



SPRAWOZDANIE Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie za 2025 rok

Działalność Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w 2025 roku prowadzona była na podstawie postanowień zawartych w ustawach: o spółdzielniach mieszkaniowych, prawie spółdzielczym, budowlanym i energetycznym oraz przepisach wewnętrznych zawartych w statucie Spółdzielni, regulaminach i planie działalności gospodarczo – finansowej Spółdzielni.

Czasową funkcję zarządzania Spółdzielnią pełnili wyznaczeni członkowie Rady Nadzorczej w składzie:

1. Konrad Gładosz - Prezes Zarządu od 11.09.2024r. – do 09.01.2025r.
2. Leszek Antoniewski -Z-ca Prezesa Zarządu ds. eksploatacyjnych od 11.09.2024r. – do 09.01.2025r.
3. Sylwia Zubrzycka - Z-ca Prezesa Zarządu ds. finansowych od 02.10.2024r. – do 09.01.2025r.
4. Leszek Antoniewski - Prezes Zarządu od 10.01.2025r.- do 03.04.2025r.

Aktualnie Spółdzielnią kieruje Zarząd:

1. Tomasz Koziński - Prezes Zarządu od 03.04.2025r.
2. Dariusz Michałowski - Z-ca Prezesa Zarządu ds. eksploatacyjnych od 14.02.2025r.
3. Anna Wiejak - Z-ca Prezesa Zarządu ds. finansowych od 16.01.2025r.

W 2025 r. odbyło się 53 posiedzeń Zarządu. Zarząd uczestniczył w posiedzeniach Prezydium Rady Nadzorczej, posiedzeniach plenarnych Rady Nadzorczej i posiedzeniach komisji merytorycznych Rady Nadzorczej.

Członkowie Zarządu uczestniczyli w posiedzeniach Rad Przedstawicieli Nieruchomości Osiedli.

Realizując swoje kompetencje zapisane w § 93 pkt 9 Statutu Spółdzielni Zarząd zwołał Walne Zgromadzenie przeprowadzone w 21 częściach w dniach od 30.05.2025 r. do 30.06.2025 r.

SPRAWY CZŁONKOWSKO – PRAWNE

Czynności podejmowane w Dziale członkowsko-prawnym w roku 2025 należy podzielić na dwa zakresy tematyczne:

1) SPRAWY CZŁONKOWSKO - MIESZKANIOWE

Wzorem lat poprzednich, działania skupione były na sprawnej obsłudze interesantów oraz weryfikacji danych osobowych, w tym najczęściej danych do kontaktu: adresów korespondencyjnych, numerów telefonów i adresów e-mail.

W ramach obsługi członków zamieszkałych, osób uprawnionych oraz właścicieli i współwłaścicieli niebędących członkami Spółdzielni, w porównaniu do roku 2024 zrealizowano:

rok	zmiana osób uprawnionych	wydane zaświadczenia
2024	479	91
2025	481	97

Dodatkowo w ramach realizacji zapisów ustawy z dnia 25 września 2025 roku o bonie ciepłowniczym Dział członkowsko-prawny wydał w ostatnim kwartale 2025 roku 325 zaświadczeń potwierdzających korzystanie z ciepła systemowego wraz z jednostkową ceną ciepła.

W czwartym kwartale 2025 roku przeprowadzone zostało wdrożenie systemu e-BOK w wersji testowej dla grupy 150 osób, posiadających prawo do lokalu. Etap testowy został pomyślnie zakończony i potwierdził prawidłowe działanie aplikacji e-BOK.

Według dokumentów, które wpłynęły do dnia 31.12.2025 r., liczba członków wynosiła **12 408**. Systematycznie prowadzona była weryfikacja uprawnień do członkostwa oraz korekta w wyniku ustalenia przez Spółdzielnię faktycznych stanów prawnych lokali.

W 2025 r. do Spółdzielni wpłynęły 51 wniosków o wyodrębnienie. W ramach realizacji wniosków zostały zawarte umowy przeniesienia własności:

rok	ze spół. lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego	ze spół. własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego	ze spół. własnościowego prawa do garażu lub lokalu użytkowego	po ekspektatywie lub przetargu	Łącznie
2024	18	45	10	1	74
2025	13	37	1	0	51

W związku z powyższym na dzień 31 grudnia 2025 r. w zasobach Spółdzielni było **6 473** lokale wyodrębnione, w tym:

- **6 175** lokali mieszkalnych,
- **249** garaży,
- **49** lokali użytkowych.

Na dzień 31 grudnia 2025r. Spółdzielnia posiadała **30** lokali, do których wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, w tym **10** w związku ze zgonem osób uprawnionych. Wobec osób zamieszkujących w lokalach, do których wygasło prawo, prowadzone były działania windykacyjne oraz działania zmierzające do uregulowania stanu finansowego i prawnego lokali.

2) SPRAWY ZWIĄZANE Z OBSŁUGĄ ZARZĄDU, RADY NADZORCZEJ, WALNEGO ZGROMADZENIA

• ZARZĄD

W roku 2025 Zarząd zwołał 53 posiedzenia, na których zostało podjętych 34 uchwał (w tym 17 o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni), oraz wydano 9 zarządzeń wewnętrznych.

Ze wszystkich tych posiedzeń zostały sporządzone protokoły.

• RADA NADZORCZA

Dział członkowsko-prawny odpowiedzialny jest również za obsługę i prowadzenie sekretariatu Rady Nadzorczej, w tym opracowywanie i przekazywanie materiałów, protokołowanie posiedzeń Rady Nadzorczej i jej komisji, prowadzenie rejestru uchwał, zleceń i decyzji Rady Nadzorczej, a także sporządzanie sprawozdań z działalności Rady Nadzorczej.

