo-merytorycznej, tj. organizacja imprez dla dzieci w ramach akcji ZIMA w I półroczu stanowiły 46,67% planu. Koszty związane z obsługą dotacji z budżetu gminy na działalność kulturalną klubu wyniosły 831 zł. Koszty utrzymania placówki wyniosły 11 047 zł (I półrocze 2023 r.: 8 391 zł), ukształtowały się na poziomie 65,06% planu i były wyższe w stosunku do I półrocza 2023 r. o 31,65%. Natomiast koszty wynagrodzeń i ich pochodnych ukształtowały się poniżej planu, tj. na poziomie 36,35% i były niższe w stosunku do I półrocza 2023 r. o 16,5%. Wynikało to z przebywania pracowników na długotrwałych zwolnieniach lekarskich.

Wpływy na pokrycie kosztów działalności klubu za I półrocze 2024 r. wyniosły łącznie **70 292 zł** (I półrocze 2023 r.: **57 023 zł**). Stanowiły one 30,54% planu. Wpływy z czynszów pochodzące od lokali członkowskich wyniosły 57 792 zł, tj. 46,75% planu i były wyższe o 28,15% w stosunku do I półrocza 2023 r., tj. o kwotę 12 694 zł (I półrocze 2023 r.: 45 098 zł), co wynika z podniesienia od dn. 01.03.2024 r. stawki na działalność społeczno-kulturalną, która jest równa 0,158 zł/m² (poprzednia stawka wynosiła 0,108 zł/m² i obowiązywała przez 4 lata).

Na dzień 30.06.2024 r. w osiedlu Kalinowszczyzna było 1 570 lokali mieszkalnych członkowskich o łącznej powierzchni 67 905,25 m², co stanowi 74,43% powierzchni ogółem lokali mieszkalnych w osiedlu. Dla porównania na dzień 30.06.2023 r. było 1 591 lokali o powierzchni 69 089,84 m², tj. 75,72% powierzchni ogółem lokali mieszkalnych w osiedlu. A zatem nastąpił spadek liczby lokali mieszkalnych członkowskich w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego o 21 lokali.

Klub „Odeon” otrzymał z Gminy Lublin dotację na realizację działalności programowej w kwocie 4 000 zł brutto, tj. 3 252,03 zł netto. W I półroczu 2024 r. zostały osiągnięte wpływy za zajęcia organizowane w klubie w wysokości 8 069 zł, tj. 52,29% planu (I półrocze 2023 r. – 6 300 zł) i były one wyższe w stosunku do I półrocza 2023 r. o 28,08%. Pozostałe wpływy pochodzące z wynajmu sali były równe 1 180 zł, co stanowiło 32,13% planu (I półrocze 2023 r.: 1 723 zł).

Wpływy uzyskane z wymienionych wcześniej źródeł finansowania okazały się niewystarczające na pokrycie poniesionych kosztów działalności społeczno-kulturalnej prowadzonej przez Klub Osiedlowy „Odeon”. Za I półrocze 2024 r. wystąpił **niedobór w kwocie (-) 20 695 zł**, który zostanie pokryty z nadwyżki bilansowej za 2024 r. Dla porównania w I półroczu 2023 r. wystąpił niedobór w wysokości (-) **45 001 zł**.

G. ANALIZA ZADŁUŻEŃ CZYNSZOWYCH

Zadłużenia czynszowe na 30.06.2024 r. wyniosły ogółem **4 389 556 zł**, w tym:

lokale mieszkalne	3 629 144 zł	-	wskaźnik	7,39%	do naliczeń rocznych
lokale użytkowe	747 164 zł	-	wskaźnik	11,49%	do naliczeń rocznych
garaże	13 248 zł	-	wskaźnik	2,26%	do naliczeń rocznych

W porównaniu do stanu na 31.12.2023 r. **zadłużenia ogółem spadły o 162 592 zł, tj. o 3,57%**.

