

UCHWAŁA NR 4/05/2026

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „SNOPKOWSKA” w Lublinie
podjęta na posiedzeniu w dniu 19 maja 2026 roku.**

Dotyczy: oceny Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Snopkowska” w Lublinie za rok 2025.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „SNOPKOWSKA” w Lublinie, działając na podstawie art. 46 § 1 pkt. 2 ustawy Prawo Spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (Dz. U. Nr 188 poz. 1848) z późniejszymi zmianami oraz §45 pkt 7 Statutu Spółdzielni, uchwała co następuje:

§ 1

1. Opiniuje i ocenia pozytywnie Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Snopkowska” w Lublinie za rok 2025 w brzmieniu stanowiącym Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Zobowiązuje Zarząd Spółdzielni do przedstawienia Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2025 w brzmieniu stanowiącym Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Snopkowska” w Lublinie.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Na ogólną liczbę⁷ Członków Rady Nadzorczej
Obecnych na posiedzeniu⁷ Członków,
Za uchwałą głosowało⁷ Członków,
Wstrzymało się⁰ Członków,
Przeciwko⁰ Członków.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Monihe Bodzak

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Małgorzata Dzwonkiewicz

*Załącznik nr 1 do Uchwały Rady Nadzorczej nr 4/05/2026 - SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „SNOPKOWSKA” W LUBLINIE ZA ROK 2025*

Spółdzielnia Mieszkaniowa „SNOPKOWSKA” w Lublinie wpisana została do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców pod nr 0000378890 Postanowieniem Sądu Rejonowego Lublin – Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 06.04.2011 sygnatura sprawy: LU.VI NS-REJ.KRS/004358/11/404.

Działalność Spółdzielni w roku 2025 prowadzona była w oparciu o postanowienia zawarte w ustawach o spółdzielniach mieszkaniowych, prawie spółdzielczym oraz przepisach wewnętrznych zawartych w statucie Spółdzielni, regulaminach i planie działalności gospodarczo – finansowym Spółdzielni.

W roku 2025 Zarząd kierował bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni i reprezentował ją na zewnątrz w składzie osobowym zgodnie z § 51 ust. 1 obowiązującego Statutu Spółdzielni w osobach:

1. Marlena Soszyńska – Prezes Zarządu,
2. Monika Łomża – Członek Zarządu.

W okresie od stycznia do grudnia 2025 r. Zarząd Spółdzielni odbył 12 protokołowanych posiedzeń oraz na bieżąco uczestniczył w posiedzeniach Rady Nadzorczej.

Według stanu na dzień 31.12.2025 r Spółdzielnia Mieszkaniowa zatrudniała 4 osoby, a średnioroczne zatrudnienie w przeliczeniu na etaty wyniosło 3,25. Stanowisku Specjalisty ds. administracyjno – członkowskich z powodu zwolnienia lekarskiego i zasiłku macierzyńskiego było obsadzone na podstawie umowy na zastępstwo w celu zastąpienia nieobecnego pracownika.

Na dzień 31.12.2025 r Spółdzielnia Mieszkaniowa liczyła 470 członków.

Spółdzielnia Mieszkaniowa zarządza zasobami własnymi, które według stanu na dzień 31.12.2025 r., stanowiły:

- 432 lokale mieszkalne, w tym:
 - 178 lokali - spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 254 lokali – prawo odrębnej własności do lokalu,
- 1 lokal użytkowy – prawo odrębnej własności,
- 16 lokale – wynajmowane na potrzeby mieszkańców Spółdzielni,
- 17 lokale użytkowe – w najmie,
- 58 garaże, w tym:
 - 26 garaży – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 32 garaży – prawo odrębnej własności do lokalu,
- 2 garaże – w najmie.

*Załącznik nr 1 do Uchwały Rady Nadzorczej nr 4/05/2026 - SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „SNOPKOWSKA” W LUBLINIE ZA ROK 2025*

W ramach swojej działalności Spółdzielnia współpracowała z wieloma instytucjami, firmami zewnętrznymi oraz Urzędem Miasta w zakresie spraw dotyczących lokali oraz zasobów Spółdzielni. Obsługa administracyjna i techniczna zasobów Spółdzielni była wykonywana przez pracownika administracji i Zarząd Spółdzielni oraz firmy, z którymi Spółdzielnia ma podpisane umowy. Bieżące prace remontowe, konserwacyjne i przeglądy realizowane były przez Zarząd zgodnie z przepisami prawa i z założeniami ujętymi w planie finansowym Spółdzielni i planie funduszu remontowego.