W 2025 r. odbyło się 11 posiedzeń Prezydium i 13 posiedzeń Komisji Rady Nadzorczej oraz 12 plenarnych posiedzeń Rady Nadzorczej, na których zostało podjętych 48 uchwał w sprawach dotyczących między innymi:

- zatwierdzenia kryteriów wyboru Prezesa Zarządu,
- wyboru Prezesa Zarządu, Zastępcy Prezesa ds. Finansowych oraz Zastępcy Prezesa ds. Eksploatacyjnych,
- przyznania nagród za sukces członkom Zarządu,
- zmiany składu Prezydium i Komisji Rady Nadzorczej,
- zmiany wysokości odpisu na fundusz remontowy nieruchomości,
- zmiany regulaminów,
- złożenia do Walnego Zgromadzenia projektu uchwały dotyczącej zmian Statutu,
- oceny sprawozdania finansowego SM „Czuby” w Lublinie za 2024 r.,
- korekty planu gospodarczo-finansowego na rok 2025 r.
- zatwierdzenia planu gospodarczo-finansowego oraz struktury organizacyjnej na 2026 r.,
- zatwierdzenia procedury realizacji wniosków dot. zmian w obowiązujących regulaminach lub uchwalania nowych,
- rozpatrzenia skargi członka SM „Czuby” w Lublinie.

• WALNE ZGROMADZENIE

Dział członkowsko-prawny odpowiedzialny jest również za przygotowanie i prowadzenie Walnego Zgromadzenia.

W 2025 r. Walne Zgromadzenie, przeprowadzone w dniach 30.05.2025 r. - 30.06.2025 r., podjęło 11 uchwał w następujących sprawach:

- odwołania i wyboru członka Rady Nadzorczej,
- przyjęcia sprawozdań finansowych Spółdzielni za lata 2023-2024,
- podziału zysku (netto) za lata 2023-2024,
- zmian Statutu,
- rozpatrzenia odwołań członka Spółdzielni od 2 uchwał Rady Nadzorczej.

SPRAWY SĄDOWE

Zespół Radców Prawnych wykonuje swoje obowiązki na podstawie ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o radcach prawnych (Dz.U. z 2024 r., poz. 449).

W 2025 r. radcowie prawni tworzący Zespół Radców Prawnych reprezentowali Spółdzielnię Mieszkaniową „Czuby” w Lublinie w 554 postępowaniach sądowych i egzekucyjnych, dotyczących między innymi:

- zapłaty opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne i użytkowe oraz garaże,
- eksmisji z lokali mieszkalnych,
- zapłaty odszkodowania, m.in. za bezumowne korzystanie z lokalu;
- zgłoszenia wierzytelności w postępowaniu upadłościowym,
- wpisu zmian do Krajowego Rejestru Sądowego,
- zapłaty pożyczki,
- pozbawienia tytułu wykonawczego wykonalności,
- zapłaty normatywu,
- ustalenia bezzasadności zmiany wysokości opłat eksploatacyjnych,
- uchylenia lub stwierdzenia nieważności uchwał Rady Nadzorczej Spółdzielni,
- przywrócenia do pracy – odszkodowania,
- zapłaty nagrody jubileuszowej.

Pełnomocnicy Spółdzielni, prowadząc sprawy, podejmują próby i w rezultacie zawierają ugody sądowe na warunkach korzystnych dla członków Spółdzielni.

Radcowie Prawni opiniują podejmowane uchwały, udzielają porad oraz wyjaśnień w zakresie stosowania prawa. Uczestniczą w rokowaniach nad przyszłym kształtem umów. Biorą udział i udzielają pomocy prawnej w spotkaniach z członkami.

Opracowują i opiniują projekty uchwał, umów, pozwy, między innymi o zapłatę należności, eksmisję, odszkodowania.

Niezależnie od spraw toczących się na bieżąco, wydawane są opinie prawne w sprawach, które m. in. dotyczyły:

- rozliczenia wkładu mieszkaniowego związanego ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu mieszkalnego,
- weryfikacji członkostwa osób uprawnionych do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- naliczania kar umownych za zwłokę w związku z przekroczeniem terminu wykonania robót,
- umowy o roboty budowlane, prace remontowe,
- wkładu mieszkaniowego wymaganego do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- zmian w Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie,
- zmian w Regulaminie pracy Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie,
- mienia Spółdzielni, w tym braku możliwości jego podziału na osiedla,

- ustawy z dnia 4 grudnia 2025 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw,
- montażu podzielników kosztów ogrzewania w świetle przepisów prawa powszechnie obowiązującego,
- możliwości oraz zasad finansowania kosztów robót budowlanych polegających na rozbiórce dotychczasowego i wykonaniu nowego muru oporowego,
- rozliczenia kosztów różnic wskazań między wodomierzem głównym a sumą wskazań wodomierzy zainstalowanych przy punktach czerpalnych wody (tzw. „niedoborów”),
- umowy zawartej z Ista Polska sp. z o.o. na rozliczenie roczne kosztów centralnego ogrzewania na podstawie odczytów z podzielników ciepła wraz z ich montażem we wszystkich osiedlach Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie,
- zmian w Regulaminie Rad Przedstawicieli Nieruchomości Osiedli,
- zmian w Regulaminie porządku domowego obowiązującego w osiedlach Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie,
- zmian w Regulaminie rozliczania zużycia wody wodociągowej w lokalach i budynkach spółdzielni oraz użytkownika indywidualnych wodomierzy i ustalania opłat za wodę w Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie,
- zmian w Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalenia (kalkulacji) opłat za używanie lokali Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie,
- zmian w Regulaminie udzielania zamówień na roboty remontowo–budowlane, inwestycyjne, konserwacyjne oraz usługi i dostawy przeprowadzane w zasobach SM „Czuby” w Lublinie finansowane ze środków spółdzielczych,
- zmian w Regulaminie udostępniania dokumentów członkom Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie,
- zmian w Regulaminie wynagradzania członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie,
- udostępnienia dokumentów członkom Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie,
- umowy najmu lokalu użytkowego,
- umowy ubezpieczeniowej,
- uchwalenia planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie,
- umowy o odpowiedzialności materialnej za powierzone mienie,
- Zakładowego Układu Zbiorowego Pracy,
- Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych,
- udostępnienia danych osobowych ubezpieczycielowi,
- uchwał Rad Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla,
- ochrony stosunku prawnego działacza związkowego,
- umowy zlecenia,
- postępowania o stwierdzenie nabycia spadku po zmarłym dłużniku,
- konsultacji z zakładową organizacją związkową wypowiedzenia umowy o pracę,
- czasowego powierzenia pracownikowi innej pracy,
- porozumienia w sprawie rozwiązania umowy o pracę,