W poszczególnych osiedlach łączne zadłużenia na lokalach mieszkalnych, użytkowych i garażach przedstawiają się następująco:

Osiedle Kalinowszczyzna	-	1 384 089 zł
Osiedle Kruczkowskiego	-	1 099 456 zł
Osiedle Bronowice – Maki	-	1 212 145 zł
Osiedle Pogodna	-	457 387 zł
Osiedle Łąkowa	-	79 477 zł
Budynek Rowerowa	-	8 601 zł
Nadbystrzycka	-	148 401 zł

W porównaniu do stanu na 30.06.2023 r. zadłużenia zmniejszyły się w osiedlu „Pogodna” o 44 698 zł, w osiedlu „Łąkowa” o 81 780 zł i w budynku przy ul. Rowerowej 13 - o 1 312 zł. W pozostałych osiedlach zadłużenia nieznacznie wzrosły.

Podział zadłużeń na lokale mieszkalne, użytkowe i garaże w poszczególnych nieruchomościach przedstawiają załączniki Nr 7/EB, 7/EK, 7/EM, 7/EP, 7/EŁ, 7/ER.

Lokale mieszkalne

Najwyższy wskaźnik zadłużeń na lokalach mieszkalnych występuje w osiedlu „Kalinowszczyzna” i wynosi 9,36% - wskaźnik roczny oraz 112,35% wskaźnik miesięczny, natomiast najniższy w osiedlu „Łąkowa” 4,11% - wskaźnik roczny oraz 49,35% wskaźnik miesięczny.

W podziale na nieruchomości najwyższy wskaźnik występuje w osiedlu „Bronowice-Maki” ul. Droga Męczenników Majdanka 49 nieruchomość XVII/EM – 23,98% wskaźnik roczny

oraz 287,75% wskaźnik miesięczny, natomiast najniższy w osiedlu „Kruczkowskiego” ul. Czeska 26 – nieruchomości VII/EK – 1,03% wskaźnik roczny oraz 12,33% wskaźnik miesięczny.

Średnie zadłużenie na jedno mieszkanie ogółem w Spółdzielni wynosi 506,30 zł, najwyższe występuje w osiedlu „Kalinowszczyzna” i wynosi 626,57 zł, a najniższe w budynku przy ul. Rowerowej” i wynosi 318,56 zł.

Zadłużenia do jednego miesiąca stanowią 11,57% ogółu zadłużeń, od jednego do trzech miesięcy 18,74% zadłużeń, natomiast zadłużenia wielomiesięczne 69,69% zadłużeń.

Zadłużenia wielomiesięczne należą do 11,92% dłużników, a ich liczba na dzień 30.06.2024 r. wynosi 360 osób. Średnie zadłużenie w tej grupie wynosi 7 025,58 zł.

Analizując zadłużenia czynszowe należy uwzględnić fakt, że wykazana kwota zadłużeń obejmuje również wynik rozliczenia wody za I półrocze osób, u których wystąpiła niedopłata. W skali Spółdzielni niedopłata ta wyniosła 203 073 zł i dotyczyła 613 osób.

Szczegółową analizę dłużników w przedziale zadłużeń 3 miesiące i więcej przedstawia Tabela 8/PSM.

OSIEDLE	Zadłużenia 3 m-ce i więcej		w tym:				Wysłane wezwania do zapłaty		Przeprowadz. rozmowy z dłużnikami, mail, telefon	Zasądzone eksmisje		Licytacje
			zasądzone		w egzekucji komorniczej					w tym:		
	Ilość dłużników	Kwota	Ilość dłużników	Kwota	Ilość dłużników	Kwota	Ilość dłużników	Kwota	Ilość	z lokalem socjalnym		
Kalinowszczyzna	150	949 649	31	473 668	17	289 680	50	239 335	36	-	-	2
Kruczkowskiego	58	504 766	21	297 514	10	141 351	76	188 982	135	1	-	2
Bronowice	114	786 590	24	274 385	5	57 890	49	250 590	68	1	-	2
Pogodna	30	260 164	7	138 116	4	68 721	43	171 919	115	-	-	2
Łąkowa	6	20 674	1	3 850	-	-	11	64 819	7	-	-	-
Rowerowa	2	7 367	1	6 390	1	6 390	-	-	-	-	-	-
Razem lokale mieszkalne	360	2 529 210	85	1 193 923	37	564 032	229	915 645	361	2	-	8

Tabela 8/PSM Zestawienie zadłużeń czynszowych w lokalach mieszkalnych powyżej 3 m-cy w PSM „Kolejarz” – stan na 30-06-2024 r.

