

S P R A W O Z D A N I E

z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie za 2017 rok.

I. Stan organizacyjny Spółdzielni.

W 2017 r. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie pracował w składzie jak niżej:

1. Pan Jacek Czerniak – Prezes Zarządu,
2. Pan Edward Kustra – Zastępca Prezesa Zarządu ds. GZM – rozwiązanie umowy o pracę oraz odwołanie z funkcji przez Radę Nadzorczą w dniu 24.07.2017 r.,
3. Pani Janina Kraska-Sirko – Zastępca Prezesa Zarządu ds. Ekonomicznych – odwołanie z funkcji przez Radę Nadzorczą w dniu 24.07.2017 r.,
4. Pani Ewelina Galewska-Żuk – Członek Rady Nadzorczej delegowany do czasowego pełnienia funkcji Członka Zarządu od dnia 08.08.2017 r. do dnia 17.09.2017 r.
5. Pani Elżbieta Krupa – Zastępca Prezesa Zarządu ds. Ekonomicznych – od dnia 18.09.2017 r., odwołanie z funkcji przez Radę Nadzorczą w dniu 23.10.2017 r.,
6. Pan Edward Wielosz – Członek Rady Nadzorczej delegowany do czasowego pełnienia funkcji Członka Zarządu od dnia 24.10.2017 r., rezygnacja z funkcji Członka Zarządu w dniu 07.12.2017 r.

Działalność Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie w roku sprawozdawczym 2017, prowadzona była na podstawie obowiązujących aktów prawnych, tj.: Ustawy Prawo Spółdzielcze, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Statutu Spółdzielni zarejestrowanego w dniu 16.09.2010 r. przez Sąd Rejonowy – Sąd Gospodarczy w Lublinie oraz w oparciu o wewnętrzne Regulaminy, zatwierdzone przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie.

W roku 2017 Zarząd Spółdzielni przeprowadził, zgodnie z wymogami Statutu – Walne Zgromadzenie w częściach w dniach 5, 6, 7, 8, 12 i 13 czerwca 2017 r. i uczestniczył w posiedzeniach plenarnych Rady Nadzorczej.

Głównymi tematami posiedzeń Zarządu były:

- realizacja planu finansowego Spółdzielni,
- bieżąca konserwacja budynków mieszkalnych, usługowych i terenów zieleni,
- sprawy członkowsko-mieszkaniowe,
- zaległości czynszowe,
- spłata kredytu mieszkaniowego,
- sprawy organizacyjne i samorządowe,
- sprawy pracownicze i socjalno-bytowe pracowników.

Oprócz powyższych tematów – na posiedzeniach Zarządu omawiane były również tematy dotyczące bieżących spraw, które w istotny sposób rzutowały na funkcjonowanie Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie.

II. Zagadnienia członkowsko-mieszkaniowe.

Liczba członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie, na dzień 31.12.2017 r. wynosiła ogółem 2.317, w tym:

- członkowie zamieszkali – 1.616 osoby,
- członkowie oczekujący – 701 osób.

W związku z nabyciem lokali mieszkalnych na rynku wtórnym – 116 mieszkań zajmowały osoby nie posiadające statusu członka Spółdzielni.

Na przestrzeni 2017 r. ustanowiono odrębną własność dla 6 lokali mieszkalnych, 1 lokal garażowy i 1 miejsce postojowe.

Łącznie w całej Spółdzielni na dzień 31.12.2017 r. ustanowiono odrębną własność dla 738 lokali mieszkalnych, 133 lokali garażowych i 67 miejsc postojowych, w tym:

- Osiedle Jagiellońskie – 368 mieszkania i 41 garaże,
- Osiedle Willowa – 84 mieszkania i 40 garaże,
- ul. Jaskółcza 13 – 106 mieszkań i 32 garaże,

- ul. Gęsia – 173 mieszkania, 7 lokali usługowych, 20 garaży i 67 miejsc postojowych.

W roku sprawozdawczym, w dalszym ciągu odbywała się rejestracja wniosków o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego i własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność. Wszystkie osoby, które złożyły wnioski, zapraszane były do biura Spółdzielni w celu ustalenia terminu sporządzenia aktu notarialnego.

Przed wyznaczeniem terminu zawarcia aktu notarialnego, każdorazowo sprawdzano stan zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych i odsetek oraz egzekwowano jego uregulowanie.