- ukarania pracownika karą porządkową,
- umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego po śmierci jednego z byłych małżonków,
- stosowania przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze,
- prawa do lokalu mieszkalnego w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze,
- konieczności otrzymania przez spółdzielnię mieszkaniową dodatkowego upoważnienia do podejmowania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu w formie uchwały właścicieli lokali w nieruchomości,
- podawania informacji o zadłużeniu na klatkach schodowych,
- kontynuacji zebrania członków Spółdzielni posiadających tytuł prawny do lokalu w nieruchomości,
- korekty rozliczenia zużycia wody w lokalu,
- zgodności postanowień w umowie pożyczki i regulaminie Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych,
- spraw pracowniczych,
- składek PPK,
- kwestii prawnych związanych z zagadnieniem budowy stacji ładowania pojazdów elektrycznych,
- skutków odstąpienia/wypowiedzenia umowy dot. rozliczania c.o. i montażu podzielników,
- kwestii montażu podzielników kosztów ogrzewania w świetle przepisów prawa powszechnie obowiązującego.

Poza prowadzeniem spraw przed sądem, radcowie prawni Spółdzielni udzielają członkom Spółdzielni wszelkiej pomocy prawnej w sprawach związanych ze Spółdzielnią, biorąc pod uwagę również ich trudną sytuację finansową, rodzinną.

Ponadto pomoc prawna udzielana jest komórkom organizacyjnym Spółdzielni, włącznie z wydawaniem opinii prawnych, wyjaśnień, opracowywaniu pism kierowanych przez Spółdzielnię do innych organów i instytucji.

SPRAWY ADMINISTRACYJNE I PRACOWNICZE

W 2025 roku nastąpiły istotne zmiany w składzie Zarządu. W wyniku postanowień Rady Nadzorczej powołany został nowy Zarząd.

Na początku roku, od stycznia 2025 r., stanowisko Wiceprezesa Zarządu ds. Finansowych objęła Pani Anna Wiejak. W lutym 2025 r. funkcję Wiceprezesa Zarządu ds. Eksploatacyjnych objął Pan Dariusz Michałowski. Natomiast w kwietniu 2025 r. na stanowisko Prezesa Zarządu powołany został Pan Tomasz Koziński.

Członkowie Zarządu początkowo otrzymali umowy o pracę na czas określony: dla Wiceprezesów do dnia 30 września 2025 r., natomiast dla Prezesa do dnia 3 października 2025 r. Rada Nadzorcza postanowiła przedłużyć umowy o pracę członków Zarządu, obejmując nimi cały okres kadencji, ustalając jej zakończenie na dzień 10 lipca 2029 r.

W 2025 r. odnotowano rotację pracowników obejmującą zarówno stanowiska fizyczne, jak i administracyjno-biurowe. W analizowanym okresie stosunek pracy ustał z 25 osobami. Wśród nich z 3 pracownikami rozwiązano umowy o pracę w związku z przejściem na emeryturę, przy czym z osobami tymi podjęto następnie dalszą współpracę na podstawie nowych umów.

W tym samym okresie zatrudniono łącznie 32 nowych pracowników. Analiza struktury zatrudnienia wskazuje, iż rotacja pracowników zatrudnionych na stanowiskach fizycznych oraz pracowników umysłowych utrzymywała się na zbliżonym poziomie.

W 2025 r. rozpoczęto prace nad wprowadzeniem zmian w Zakładowym Układzie Zbiorowym Pracy, w szczególności w zakresie stanowisk pracy oraz przypisanych do nich kategorii zaszeregowania. Celem podjętych działań jest dostosowanie obowiązujących zapisów do aktualnej struktury organizacyjnej oraz rzeczywistego zakresu wykonywanych zadań na poszczególnych stanowiskach.

Jednocześnie podjęte prace mają na celu uaktualnienie postanowień układu w zakresie wskazywanym w zaleceniach pokontrolnych Państwowej Inspekcji Pracy, tak aby obowiązujące regulacje były zgodne z aktualnymi przepisami prawa pracy oraz odpowiadały obecnym potrzebom organizacyjnym spółki.

W 2025 r. Dział Kadrowo-Organizacyjny realizował zadania wynikające z funkcjonowania Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych.

GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Zasoby Spółdzielni na koniec roku obrachunkowego 2025 stanowią:

- 11 144 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 610 303,81 m².
- 257 lokali użytkowych o powierzchni 19 329,37 m².
- 603 garaży o powierzchni 10 014,99 m²,
- 1 061 386 m² ogółem powierzchni terenu, z którego 19 435,63 m² wdzierżawiana jest pod działalność gospodarczą.

Obsługa administracyjna osiedli wykonywana była przez pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie.

Obsługa techniczna osiedli wykonywana była przez pracowników Spółdzielni we współpracy z firmami zewnętrznymi.

Bieżące prace remontowe, konserwacyjne i przeglądy techniczne realizowane były przez Zarząd zgodnie z założeniami ujętymi w rzeczowych planach osiedli wykonywane przez

pracowników Spółdzielni oraz poprzez wyspecjalizowane firmy zewnętrzne wyłonione w drodze przetargu zgodnie z regulaminem udzielania zamówień obowiązującym w SM „Czuby” w Lublinie.

W pionie eksploatacyjnym (tj. Zespół ds. technicznych oraz Administracje Osiedli) struktury Spółdzielni zorganizowano 26 przetargów w trybie nieograniczonym lub zapytania o cenę, finansowanych z funduszu remontowego nieruchomości lub mienia Spółdzielni na podstawie sporządzonych planów remontowych.

W przetargu nieograniczonym na „Remont nawierzchni parkingu oraz remont wejść do klatek schodowych”, środki przeznaczone na realizację w zakresie zadania 1 (remont nawierzchni parkingu oraz wejść do klatek na Osiedlu „Łęgi”) po zsumowaniu wynosiły 852 000, 00 zł, oferta w pierwszym postępowaniu wynosiła 1 119 000,00 zł netto (1 377 417,96 zł brutto) – wydłużenie terminu realizacji założenia na kolejny rok spowodowało zainteresowanie większej ilości potencjalnych wykonawców oraz atrakcyjniejsze ceny, Oferent biorący udział w postępowaniu 1 złożył ofertę o 265 440,66 zł niższą od pierwotnej a najkorzystniejsza oferta jest o niecałe 100 tys. zł niższa od zebranych środków. Podsumowując, przeprowadzone kolejne postępowanie spowodowało złożenie oferty o ok. 580 tys. zł netto niższej.