W roku 2025 w budynkach Spółdzielni i na jej terenie wykonano poniższe prace remontowe ze środków funduszu remontowego o łącznej wartości 514.101,98 zł.:

1. Wymianę wind w budynkach Ogródkowa 1 i Przy Stawie 2 – 347.380,70 zł.
2. Rozbudowę systemu monitoringu – 26.340,66 zł.
3. Naprawę zestawu hydroforowego ul. Przy Stawie 2 – 7.128,00 zł.
4. Montaż kratki wentylacyjnych w stropodachu w budynkach: ul. Ogródkowa 1, ul. Przy Stawie 2 – 9.440,00 zł.
5. Naprawę opaski wokół budynków: Ogródkowa 1, Ogródkowa 3, Przy Stawie 1, Przy Stawie 2, Przy Stawie 4 – 8.819,41 zł.
6. Remont kapliczki – 46.907,70 zł.
7. Naprawę schodów wewnętrznych w budynku ul. Przy Stawie 1 – 6.966,00 zł.
8. Naprawę schodów zewnętrznych – dojście do budynku przy ul. Przy Stawie 1 i dojście do budynku ul. Przy Stawie 4 – 9.102,00 zł.
9. Nasadzenia roślin wraz z pracami dodatkowymi dot. nawierzchni przy nasadzeniach w miejscu zlokalizowanym przy alejce pomiędzy budynkami ul. Przy Stawie 4 i ul. Ogródkowa 3 – 8.044,77 zł.
10. Remont łazienki w siedzibie Spółdzielni - 4.216,45 zł.
11. Roboty budowlane w zakresie wykonania rozbiórki murku i montażu obrzeży chodnikowych przed budynkiem Przy Stawie 2 - 18.028,38zł.
12. Naprawę szlabanu przy budynku ul. Przy Stawie 2 – 8.435,67 zł.
13. Naprawy odcinków pionów kanalizacyjnych w budynkach Ogródkowa 1, Przy Stawie 4 i Przy Stawie 1 – 8.156,77 zł.
14. Dodatkowo ze środków funduszu remontowego nastąpiła częściowa refundacja dla lokatorów dot. wymiany stolarki okiennej w wysokości 5.135,47 zł.

Zarząd Spółdzielni w roku 2025 r. zrealizował również następujące zadania:

1. Naprawę poziomych, dolnych ościeży z tynku mozaikowego przy witrach lokali usługowych od strony południowej i wschodniej budynku przy ul. Przy Stawie 2.
2. Wykonanie prac dekarskich na dachu nad mieszkaniem nr 85 przy ul. Ogródkowej 3 oraz na dachu nad mieszkaniem nr 76 przy ul. Przy Stawie 2.

3. Naprawę podmytej skarpy przy zespole garażowym C wraz z robotami budowlanymi polegającymi na odprowadzeniu wód opadowych w tym rejonie.
4. Przegląd i naprawę rur spustowych na budynkach.
5. Naprawę schodów wejściowych do budynku ul Przy Stawie 1 od strony boiska oraz schodów wejściowych do budynku ul. Przy Stawie 4 od strony ul. Ogródkowa 3.
6. Przeprowadzenie formowania korony drzew i podcięcie odrostów 33 sztuk drzew oraz wykonanie pielęgnacji żywopłotów i krzewów, a także nasadzenie krzewów po usunięciu murku przy budynku ul. Przy Stawie 2.
7. Wykonanie balustrad przy schodach na XI piętrze budynków ul. Ogródkowa 1 i ul. Ogródkowa 3.
8. Naprawę ogrodzenia miejsca zbiórki gabarytów – wymiana dwóch przęseł i zabezpieczenie tylnej części od strony skarpy.
9. Zamontowanie trzech ławek przy budynku ul. Ogródkowa 1, ul. Ogródkowa 3 i przed budynkiem ul. Przy Stawie 2 (przy szlabanie) oraz malowanie i naprawę pozostałych ławek zlokalizowanych na terenie Spółdzielni.
10. Przy współudziale Rady Nadzorczej Spółdzielni wykonanie przeglądu pomieszczeń części wspólnych – suszarni i pralni,
11. Wymianę podsufitki w kabinie windy serwisowanej przez firmę Otis w budynku ul. Ogródkowa 1.
12. Wykonanie ekspertyzy warunków technicznych w zakresie wymagań bezpieczeństwa pożarowego wszystkich budynków mieszkalnych wielorodzinnych.
13. Usunięcie dwóch drzew (przy budynku ul. Przy Stawie 1 i za garażami po przeprowadzeniu procedury zgodnej z przepisami prawa i otrzymaniu decyzji o wycince z Urzędu Miasta Lublin).
14. Naprawę obróbek przy kominach i kratek oraz miejscowe naprawy dachu nad lokalami usługowymi z tyłu budynku ul. Przy Stawie 4.
15. Wykonanie miejsca parkingowego dla niepełnosprawnych za budynkiem ul. Przy Stawie 4.