III. Stan majątkowy i finansowy Spółdzielni.

Bilans Spółdzielni na dzień 31.12.2017 r. wykazuje sumę bilansową w kwocie 57.459.414,94 zł.

Zmiany – w porównaniu do roku 2016 – wykazują zmniejszenie sumy bilansowej o kwotę 992.066,54 zł.

Aktywa	2017 r.	2016 r.	Różnica
Aktywa trwałe	54.571.213,06	56.054.573,72	-1.483.360,66
Aktywa obrotowe	2.888.201,88	2.396.907,76	+491.294,12
Suma Aktywa	57.459.414,94	58.451.484,48	-992.066,54

Pasywa	2017 r.	2016 r.	Różnica
Pasywa trwałe	40.449.490,70	41.355.650,45	-906.159,75
Pasywa obrotowe	17.009.924,24	17.095.831,03	-85.906,79
Suma Pasywa	57.459.414,94	58.451.481,48	-992.066,54

AKTYWA:

W roku 2017 zmiany w aktywach trwałych, obejmują:

- zwiększenie w związku z wymianą sprzętu komputerowego – 1.003,25 zł.,
- zakup kosiarek – 12.407,02 zł.,
- zmniejszenie w związku z ustanowieniem praw odrębnej własności lokali mieszkalnych, garaży i miejsc parkingowych – 269.400,06 zł.,
- naliczenie umorzenia od majątku,
- zmniejszenie należności długoterminowych, wynikające ze spłaty bądź umorzenia odsetek od kredytów na budownictwo mieszkaniowe.

Aktywa obrotowe wykazują wzrost w porównaniu do roku poprzedniego o kwotę 491.294,12 zł. Wykazana w sprawozdaniu finansowym kwota, ujmuje zmniejszenie należności – 31.816,91 zł. oraz wzrost środków pieniężnych na rachunkach bankowych Spółdzielni – 201.343,65 zł. oraz rozliczeń międzyokresowych.

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, ujmują rozliczane w czasie:

- koszty remontów elewacji, finansowane z odpisów roku następnego w Osiedlu Jagiellońskim,
- 5 letnie przeglądy techniczne instalacji elektrycznych,
- nadwyżki kosztów nad przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

PASYWA:

Główne pozycje zmian kapitałów Spółdzielni, na które składają się fundusz zasobowy, udziałowy, fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych – dotyczą wyksięgowania z ewidencji wartości wkładów i umorzenia tych wkładów w procesie przenoszenia na odrębną własność lokali mieszkalnych, garaży i miejsc postojowych.

Fundusz zasobowy – zmniejszył się o 23.677,26 zł.

Fundusz udziałowy – zmniejszył się o 990,00 zł.

Fundusz wkładów mieszkaniowych – zmniejszył się o 337.138,29 zł.

Fundusz wkładów budowlanych – zmniejszył się o 639.235,20 zł.

W porównaniu do roku poprzedniego zmniejszyły się należne nie wniesione wkłady o kwotę 78.764,36 zł., wynikające ze sprzedanych garaży i miejsc postojowych w Osiedlu Gęsia.

Na koniec roku pozostała do uregulowania kwota 557.492,10 zł. – to wkłady za niesprzedane garaże i miejsca postojowe.

Zmniejszyły się zobowiązania długoterminowe o kwotę 428.600,30 zł. – obejmujące długoterminowe kredyty mieszkaniowe, udzielone przez:

- Bank PKO BP SA 4 Oddział w Lublinie – zmniejszenie o 186.348,54 zł.,
- Bank Gospodarstwa Krajowego w Warszawie KFM – zmniejszenie o 242.251,76 zł.

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług, podatków, ubezpieczeń i innych świadczeń w kwocie 1.364.121,35 zł. dotyczą zobowiązań roku 2017, których zapłata została uregulowana w 2018 roku.

Stan funduszy specjalnych, wykazuje zwiększenie w porównaniu do roku poprzedniego i obejmuje:

- zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
- utworzony fundusz remontowy w nieruchomościach, do wykorzystania w roku następnym.

Inne rozliczenia międzyokresowe, wykazują rozliczenia w czasie z tytułu pięcioletnich przeglądów technicznych oraz wyników na eksploatacji poszczególnych nieruchomości.