W wyniku intensywnych działań windykacyjnych w I półroczu 2024 r. uregulowane zostało zadłużenie w wysokości **1 685 516 zł** (w roku ubiegłym 1 331 171 zł).

Działania windykacyjne polegały w szczególności na:

1. Prowadzeniu z dłużnikami rozmów telefonicznych. Efektem finansowym rozmów była spłata zadłużenia przez 361 osób na kwotę **643 563 zł**. Dla porównania w I półroczu ubiegłego roku 404 osoby spłaciły 604 423 zł.
2. Zawieraniu ugód z dłużnikami. 5 dłużników, z którymi zawarto ugody na ratalną spłatę zadłużenia w kwocie 144 566 zł spłaciło zadłużenie częściowo na kwotę **66 572 zł**.
3. Wysyłaniu wezwań do zapłaty. Wynikiem wysłanych 229 wezwań do zapłaty na kwotę 915 645 zł przed skierowaniem do Sądu była spłata należności:

- przez 108 osób w całości na kwotę 313 438 zł,
- przez 70 osób częściowo na kwotę 154 844 zł.

Ogółem spłacono **468 282 zł**, co stanowi 51,14% całości zadłużenia osób, którym wysłano wezwania do zapłaty. W analogicznym okresie roku ubiegłego działanie to zmniejszyło zadłużenie o 323 430 zł i dotyczyło 161 osób.

4. Kierowaniu spraw do sądu. Skierowano 33 sprawy z zadłużeniem na kwotę 195 655 zł. Otrzymano 5 wyroków z klauzulą wykonalności na kwotę 32 284 zł. Przed skierowaniem do komornika zadłużenie zasądzone spłaciło 6 osób na kwotę **50 954 zł**.
5. Kierowaniu spraw do egzekucji komorniczej. Przekazano w I półroczu 6 spraw na kwotę 37 194 zł. Spłata za pośrednictwem komornika wyniosła **175 911 zł** (ub. rok – 86 639 zł). Przed licytacją z własnościowego prawa do lokalu 4 dłużników uchroniła spłata zadłużenia w całości na kwotę **147 079 zł**.

Wspomnieć należy, że w I półroczu 2024 r. 185 osób otrzymało dofinansowanie do czynszu z Urzędu Miasta na łączną kwotę **133 155 zł**, co także miało istotny wpływ na zmniejszenie zadłużenia.

Wyegzekwowano również kwotę **26 032 zł** z tytułu odsetek od zaległości czynszowych.

Lokale użytkowe

Zadłużenia na 30.06.2024 r. wyniosły **747 164 zł**, co daje wskaźnik **11,49%**. W kwocie tej 63,84% stanowią zadłużenia trzy i więcej miesięczne, jest to kwota 477 020 zł. Kwota zadłużeń lokali użytkowych 747 164 zł obejmuje należności od byłych użytkowników w wysokości 389 273 zł, które zostały zasądzone i skierowane do egzekucji komorniczej. Jest to 52,1% całości zadłużenia oraz 81,61% zadłużeń trzy i więcej miesięcznych.

Dodać należy, że wykazana kwota zadłużeń obejmuje również wynik rozliczenia ciepła za 2023 r. oraz rozliczenia wody za I półrocze 2024 r. Jest to kwota 168 604 zł.

Szczegółową analizę dłużników z zadłużeniem trzy i więcej miesięcznym przedstawia **Tabela 9/PSM**.

OSIEDLE	Zadłużenie 3 m-ce i więcej		w tym:				Wysłane wezwania do zapłaty	
			zasądzone		egzekucje komornicze		Ilość	Kwota
	Ilość dłużników	Kwota	Ilość dłużników	Kwota	Ilość dłużników	Kwota		
Kalinowszczyzna	2	18 510	-	-	-	-	3	20 470
Kruczkowskiego	11	253 771	1	37 142	6	163 438	15	130 127
Bronowice	5	36 919	-	-	4	36 082	8	33 579
Pogodna	5	23 674	-	-	1	8 465	7	27 812
Łąkowa	-	-	-	-	-	-	3	22 247
Rowerowa	-	-	-	-	-	-	-	-
Nadbystrzycka	3	144 146	1	84 044	2	60 102	2	7 549
Razem:	26	477 020	2	121 186	13	238 087	38	241 784

Tabela 9/PSM Zestawienie zadłużeń czynszowych w lokalach użytkowych powyżej 3 m-cy w PSM „Kolejarz” – stan na 30-06-2024 r.