Organizacja przetargu na wymianę wodomierzy na Osiedlu „Widok”, w dwóch wersjach tj., kompleksowa wymiana wodomierzy oraz wymiana bez nakładki radiowej (pozostawienie aktualnie zamontowanej posiadającej jeszcze ważność 5 lat) wraz z dostosowaniem się do posiadanego przez Spółdzielnię programu do odczytu, spowodowała, iż w wyniku porównania złożonych ofert w obu wersjach zanotowana oszczędność to ok. 200 tys. zł.

W ramach działań informacyjnych, w Zespole ds. technicznych, przygotowywano materiały graficzne, takie jak ogłoszenia, komunikaty oraz informacje dla mieszkańców. Miały one na celu poprawę komunikacji i zwiększenie czytelności przekazywanych treści.

Spółdzielnia aktywnie uczestniczyła w realizacji projektów wyłonionych w ramach budżetu obywatelskiego na rok 2025, wspierając inicjatywy mieszkańców i poprawiając infrastrukturę osiedli. Projekty, które zostały wytypowane do realizacji:

- 1) remont nawierzchni asfaltowej ul. Ułanów część I od skrzyżowania z ul. Konstantynów w kierunku skrzyżowania z ul. Herbową,
- 2) remont nawierzchni asfaltowej ul. Ułanów część II od skrzyżowania z ul. Konstantynów w kierunku skrzyżowania z ul. Herbową,
- 3) wykonanie remontu nawierzchni asfaltowej części ul. Agatowej na długości od ul. Bursztynowej do budynku wiaty śmietnikowej przy budynku ul. Bursztynowa 1C.

Podjęto działania mające na celu usprawnienie obiegu dokumentów i korespondencji, co przełożyło się na szybsze załatwianie spraw oraz lepszą organizację pracy administracyjnej. Podjęto skuteczne działania w celu wyjaśnienia przyczyn niedoborów wody na osiedlu Widok. Dzięki zastosowaniu specjalistycznych urządzeń diagnostycznych udało się zlokalizować ukryty wyciek, co pozwoliło na jego usunięcie oraz ograniczenie strat wody i poprawę rozliczeń.

Administracje osiedli zajmowały się organizacją wyborów do Rad Przedstawicieli Nieruchomości Osiedli (RPNO), zapewniając prawidłowy przebieg procesu wyborczego i obsługę mieszkańców.

W wyniku negocjacji utrzymano te same stawki co w poprzednim roku (2024) z firmami zewnętrznymi odpowiedzialnymi za sprzątanie klatek.

Analiza dotycząca świadectw efektywności energetycznej tzw. „Białych Certyfikatów”, o które można się ubiegać przy realizacji PSPEE. Białe Certyfikaty stanowią prawo majątkowe i są przedmiotem obrotu na Towarowej Giełdzie Energii. Analiza wykazała możliwość pozyskania ok. 40 000 zł przy remoncie wraz z dociepleniem stropodachów na Osiedlu „Łęgi” oraz jednego budynku na Osiedlu „Ruta”.

Dane dotyczące osiedli:

1. Osiedle SKARPA

Zasoby:

➤ powierzchnia terenu	- 273.240 m ²
➤ liczba budynków mieszkalnych	- 50 szt.
➤ liczba mieszkań	- 2.656 szt.
➤ powierzchnia użytkowa mieszkań	- 141.631,84 m ²
➤ liczba lokali użytkowych	- 52 szt.
➤ powierzchnia lokali użytkowych	- 4.101,90 m ²
➤ liczba garaży	- 43 szt.
➤ powierzchnia garaży	- 819,40 m ²

W 2025 roku w osiedlu wykonano poniższe prace remontowe i konserwacyjne:

- Bieżące remonty dźwigów w osiedlu.
- Wykonanie renowacji południowej elewacji i remontu wejść do klatek w budynku przy ul. Fantastycznej 19.
- Malowanie klatek schodowych i wymiana listew poręczowych z PCV w budynku przy ul. Fantastycznej 9.
- Remont nawierzchni asfaltowej na ul. Sympatycznej.
- Kompleksowy remont dwóch balkonów w budynku przy ul. Fantastycznej 9.
- Wymiana zasuwy i przyłącza do budynku na II strefie przy ul. Przedwiośnie 3.
- Modernizacja instalacji domofonowej (wymiana urządzeń na cyfrowe) w budynkach przy ul. Sympatycznej 1 i 3.
- Naprawa i regulacja spustów deszczowych na sieci burzowej usytuowanych na ciągu pieszo-jezdnym w rejonie budynków przy ul. Radości 9-11.
- Naprawa i malowanie ławek i urządzeń zabawowych na terenie osiedla.
- Naprawa chodników z kostki brukowej w miejscach zapadnięć.
- Wykonanie przebudowy wewnętrznej instalacji gazowej w budynku mieszkalnym przy ulicy Sympatycznej 4.
- Opracowanie projektów na przebudowę instalacji gazowej w budynkach przy ul. Gościnnej 15, Romantycznej 15 i Fantastycznej 13.
- Wymiana kolana i naprawa rozszczelnionej rury spustowej w budynku przy ul. Fantastycznej 21.

- Wymiana podzielników z wyparkowych na elektroniczne w budynkach osiedla.
- Udrażnianie i wymiana uszkodzonych pionów kanalizacyjnych.
- Przegląd instalacji gazowej i wentylacyjnej w budynkach.
- Przegląd instalacji odgromowej w budynkach.
- Konserwacja zieleni w osiedlu.