W roku 2017 Spółdzielnia Mieszkaniowa „Felin” w Lublinie – z działalności gospodarczej oraz pozostałej operacyjnej i finansowej, osiągnęła zysk brutto w wysokości 42.968,30 zł. Zysk bilansowy podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych. Spółdzielnia za 2017 r. odprowadziła podatek dochodowy od osób prawnych w kwocie 4.254,00 zł., co daje zysk netto 38.714,30 zł.

Zmiany w poszczególnych pozycjach bilansu, obrazuje załącznik do niniejszego sprawozdania.

WINDYKACJA NALEŻNOŚCI:

W roku 2017 kontynuowano windykację należności wobec dłużników Spółdzielni, uchylających się od bieżącego wnoszenia opłat za użytkowanie lokali.

Mieszkańcy mający trudności w spłacie zobowiązań wobec Spółdzielni, którzy wyrazili chęć spłaty zaległości w ratach, mieli możliwość podpisywania umów ugody.

Osobom, które zalegały w płatnościach lub nie wywiązywały się z podpisanych zobowiązań – były doręczane wezwania do zapłaty. W przypadku, gdy wezwania okazywały się bezskuteczne, Spółdzielnia podejmowała działania i kierowała sprawy na drogę postępowania sądowego.

W roku 2017 do sądu zostało skierowanych 5 pozwów na łączną kwotę 45.705,73 zł. Aktualnie Spółdzielnia posiada prawomocne wyroki sądowe na kwotę 77.762,30 zł., dotyczące 8 dłużników.

Nakazy zapłaty, opatrzone klauzulą wykonalności – były kierowane do egzekucji komorniczej. Na koniec 2017 r. w egzekucji komorniczej znajdowało się 7 wniosków, na łączną kwotę 39.500,62 zł.

Na dzień 31.12.2017 r. stan zadłużeń ogółem wynosił – 506.007,86 zł., z czego:

- zaległości z tytułu czynszu – lokale mieszkalne – 439.727,61 zł.,
- zaległości z tytułu kredytów mieszkaniowych – 52.286,57 zł.,
- zaległości z tytułu czynszu – lokale użytkowe – 5.816,83 zł.,
- zaległości z tytułu czynszu – garaże – 6.015,45 zł.,
- zaległości z tytułu czynszu – miejsca postojowe – 2.161,40 zł.

Poziom zadłużenia w lokalach mieszkalnych, w stosunku do naliczeń na dzień 31.12.2017 r., przedstawiał się następująco:

Nieruchomość/Osiedle	Stan zadłużenia na 31.12.2017 r.	Naliczenia na 2017 rok	Wskaźnik zadłużenia
Osiedle Jagiellońskie – czynsze	323.002,86	4.107.438,55	7,9 %
Osiedle Willowa – czynsze	71.351,98	1.110.249,20	6,4 %
ul. Jaskółcza – czynsze	12.192,91	451.634,01	2,7 %
ul. Gęsia – czynsze	33.179,86	874.376,73	3,8 %
Razem lokale mieszkalne	439.727,61	6.543.698,49	6,7 %
Osiedle Jagiellońskie – kredyty	52.286,67	589.592,45	8,9 %

Z powyższej tabeli wynika, iż wskaźnik ogólnego zadłużenia z tytułu czynszu – wynosił 6,7 %, z tytułu spłaty kredytu długoterminowego – 8,9 %.
Na dzień 31.12.2017 r. z opłatami zalegało 539 osób.

W roku 2017 Spółdzielnia otrzymała dodatki mieszkaniowe na kwotę 7.798,53 zł. dla 51 osób znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej, które spełniają określone wymogi formalne.

Zmiany w bilansie 2016/2017:

Pozycja bilansu	Wyszczególnienie	Aktywa 2016/2017	Pasywa 2016/2017
	Zmniejszenie sumy bilansowej	+992.066,54	
A.I.	Wartości niematerialne i prawne	-6.191,64	
A.II.1.	Środki trwałe ogółem	-1.156.883,58	
A.II.2.	Środki trwałe w budowie	-	
A.III.	Należności długoterminowe	-320.285,44	
B.II.	Należności krótkoterminowe	-31.816,91	
B.III.	Inwestycje krótkoterminowe, środki pieniężne	+201.343,65	
B.IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	+321.767,38	
	Zbiorczo:		
A.	Aktywa trwałe	-1.483.360,66	
B.	Aktywa obrotowe	+491.294,12	
	RAZEM AKTYWA	-992.066,54	
	Zmniejszenie sumy bilansowej		-992.066,54
A.I.	Kapitał podstawowy		-989.698,86
A.II.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy		+78.764,36
A.IV.	Kapitał zapasowy		-23.677,26
A.VIII.	Zysk netto		+28.452,01
B.II.	Zobowiązania długoterminowe		-428.600,30
B.III.2.	Zobowiązania krótkoterminowe		+119.328,98
B.III.3.	Fundusze specjalne		+172.870,31
B.IV.	Rozliczenia międzyokresowe		+50.494,22
	Zbiorczo:		
A.	Kapitały		-906.159,75
B.	Zobowiązania		-85.906,79
	RAZEM PASYWA		-992.066,54