W stosunku do użytkowników lokali podjęto następujące działania windykacyjne:

1. Wysłano 38 wezwań do zapłaty. Przed skierowaniem do Sądu 10 użytkowników spłaciło należność w całości na kwotę **55 508 zł**, 18 użytkowników częściowo na kwotę **36 946 zł**.

2. Z 7 dłużnikami przeprowadzono rozmowy telefoniczne. Efektem finansowym rozmów była spłata zadłużenia na kwotę **27 080 zł**.
3. Do Sądu skierowano 2 sprawy na kwotę **34 244 zł**.
4. 1 dłużnika z zadłużeniem na kwotę 3 112 zł skierowano do egzekucji komorniczej.
5. W wyniku współpracy z Komornikami zadłużenie spłaciło częściowo 6 dłużników na kwotę **13 413 zł**.

Łącznie dłużnicy spłacili **132 947 zł**.

Wyegzekwowano również kwotę **782 zł** z tytułu odsetek od zaległości czynszowych.

Garáže

Zadłużenia czynszowe na garażach na 30.06.2024 r. wyniosły **13 248 zł** - wskaźnik **2,26%**. Najwyższe zadłużenie występuje na osiedlu „Kalinowszczyzna” – wskaźnik 4,29%, jest to kwota 8 454 zł, tj. 63,81% całości zadłużenia. W pozostałych osiedlach zadłużenia mieszczą się w przedziale 873 zł – 2 524 zł, a wskaźniki zadłużeń są następujące:

„Bronowice – Maki” – 0,70% - kwota 873 zł

„Pogodna” – 1,27% - kwota 1 397 zł

„Kruczkowskiego” – 1,71% - kwota 2 524 zł

W okresie od 1.01.2024 r. – 30.06.2024 r. wysłano 14 wezwań do zapłaty na kwotę **6 021 zł** – efektem wysłanych wezwań oraz rozmów telefonicznych była spłata zadłużenia w całości.

Podsumowanie i wnioski

1. **Realizacja zadań gospodarczo-finansowych w skali Spółdzielni w I półroczu 2024 r. przebiegała bez większych zakłóceń. Wykonanie kosztów ogółem stanowiło 50,76% w stosunku do planu, zaś kosztów eksploatacji (bez mediów i konserwacji) wyniosło 50,39% w stosunku do planu.**
2. **Przekroczenie planu kosztów powstających bezpośrednio w nieruchomościach wynika przede wszystkim ze skumulowanych w I półroczu wydatków na przeglądy i konserwacje instalacji gazowej, wentylacyjnej, dozór techniczny oraz przeglądy elektryczne rozliczane w czasie w os. „Kruczkowskiego” i „Bronowice- Maki”.**
3. **W II półroczu zaleca się utrzymać dyscyplinę finansową w odniesieniu do kosztów zależnych od spółdzielni – kosztów administrowania, zarządzania i eksploatacji, kosztów utrzymania majątku spółdzielni oraz kosztów powstających bezpośrednio w nieruchomościach.**
4. **Zadłużenia z tytułu użytkowania lokali w skali spółdzielni na 30-06-2024 r. wzrosły w porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego o 138 tys. zł, natomiast w stosunku do stanu na 31-12-2023 nastąpił spadek zadłużeń o kwotę 162,5 tys. zł (w tym niedobór z tytułu rozliczenia wody za I półrocze 2024 r. w kwocie 203 073 zł). Kontynuować systematyczne działania windykacyjne - upomnienia, rozmowy, ugody, sąd, licytacje z prawa własności do lokalu.**

Lublin, dn. 13.09.2024 r.

PRACOWNICZA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„KOLEJARZ” w Lublinie
ZARZĄD