2. Osiedle RUTA

Zasoby:

➤ powierzchnia terenu	- 228.603 m ²
➤ liczba budynków mieszkalnych	- 33 szt.
➤ liczba mieszkań	- 2.270 szt.
➤ powierzchnia użytkowa mieszkań	- 121.014,21 m ²
➤ liczba lokali użytkowych	- 50 szt.
➤ powierzchnia lokali użytkowych	- 3.292,10 m ²
➤ liczba garaży	- 101 szt.
➤ powierzchnia garaży	- 1.641,21 m ²

W 2025 roku w osiedlu wykonano następujące roboty remontowe i konserwacyjne:

- Konserwacja oraz bieżąca naprawa 34 dźwigów na terenie osiedla.
- Usunięcie usterek w systemie ppoż. w budynku przy ul. Watykańskiej 8 i 10.
- Modernizacja c.o. w budynku przy ul. Różanej 7.
- Uszczelnienie orywnowania w budynku przy ul. Jutrzenki 10.
- Wypełnienie ubytków w elewacji budynków przy ul. Dziewanny 11 i 13.
- Naprawa instalacji gazowej w budynku przy ul. Różanej 17.
- Odcięcie gazu w mieszkaniu przy ul. Sasankowej 4/23 - na prośbę Przedstawiciela Nieruchomości (patologiczne zachowanie osoby zamieszkującej lokal, zagrożenie zdrowia i życia mieszkańców).
- Odnowienie po pożarze klatki schodowej na I piętrze w budynku przy ul. Sasankowej 4.
- Miejscowe odnowienie tynku i malatury w garażu przy ul. Jutrzenki 10.
- Docieplenie stropodachu nad mieszkaniem przy ul. Dziewanny 6/7.
- Naprawa, orywnowanie oraz wypełnienie ubytków na dachu w budynku przy ul. Sasankowej 5.
- Naprawa orywnowania nad garażami w budynku przy ul. Różanej 16.
- Oczyszczenie rynien w budynku przy ul. Jutrzenki 10.
- Uszczelnienie obróbek w budynku przy ul. Różanej 27.
- Wymiana wyłazu dachowego w budynku przy ul. Sasankowej 1,3,4,5.
- Wymiana wyłazu dachowego w budynku przy ul. Stokrotki 1, 3, 5, 7.
- Montaż turbowentów w budynkach przy ul. Dziewanny 1 i Dziewanny 7.

- Dostawa dwóch lamp solarnych na terenie nieruchomości przy ul. Stokrotki 1, 3, 5, 7 - montaż wykonali pracownicy administracji.
- Usunięcie usterek na dachu budynku przy ul. Sasankowej 1 - stwierdzonych w protokole z rocznego przeglądu technicznego budynków.
- Ręczne mycie okien w budynku przy ul. Stokrotki 1, 3, 5, 7.
- Naprawa 11 szt. parapetów w budynkach przy ul. Stokrotki 1, 3, 5, 7.
- Naprawa bramy przesuwnej parkingu na terenie nieruchomości przy ul. Dziewanny 1.
- Usunięcie nieszczelności na instalacji gazowej w budynku przy ul. Sasankowej 1.
- Malowanie korytarzy piwnicznych w budynku przy ul. Dziewanny 7, 9 - prace odebrano w 2025 r.
- Malowanie korytarzy piwnicznych w budynku przy ul. Dziewanny 11, 13, 15 - prace odebrano w 2025 r.
- Remont wejść do klatek schodowych w budynkach przy ul. Różanej 17, 21, 27.
- Remont nawierzchni asfaltowej przy budynku Dziewanny 3.
- Modernizacja instalacji domofonowej w budynkach przy ul. Różanej 17, 21, 27.
- Mycie fragmentów elewacji, odgrzybienie oraz montaż siatek przeciw ptakom w budynkach przy ul. Stokrotki 1, 3, 5, 7.
- Modernizacja instalacji domofonowej w budynku przy ul. Różanej 3.
- Modernizacja instalacji domofonowej w budynku przy ul. Stokrotki 8.
- Remont nawierzchni patio budynku przy ul. Jutrzenki 10 (I, II kl.).
- Remont nawierzchni asfaltowej przy budynku Dziewanny 15.

Ponadto na terenie osiedla Ruta prowadzono prace związane z montażem podzielników kosztów ciepła z funkcją zdalnego odczytu radiowego, jak również prowadzono szereg prac związanych z usuwaniem usterek stwierdzonych w trakcie rocznego przeglądu technicznego budynków, placów zabaw. Usuwano także awarie zgłaszane przez mieszkańców osiedla.

3. Osiedle ŁĘGI

Zasoby:

➤ powierzchnia terenu	- 178.336 m ²
➤ liczba budynków mieszkalnych	- 32 szt.
➤ liczba mieszkań	- 1.771 szt.
➤ powierzchnia użytkowa mieszkań	- 100.972,02 m ²
➤ liczba lokali użytkowych	- 36 szt.
➤ powierzchnia lokali użytkowych	- 1.650,00 m ²
➤ liczba garaży	- 210 szt.
➤ powierzchnia garaży	- 3.409,90 m ²

W 2025 roku w osiedlu wykonano poniższe prace remontowe, konserwacyjne i przeglądowe:

- Remont dachu wraz z dociepleniem stropodachu - Kaczeńcowa 5, 8, Biedronki 5, Tatarakowa 2, 6, 10, 12, Bociania 8, Tymiankowa 58.
- Montaż tulei osłonowych na instalacji gazowej - Kaczeńcowa 1, 2, 3, 5, 6, 8, 10, Biedronki 3, 5, 7, 9, 11, Tatarakowa 2, 6, 8, Wiklinowa 4, 6.
- Montaż nasad kominowych - Kaczeńcowa 1 kl. I .
- Remont gzymsu - Kaczeńcowa 5.
- Remont dylatacji - Kaczeńcowa 6.
- Malowanie klatek schodowych - Kaczeńcowa 6.
- Renowacja elewacji ściany północnej - Kaczeńcowa 10.
- Wymiana dźwigu osobowego - Kaczeńcowa 2 kl. IV.
- Remont konsoli na II strefie ZW - Kaczeńcowa 2 kl. III, Wiklinowa 4 kl. III, Wiklinowa 6 kl. II.
- Naprawa elewacji - Kaczeńcowa 2, Bociania 10, Tymiankowa 58 .
- Ogrodzenie terenu przy altanie śmietnikowej - Biedronki 9.
- Montaż kratki wentylacyjnych stropodachu - Biedronki 3, 5, 9, Tatarakowa 6.
- Remont - modernizacja instalacji CW -Tymiankowa 48, 50, 52.
- Remont napędu bramy wjazdowej dolnego poziomu - Bociania 1.
- Remont napędu bramy wjazdowej górnego poziomu - Bociania 1.