IV. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

Stan zasobów w roku sprawozdawczym 2017, w Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie przedstawiał się następująco:

- budynki mieszkalne niskie - 18 szt.,

- budynki mieszkalne średnio-wysokie	- 4 szt.,
<u>Łączna liczba mieszkań</u>	<u>- 1.407 szt., w tym:</u>
- Osiedle Jagiellońskie	- 870 szt.,
- Osiedle Willowa	- 254 szt.,
- ul. Jaskółcza 13	- 106 szt.,
- ul. Gęsia 17, 19, 21 i 23	- 177 szt.,
a liczba zamieszkałych osób wynosi	- 2.761.
<u>Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań</u>	<u>- 73.835,70 m², w tym:</u>
- Osiedle Jagiellońskie	- 46.666,71 m ² ,
- Osiedle Willowa	- 12.956,56 m ² ,
- ul. Jaskółcza	- 5.150,20 m ² ,
- ul. Gęsia, 17, 19, 21 i 23	- 9.062,23 m ² ,
<u>Łączna powierzchnia użytkowa lokali</u>	<u>- 1.654,05 m², w tym:</u>
- Osiedle Jagiellońskie	- 1.265,57 m ² ,
- Osiedle Willowa	- 13,60 m ² ,
- ul. Gęsia 17, 19, 21 i 23	- 374,88 m ² ,
<u>Łączna ilość garaży</u>	<u>- 266 szt., w tym:</u>
- Osiedle Jagiellońskie	- 97 szt.,
- Osiedle Willowa	- 111 szt.,
- ul. Jaskółcza 13	- 32 szt.,
- ul. Gęsia 17, 19, 21 i 23	- 26 szt.,
o łącznej powierzchni użytkowej	- 4.396,82 m ² .

Ponadto budynki przy ul. Gęsiej 17, 19, 21 i 23 posiadały garaż podziemny dla 94 miejsc postojowych, o powierzchni 3.107,00 m².

W osiedlach zlokalizowane były punkty handlowo-usługowe, o różnych branżach. I tak:

Osiedle Jagiellońskie:

- poczta,
- punkt małej gastronomii,
- kiosk warzywa-owoce,
- gabinet weterynaryjny,
- apteka,
- fryzjer,
- sklep spożywczy,
- MOPR,
- 2 punkty gabinetu stomatologicznego,

Osiedle Willowa:

- punkt naprawy sprzętu elektronicznego,

ul. Gęsia:

- gabinety lekarskie,
- punkt sprzedaży bagażników,
- punkt sprzedaży rolet okiennych,
- szkoła nauki języka angielskiego.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi, sprowadzała się do:

- eksploatacji podstawowej (zasoby mieszkaniowe, lokale użytkowe i garaże),
- remontów i konserwacji zasobów,
- usług remontowo-konserwacyjnych dla mieszkańców,
- utrzymania i pielęgnacji zieleni oraz konserwacja placów zabaw.

Dodatkowo prowadzona była konserwację urządzeń i instalacji, zgodnie z Regulaminem podziału obowiązków na Spółdzielnię i członków Spółdzielni, polegająca na:

- konserwacji instalacji centralnego ogrzewania, ciepłej wody w zasobach własnych i zleconych,

- konserwacji instalacji elektrycznej i gazowej,
- konserwacji instalacji wodno-kanalizacyjnej oraz inne,
- konserwacji instalacji dźwiękowej oraz domofonów.

Głównymi kierunkami działalności eksploatacyjno- gospodarczej było:

- zawieranie umów z przedsiębiorstwami komunalnymi świadczącymi usługi na rzecz osiedla oraz sprawowanie kontroli nad ich prawidłową działalnością i rozliczanie tych usług,
- przygotowywanie przetargów i uczestnictwo w przetargach,
- zawieranie umów z użytkownikami lokali usługowo-handlowych,
- usuwanie awarii, przyjmowanie i załatwianie skarg i wniosków mieszkańców,
- inne bieżące sprawy w osiedlu.