Oprócz wyżej wymienionych prac Zarząd przeprowadził i nadzorował wszystkie wymagane prawem przeglądy, m. in: przegląd techniczny roczny polegający na sprawdzeniu stanu technicznego elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu oraz przegląd polegający na wykonaniu okresowej kontroli stanu technicznego sprawności grawitacyjnych przewodów spalinowych i wentylacyjnych oraz instalacji gazowej i urządzeń gazowych w budynkach należących do zasobów, a także przeglądy stanu placu zabaw. Zarząd zajmował się również bieżącymi sprawami Mieszkańców, zgłaszanymi usterkami, uwagami oraz tematami dotyczącymi porządku domowego i obowiązujących zasad dobrego współżycia mieszkańców.

*Załącznik nr 1 do Uchwały Rady Nadzorczej nr 4/05/2026 - SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „SNOPKOWSKA” W LUBLINIE ZA ROK 2025*

Przy ścisłej współpracy z Radą Nadzorczą Spółdzielni, uporządkowany został temat dotyczący korzystania przez Przedszkole nr 74 w Lublinie z placu zabaw znajdującego się na terenie Spółdzielni oraz użytkowania terenu zabudowanego wiatą śmietnikową w pobliżu budynku ul. Ogródkowa 1, poprzez uzgodnienie warunków korzystnych dla Spółdzielni. Po wielu negocjacjach podpisane zostały z Gminą Miasta Lublin umowy ustalające przedmiot najmu, warunki i zasady korzystania, wzajemne zobowiązania oraz płatność w wysokości 437,56 zł netto miesięcznie za użytkowanie wiaty śmietnikowej i 625,00 zł netto miesięcznie przez osiem miesięcy w roku kalendarzowym, z tytułu możliwości korzystania przez przedszkole z placu zabaw.

Wg stanu na dzień 31.12.2025 r zadłużenie z tytułu bieżących opłat eksploatacyjnych wynosi:

- za lokale mieszkalne wynosi: 172.901,75 zł (kwota zawiera rozliczenia z tytułu centralnego ogrzewania i zużycia wody zimnej do zapłaty w lutym 2026 r.). Większość zaległości została do dnia dzisiejszego uregulowana.,
- garaże wynosi: 2.762,97 zł.,
- lokale użytkowe wynosi: 19.576,86 zł.

W roku 2025 Spółdzielnia analizowała stan należności i wysyłała na bieżąco do dłużników Spółdzielni wezwania do zapłaty, a także prowadziła rozmowy dot. spłaty zaległości, po których następowały całkowite spłaty zadłużenia, płatności w ratach lub okresowe wpłaty pomniejszające zaległość. Należy również wskazać, że na dzień 31.12.2025 r. żaden lokal mieszkalny nie posiadał zaległości czynszowych przekraczający statutowy i ustawowy 6 – miesięczny termin.

W roku 2025 Spółdzielnia poniosła następujące koszty z ramach gospodarki zasobami mieszkaniowymi:

1. eksploatacja – 503.891,48 zł. (wykonanie 98,21 %).
2. zimna woda i odprowadzenie ścieków – 332.262,92 zł. (wykonanie 99,29 %).
3. opłata abonamentowa MPWiK – 712,66 zł. (wykonanie 90,95 %).
4. konserwacje bieżące – 104.065,62 zł. (wykonanie 90,07 %).
5. wywóz nieczystości – 297.104,36 zł. (wykonanie 109,46 %).
6. energia elektryczna – 37.680,63 zł. (wykonanie 58,86 %).
7. energia elektryczna garaże z abonamentem – 3.913,93 zł. (wykonanie 95,54 %).
8. sprzątanie klatek schodowych – 82.944,00 zł. (wykonanie 96,97 %).
9. podatek od nieruchomości mieszkania – 19.787,49 zł. (wykonanie 94,63 %).
10. podatek od nieruchomości garaże – 5.220,37 zł. (wykonanie 98,54 %).
11. ubezpieczenie mienia – 51.004,28 zł. (wykonanie 97,75%).