4. Osiedle BŁONIE

Zasoby:

➤ powierzchnia terenu	- 144.312 m ²
➤ liczba budynków mieszkalnych	- 29 szt.
➤ liczba mieszkań	- 1.585 szt.
➤ powierzchnia użytkowa mieszkań	- 88.178,18 m ²
➤ liczba lokali użytkowych	- 10 szt.
➤ powierzchnia lokali użytkowych	- 126,29 m ²

W 2025 roku w osiedlu wykonano poniższe prace remontowe i konserwacyjne:

- Malowanie klatek schodowych z wymianą poręczy w budynkach Hetmańska 12, 14, 16 – 7 szt.
- Przełożenie przykanalika kanalizacji deszczowej Ułanów 16 – 1 szt.
- Uzupełnienie kratki wentylacyjnych stropodachu w budynkach os. Błonie – 749 szt.
- Montaż szlabanu wraz z monitoringiem ulica Dragonów – 1 szt.
- Roczny przegląd instalacji gazowej i wentylacyjnej - 1585 mieszkań.
- Konserwacja zieleni w osiedlu, pięciokrotne koszenie trawników - 10 ha.

5. Osiedle WIDOK

Zasoby:

➤ powierzchnia terenu	- 135.652 m ²
➤ liczba budynków mieszkalnych	- 21 szt.
➤ liczba mieszkań	- 1.516 szt.
➤ powierzchnia użytkowa mieszkań	- 84.930,25 m ²
➤ liczba lokali użytkowych	- 41 szt.
➤ powierzchnia lokali użytkowych	- 3.656,50 m ²
➤ liczba garaży	- 190 szt.
➤ powierzchnia garaży	- 3.098,50 m ²

W roku 2025 w osiedlu wykonano następujące prace remontowe i konserwacyjne:

- Malowanie ścian tarasowych i przemalowanie zacieków po remoncie trasy lokalu 39 przy ul. Topazowej 4.
- Remont wejść do klatek schodowych budynków przy ul. Bursztynowej 29 i 34.
- Montaż rynny oraz pasa nadrynnowego w budynku przy ul. Szmaragdowej 46 kl. II.
- Wymiana elementów odwodnienia dachu w nieruchomości EW2 przy ul. Szmaragdowej 30.
- Remont awaryjny fragmentu połaci dachowej budynku przy ul. Bursztynowej 24.
- Wykonanie orynnowania nad zadaszeniem 5 remontowanych pionów balkonowych przy ul. Szmaragdowej 16.
- Naprawa części elewacji budynku przy ul. Bursztynowej 25 (kl. XI).
- Remont cokołu w budynku przy ul. Topazowej 6 w poziomie garaży.
- Remont krawędzi płyty balkonowej galerii stanowiącej dojście do lokali usługowych na piętrze w budynku przy ul. Bursztynowej 17.
- Remont części elewacji budynków przy ul. Bursztynowej 21 i 23;
- Remont tarasu lokalu nr 39 przy ul. Topazowej 4.
- Remont wiaty śmietnikowej po pożarze przynależnej do budynku przy ul. Bursztynowej 24.
- Remont 25 szt. loggii w budynku przy ul. Szmaragdowej 16.
- Wymiana wodomierzy i ciepłomierzy w budynkach przy ul. Topazowej 4 i 6.
- Rozliczenie kosztów c.o. wraz z montażem podzielników ciepła w budynkach osiedla.
- Wymiana wodomierzy w budynkach przy ul. Bursztynowej 17, 19, 24, 25, 29, 30, 31, 32, 34, 35, 37, 41 i przy ul. Szmaragdowej 4, 16, 30, 34, 36, 46, 4A.
- Naprawa uszkodzonych logoterm w budynkach przy ul. Topazowej 4 (3 szt.) i 6 (2 szt.).
- Wymiana klimatyzatora w lok. nr 14 budynku usługowym przy ul. Bursztynowej 17.
- Przegląd instalacji gazowej i wentylacji w zasobach osiedla .
- Przegląd instalacji elektrycznej przy ul. Bursztynowej 30, 34, 35, 36, 37.
- Pomiary instalacji odgromowej w budynku przy ul. Bursztynowej 36.
- Konserwacje i naprawy dźwigów w budynkach przy ul. Bursztynowej 17, 30 i 41 oraz przy ul. Szmaragdowej 30 i 34.
- Konserwacje i naprawy kotłowni gazowych w nieruchomościach przy ul. Bursztynowej 17, 19, 21 i 36.

- Konserwacje i naprawy bram oraz szlabanów automatycznych na parkingi w nieruchomościach przy ul. Bursztynowej 19, 21, 23, 25, przy ul. Topazowej 4, 6 oraz ul. Szmaragdowej 46.

Roboty wykonane przez pracowników:

- Remont konstrukcji balkonów lokali nr 52, 54, 56 wraz z uszczelnieniem płyt balkonowych budynku przy ul. Bursztynowej 35.
- Remont konstrukcji płyty balkonowej nad lokalem nr 128 wraz z uszczelnieniem posadzki na balkonie lokalu nr 130 przy ul. Bursztynowej 16.
- Konserwacja zieleni.
- Remonty urządzeń zabawowych na placach zabaw (wymiana zużytych elementów drewnianych, malowanie ogrodzeń).
- Montaż śmietników osiedlowych, naprawa uszkodzonych elementów ławek .
- Remonty częściowe schodów terenowych, ciągów pieszych i opasek przy budynkach.
- Uszczelnianie dachów i kominów po zgłoszeniach szkód zalaniowych .
- Udrażnianie pionów i poziomów instalacji kanalizacji sanitarnej .
- Likwidacja mostków termicznych z zastosowaniem pian niskoprężnych izolacyjnych, w mieszkaniach gdzie zgłoszono ich występowanie ;
- Montaż kolców i siatek zabezpieczających przed ptakami w budynku przy ul. Bursztynowej 19 i 25.