Administracja osiedla prowadziła bieżącą konserwację urządzeń c.o. i c.cw. Na dzień 31.12.2017 r. całość zasobów była opomiarowana: w zakresie instalacji grzewczej – w ciepłomierze i podzielniki ciepła, w zakresie zużycia wody – w wodomierze zimnej i ciepłej wody.

Rozliczenie zaliczek pobieranych w opłatach czynszowych za centralne ogrzewanie, dokonane zostało po zakończeniu sezonu grzewczego, natomiast za zużycie wody zimnej i ciepłej – w okresach półrocznych.

W zasobach Spółdzielni, zgodnie z obowiązującymi przepisami (art. 62 ust. 1 i 2 Ustawy Prawo Budowlane), przeprowadzane były przeglądy instalacji:

- elektrycznej,
- gazowej,
- drożności przewodów wentylacyjnych.

(protokół nr 1/04/2017 kontroli okresowej stanu technicznego sprawności obiektów budowlanych z dnia 24.04.2017 r. w trakcie kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta Lublin przeprowadzonej w dniu 26.04.2018 r. został zakwestionowany jako nie spełniający wymagań art. 62 ust. 1 i 2 Ustawy Prawo Budowlane i nie został uznany za protokół z okresowej kontroli obiektów budowlanych w rozumieniu ww. ustawy).

W wyniku dokonywanych przeglądów technicznych, ujawniono wiele usterek, szczególnie na zaworach gazu w mieszkaniach oraz przy gazomierzach. Jest to spowodowane po części nieprawidłową eksploatacją kuchenek gazowych, brakiem ich konserwacji i samowolą w różnego rodzaju przeróbkach. Wszystkie zgłoszone tego typu usterki, zostały usunięte przez pracowników Administracji jak również przez firmy dokonujące przeglądów, zgodnie z warunkami zawartej umowy.

Administracja osiedla dokonała w okresie wiosennym przeglądu zasobów mieszkaniowych oraz sporządziła w dniu 24.04.2017 r. protokół z przeglądu technicznego budynków. Powołana do w/w czynności komisja, stwierdziła stan zniszczeń i dewastacji oraz określiła zakres robót, koniecznych do wykonania po okresie zimowym. Zanotowano częste przypadki niszczenia i dewastacji wielu elementów budynku oraz urządzeń. Nagminne stało się wybijanie szyb w oknach klatek schodowych i piwnic, dewastacja lub kradzieże okuć okien, żarówek, wyłączników, lamp oświetlenia klatek schodowych i piwnic oraz różnego rodzaju podpalenia i dewastacja samozamykaczy drzwi oraz kabin wind. Wszystkie prace, związane z naprawą powstałych zniszczeń, zostały wykonane przez Administrację osiedla, w ilościach jak poniżej:

- Osiedle Jagiellońskie	- 780 szt.,
- Osiedle Willowa	- 416 szt.,
- ul. Jaskółcza 13	- 181 szt.,
- ul. Gęsia 17, 19, 21 i 23	- 580 szt.

W drugiej połowie roku 2017 – po raz pierwszy – Administracja osiedla zakupiła kosiarkę oraz podkaszarki i własnymi siłami, przez pracowników wykosiła trawę na wszystkich osiedlach.

Nagminne stało się niszczenie zieleni oraz ciągów pieszych przez kierowców, jeżdżących i parkujących na trawnikach i chodnikach. Wszystkie szkody i straty, dotyczące substancji mieszkaniowej czy też zieleni, przyczyniają się do zwiększenia kosztów eksploatacji osiedla, których ciężar ponoszą wszyscy mieszkańcy. W okresie zimowym w administrowanych zasobach, w ramach własnych sił, dokonano przycięcia krzewów i drzew, oszczędzając środki finansowe na zieleni.

Na podstawie opracowanego przez Zarząd i zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą „Harmonogramu Robót – Zakresu rzeczowo-finansowego do realizacji ze środków funduszu remontowego na lata 2017-2019 w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „FELIN”, protokołu kontroli okresowej stanu technicznego z dnia 24.04.2017 r. oraz zgłoszeń Członków Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu, w osiedlach prowadzone były różnego rodzaju prace remontowe. Do głównych robót należy zaliczyć:

- remonty i naprawy elewacji budynków mieszkalnych,
- remonty i naprawy pokryć dachowych oraz obróbek blacharskich,
- remonty i naprawy chodników,
- naprawa opasek wokół budynków,
- prace remontowe na garażach,
- przeglądy i naprawy instalacji elektrycznych,
- remonty instalacji domofonowej,
- remonty i modernizacje wind,
- naprawa urządzeń w hydroforni oraz w kotłowniach.