Załącznik nr 1 do Uchwały Rady Nadzorczej nr 4/05/2026 - SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „SNOPKOWSKA” W LUBLINIE ZA ROK 2025

12. konserwacja dźwigów – 56.452,81 zł. (wykonanie 102,74 %).
13. konserwacja domofonów – 10.547,08 zł. (wykonanie 92,48 %).
14. konserwacja instalacji c.o. – 19.356,90 zł. (wykonanie 81,72 %).
15. centralne ogrzewanie – 1.438.536,87 zł. (wykonanie 129,16%).

Z tytułu przychodów finansowych (czyli odsetek od lokat, odsetek od nieterminowych opłat eksploatacyjnych) oraz z tytułu pozostałych przychodów operacyjnych (czyli odszkodowań za szkody powstałe w zasobach Spółdzielni) uzyskała łącznie kwotę w wysokości 56.511,84 zł.

Spółdzielnia za rok 2025 osiągnęła zysk netto na działalności opodatkowanej (lokale użytkowe) w wysokości 179.127,23 zł, natomiast na działalności zwolnionej (GZM) osiągnęła wynik 60.035,73 zł.

Szczegółową informację finansową zawiera sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2025. Sprawozdanie składa się z wymaganych ustawą elementów, a dane w nich zawarte wynikają z ksiąg rachunkowych. Księgowość Spółdzielni prowadzona jest zgodnie z ustawą o rachunkowości.

Informacja o wykonaniu wniosków zgłoszonych przez członków na Walnym Zgromadzeniu członków Spółdzielni w dniu 3 czerwca 2025r.

1. Zakup pojemnika na drobne tekstylia nie nadające się do dalszego użytku i postawienie na terenie Spółdzielni oraz ich wywóz przez Spółdzielnię do Punktu Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych – wniosek zrealizowany.
2. Postawienie trzech ławek na terenie Spółdzielni: jednej sztuki przy budynku ul. Ogródkowa 3, jednej sztuki przy budynku ul. Ogródkowa 1 i jednej sztuki (bez oparcia) w okolicy szlabanu i murku przy ul. Przy Stawie 2 – wniosek zrealizowany.
3. Wniosek dotyczący oznaczenia miejsc parkingowych poprzez namalowanie linii wyznaczających granice parkowania w zatoczkach postojowych na terenie Spółdzielni, w których samochody parkują pod kątem do ciągu jezdni. Po analizie i po konsultacji z Radą Nadzorczą wniosek nie został zrealizowany. Zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie Dz.U.2025 poz. 1225, stanowiska parkingowe powinny mieć wymiary wynoszące co najmniej szerokość 2,5 m i długość 5 m w przypadku samochodów osobowych. Po naniesieniu tych wymiarów na rzut wskazanej we wniosku zatoki parkingowej i rozważeniu różnych wariantów parkowania pod różnymi kątami oraz zachowaniem odpowiednich odległości umożliwiający przejazd i korzystanie z drogi oraz parkingu, cel wniosku którym było zwiększenie obecnej liczby zaparkowanych pojazdów jest bezzasadny. Obserwacja tego terenu oraz wypowiedzi Mieszkańców wykazały, że obecnie z zatoki korzysta osiem samochodów, a wprowadzenie nowych zasad zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, ustali nową zasadę wobec której z parkingu skorzysta maksymalnie sześć pojazdów.

**Załącznik nr 1 do Uchwały Rady Nadzorczej nr 4/05/2026 - SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „SNOPKOWSKA” W LUBLINIE ZA ROK 2025**

Sprawozdanie z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „SNOPKOWSKA” za rok 2025 podlega ocenie przez członków na Walnym Zgromadzeniu. W związku z powyższym Zarząd Spółdzielni poddaje pod głosowanie Uchwałę w sprawie zatwierdzenia rocznego sprawozdania Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „SNOPKOWSKA” w Lublinie za okres od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r.

Zarząd dziękuje Radzie Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Snopkowska” za współpracę oraz zaangażowanie i poświęcony czas, a także wszystkim Mieszkańcom za zainteresowanie, cenne wskazówki, zaufanie i wszystkie działania podjęte przy realizacji wspólnych celów.

Lublin, dnia 11 maj 2026 r.

**CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY**

mgr Monika Łomża

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Mariena Soszyńska