6. Osiedle PORĘBA

Zasoby:

➤ powierzchnia terenu	- 101.243 m ²
➤ liczba budynków mieszkalnych	- 18 szt.
➤ liczba mieszkań	- 1.346 szt.
➤ powierzchnia użytkowa mieszkań	- 73.577,31 m ²
➤ liczba lokali użytkowych	- 24 szt.
➤ powierzchnia lokali użytkowych	- 1.337,23 m ²
➤ liczba garaży	- 59 szt.
➤ powierzchnia garaży	- 1.045,98 m ²

W 2025 roku w osiedlu „Poręba” wykonano poniższe prace remontowe i konserwacyjne:

- Wykonanie instalacji oświetlenia przed wejściem do budynku Perłowa 8 – klatka nr 7 i 8.
- Mycie elewacji budynku Perłowa 4 , Perłowa 8 , Szafirowa 3, Bursztynowa 12 , Bursztynowa 14 .
- Malowanie ściany szczytowej w budynku Szafirowa 5 klatka nr 6.
- Malowanie klatek schodowych w budynku Bursztynowa 3.
- Zamontowanie tablic informacyjnych na klatkach schodowych w budynku Bursztynowa 3.
- Zamontowanie poręczy drewnianych na klatkach schodowych w budynku Bursztynowa 3.
- Remont nawierzchni ciągu pieszego z kostki brukowej wzdłuż budynku Bursztynowa 1.
- Malowanie strefy parteru w budynku Agatowa 18 klatka nr 1.

- Zamontowanie urządzeń zabawowych – huśtawka podwójna metalowa i czworościan gimnastyczny – plac zabaw Agatowa 12 , Agatowa 14.
- Zamontowanie urządzeń zabawowych – lokomotywa , wagon z dachem – plac zabaw Agatowa 16.
- Zamontowanie urządzeń zabawowych – piaskownica – plac zabaw Agatowa 18.
- Zamontowanie nasad kominowych typu turbowent w budynkach Bursztynowa 1 C , Bursztynowa 12 , Turkusowa 1.
- Remont murka oporowego i zamontowanie barierki przy lokalach usługowych budynku Bursztynowa 1.
- Remonty dźwigów w budynkach: Bursztynowa 6, Bursztynowa 8, Bursztynowa 10.
- Przegląd instalacji gazowej i wentylacyjnej w mieszkaniach i lokalach usługowych osiedla.
- Konserwacja zieleni.
- Naprawa podestów zewnętrznych z płytek gresowych przy klatkach schodowych budynku Agatowa 18 – wykonane przez pracowników administracji .
- Naprawa urządzeń i ogrodzeń placów zabaw- - wykonane przez pracowników administracji.
- Malowanie ogrodzenia placu zabaw przy budynku Agatowa 16 – wykonane przez pracowników administracji.
- Naprawa instalacji domofonowej w budynkach osiedla - wykonane przez pracowników administracji.
- Naprawy instalacji elektrycznej oświetlenia zewnętrznego (lamp ulicznych) Agatowa 12, Agatowa 14, Agatowa 16 - wykonane przez pracowników administracji.
- Miejscowe naprawy pokrycia dachów w budynkach osiedla wykonane przez pracowników administracji.
- Impregnacja tarasu Bursztynowa 8 i schodów na taras Bursztynowa 1 - wykonane przez pracowników administracji.
- Naprawa, uzupełnienie spoinowania schodów prześwietów w budynkach osiedla wykonane przez pracowników administracji.
- Malowanie poziomego oznakowania parkingów i jezdni - wykonane przez pracowników administracji.

MIENIE SPÓŁDZIELNI

Zasoby (nieruchomości nie mieszkaniowe)

- - liczba lokali użytkowych - 44 szt.
- - powierzchnia lokali użytkowych - 5.165,35 m²
- - powierzchnia dzierżawy terenu - 18.920,40 m²

W 2025 roku w budynkach i na terenie stanowiącym mienie Spółdzielni wykonano poniższe prace remontowe i konserwacyjne o łącznej wartości 830 027,46 zł:

- Remont w budynku Zarządu, Administracjach os. Ruta i Poręba oraz w Domu Kultury os. Błonie.
- Remont nawierzchni w os. Skarpa, Ruta oraz Poręba.
- Zakup i montaż klimatyzatora w Administracji os. Skarpa.
- Remont płyty betonowej galerii przy lokalach użytkowych os. Widok.
- Remont urządzeń zabawowych na placach zabaw os. Skarpa, Ruta, Łęgi.
- Wymiana klimatyzatora w lokalu użytkowym os. Widok.
- Zakup narzędzi i naprawa urządzeń zabawowych na placu zabaw os. Błonie.
- Wymiana ogrodzenia na placu zabaw w os. Błonie.
- Malowanie miejsca parkingowego w os. Łęgi.
- Montaż oświetlenia stolarni Administracji os. Błonie.
- Zakup drobnego wyposażenia dla potrzeby Administracji osiedli.
- Drobne roboty remontowe w lokalach użytkowych i budynkach własnych Spółdzielni oraz opłaty urzędowe.

Do kosztów utrzymania mienia spółdzielni należą również:

- przeglądy instalacji c.o., elektrycznej, odczyty wodomierzy,
- całoroczne utrzymanie ciągów pieszo-jezdných, placów zabaw i terenów zielonych,
- koszty amortyzacji środków trwałych oraz opłaty utrzymania terenów mienia zabudowanych,
- koszty mediów dostarczanych do domów kultury.

DZIAŁALNOŚĆ KULTURALNO – OŚWIATOWA

Działalność kulturalno-oświatowa SM „Czuby” prowadzona była w 2025 roku w czterech Domach Kultury w osiedlu Skarpa, Ruta, Łęgi i Błonie.

Domy Kultury posiadają różne formy zajęć indywidualnych i grupowych. Zajęcia te kierowane były do dzieci, młodzieży, dorosłych. Dużym zainteresowaniem cieszyły się organizowane przez nasze Domy Kultury akcje : Akcja Zima i Akcja Lato.

Dużym wsparciem finansowym dla działalności naszych Domów Kultury jest Stowarzyszenie Kultura Czubów.

Fundusze na bieżącą działalność Domów Kultury w głównej mierze pochodzą z odpisów na działalność kulturalną lokali w naszych zasobach, jak również z opłat za uczestnictwo w zajęciach czy z wynajmu pomieszczeń.

Poniżej w skrócie przedstawiamy działalność poszczególnych Domów Kultury:

Dom Kultury Skarpa:

Działalność Domu Kultury Skarpa w 2025 roku

W roku 2025 przeprowadzono zajęcia i spotkania w wielu pracowniach o charakterze artystycznym- 20 stałych kół zainteresowań dla dzieci, młodzieży, dorosłych i seniorów oraz sekcjach o profilu sportowo- ruchowym .