W poszczególnych osiedlach wykonano niżej wymienione roboty remontowe:

Osiedle Jagiellońskie:

- wymiana wodomierzy w mieszkaniach,
- wymiana ławek przy ciągach pieszych,
- remont i miejscowa naprawa chodników w zasobach Spółdzielni, po okresie zimowym i po uszkodzeniach przez pojazdy samochodowe,
- remont elewacji ścian i balkonów budynków przy ul. Wł. Jagiełły 6 i ul. Wł. Jagiełły 16, (w sprawie wykonania remontu elewacji budynku przy ul. Wł. Jagiełły 16 Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego wszczął w dniu 09.03.2018 r. postępowanie w zakresie „...robót budowlanych prowadzonych w sposób odbiegający od ustaleń i warunków określonych w przepisach i pozwoleniu na budowę...”, do chwili sporządzenia niniejszego sprawozdania postępowanie to nie zostało zakończone),
- miejscowa naprawa obróbek blacharskich, uszczelnianie elewacji oraz lokalne naprawy pokrycia dachów w całości zasobów Spółdzielni,
- przegląd sprawności instalacji gazowej i wentylacyjnej, łącznie z usunięciem usterek,
- przegląd instalacji elektrycznej w budynkach mieszkalnych,
- prześwietlanie (przycinka) drzew i krzewów w całości zasobów Spółdzielni przez firmę specjalistyczną oraz własnymi siłami.

Osiedle Willowa:

- remont i naprawa urządzeń placu zabaw i ogrodzenia,
- remont i wymiana części urządzeń w kotłowniach,
- wymiana wodomierzy w mieszkaniach,
- miejscowa naprawa i uzupełnienie obróbek blacharskich dachów i daszków nad balkonami,
- miejscowa naprawa i uszczelnianie elewacji budynków i balkonów,
- przegląd sprawności instalacji gazowej i wentylacji, łącznie z usunięciem usterek,
- miejscowa naprawa ciągów pieszo-jezdnych po zapadnięciach,
- przegląd instalacji elektrycznej, łącznie z usunięciem usterek,
- prześwietlenie koron drzew i przycinka krzew oraz żywopłotów,

Budynek przy ul. Jaskółczej 13:

- prześwietlanie (przycinka) drzew i krzewów,
- modernizacja i wymiana urządzeń bramy wjazdowej,

Osiedle Gęsia:

- wykonanie zatok parkingowych,
- miejscowa naprawa ciągów pieszo-jezdnych i oblamówek,
- miejscowe prace remontowe, dotyczące garażu podziemnego odnośnie przecieków,
- miejscowa naprawa zieleni,
- wykonanie wózkowni (4 szt.) pod schodami przy ul. Gęsiej 17.

Prace remontowe wykonywane były siłami własnymi, jak również siłami firm zewnętrznych. Finansowanie robót wykonywanych przez podwykonawców oraz zakup materiałów dla robót wykonywanych siłami własnymi odbywało się ze środków funduszu remontowego, którego wysokość jest różna na poszczególnych obiektach i uzależniona od prowadzonych na nim robót.

Wymieniono piasek w piaskownicach oraz dokonano naprawy i renowacji urządzeń małej architektury na placach zabaw, których sprawność techniczna na bieżąco kontrolowana była przez Administrację osiedla. Na bieżąco utrzymywana była także zieleń w osiedlach a w okresie zimowym odśnieżane były ciągi pieszo-jezdne, chodniki oraz dojazdy do garaży.

V. Zagadnienia inwestycyjne.

Według stanu na dzień 31.12.2017 r., Spółdzielnia posiadała nie sprzedane miejsca postojowe oraz garaże w inwestycji przy ul. Gęsiej w Lublinie, w ilości:

- miejsca postojowe – 22 szt.,
- garaże – 6 szt.

Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie

PREZES ZARZĄDU

Piotr Baranowski

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„FELIN”
20-281 Lublin, ul. Wł. Jagiełły 10
tel. 81 746 81 70; -71; -72
NIP 712-01-63-671, Regon 001216179