- Klub Kobiet - W ramach spotkań uczestniczki wykonywały przedmioty z zakresu rękodzieła artystycznego, świętowały ważne wydarzenia (święta, imieniny) wzięły udział w wycieczce do Muzeum Historii. Ponadto seniorki spotkały się z dziećmi w zaprzyjaźnionym przedszkolu aby świętować 11 listopada. Panie odbyły kilka sesji terapii artystycznej oraz wzięły udział w spotkaniu nt. zdrowia i suplementów.
- Ognisko Muzyczne - indywidualna nauka gry na pianinie, gitarze i ukulele oraz śpiew solowy.
- Zespół akordeonowy dla seniorów – udział wzięli seniorzy amatorzy.
- Plastyka dla dzieci młodszych i starszych –Prace koła plastycznego rotacyjnie prezentowano na wystawach wewnątrz placówki..
- Pracownia Rękodzieła Artystycznego dla dziewcząt (dwie grupy) - dzieci wykonywały przedmioty o charakterze użytkowym.
- Koło majsterkowicza (dwie grupy) - pracownia dla chłopców.
- Modelarnia - w pracowni wykonywano modele plastikowe, drewniane oraz wydruki 3D.
- Warsztaty mozaiki .
- Malarstwo dla dorosłych.
- Balet i dwa zespoły tańca nowoczesnego – Przygotowywano układy taneczne prezentowane na imprezach w placówce oraz poza nią, np. Pokaz Mikołajkowy, Koncert Absolwenta.

Grupy taneczne osiągnęły następujące sukcesy:

Udział w Marce Dance w Krasnymstawie, II Turniej Tańca o Puchar Burmistrza Nałęczowa: Baletnice - 1 miejsce, NOX Kids – Wyróżnienie, NOX – Wyróżnienie , Turniej Tańca Nowoczesnego o Puchar Burmistrza Łęcznej: Baletnice - 3 miejsce, NOX Kids – Wyróżnienie, NOX – Wyróżnienie, Gościnny występ na Jarmarku Rozmaitości przy Radości (w SP nr 28, - występy na zakończenie roku)

- Aerobik i gimnastyka dla senierek (dwie grupy)
- Siłownia -sekcja dla pań, dla panów
- Szkołka tenisa stołowego – to oferta dla dzieci rozpoczynających naukę tej gry.

Oprócz stałych form zorganizowano:

- Weekendowe Warsztaty Rodzinne, - Warsztaty rzeźbiarskie „Teraz Rzeźba”: - Wystawę malarstwa Magdaleny Szymańskiej, Koncerty Ogniska Muzycznego: Koncert Kołęd i Koncert Absolwentów , autokarową wycieczkę rodzinną do Krosna , konkurs plastyczny „Magia” z wernisażem wystawy prac : 16 laureatom konkursu wręczono nagrody i dyplomy.

- akcje plenerowe dla dzieci : Piątkowe Zabawy Podwórkowe - trzy mini festyny w centrum osiedla łączące zabawę z akcją promocyjną ofert placówki w roku 2025/26, „Korowód „Palenie Marzanny” – pochód dzieci z rodzinami - Zabawę Mikołajkową .

Dom Kultury Ruta

Działalność Domu Kultury Ruta w 2025 roku

Osiągnięcia artystyczne dzieci uczestniczących w zajęciach plastycznych:

- Konkurs plastyczny "Magia"- 3 nagrody, 3 wyróżnienia.
- Lubelski-Miejski Konkurs plastyczny ” Różni a jednak tacy sami"- 10 nagród, 4 wyróżnienia.
- "Zwierzęta z Zamojskiego ZOO i ich supermoce"-ogólnopolski konkurs plastyczny, prace dzieci zostały zaprezentowane na wystawie pokonkursowej.
- "Bociany z Poleskiego Parku Narodowego"- wojewódzki konkurs plastyczny- 2 wyróżnienia prezentacja prac na pokonkursowej wystawie.
- "Malowane opowieści o lubelskich koziółkach". Dzieci zdobyły 10 nagród oraz 6 wyróżnień.
- Warsztaty wokalne dla seniorów- chór "Bello Canto"- wpłynęły na pobudzenie aktywności i integracji seniorów, dają możliwość realizacji swoich pasji. Chór bardzo pręźnie się rozwija, daje coraz więcej koncertów, w których bardzo chętnie uczestniczą mieszkańcy lokalnej społeczności z rodzinami, uczestniczył w konkursach i koncertach charytatywnych dla mieszkańców DPS.
- 11.01.2025 r. Koncert Kolęd i pastorałek Chór Bello Canto oraz Zespół i Kapela Swojacy, - 19.01.2025 r. Koncert Kolęd Chóru Bello Canto w Sanktuarium Świętej Rodziny,.
- 25.01.2025 r. VII Ogólnopolski Festiwal Pastorałek Karczmiska 2025 udział Chóru Bello Canto- srebrny dyplom.
- 27.06.2025 r. czerwiec- występ Chóru Bello Canto w Domu Pomocy Społecznej im. Św. Jana Pawła II.
- 23.05.2025 r.- udział Chóru Bello Canto w koncercie " Piosenka o wiek nie pyta-" polskie przeboje w wykonaniu różnych pokoleń MDK "Pod Akacją" w Lublinie.
- 14. 11.2025 r. Koncert listopadowy "Dla Niepodległej".
- 15.11.2025 r. udział chóru w Bello Canto w Międzynarodowym Festiwalu Chórów w Lublinie, dyplom w kategorii seniorów.

Organizacja wystaw artystycznych i spotkań autorskich:

- Kacper Majzner "Świat w liniach" wystawa rysunku- architektura Lublina.
- Chodźmy na miasto- wystawa fotografii Katarzyna Skórka.
- wystawa malarstwa Magdalena Szymańska.
- Spotkanie literackie poświęcone twórczości Stanisława Fornala "Odżywa we mnie na nowo wilczy apetyt na ludzkie słowo, gość specjalny aktor Jerzy Rogalski oraz dziennikarka Ewa Dados, dziennikarz i prezenter TV Artur Kalicki, muzyk Franciszek Kmita-klarnet.
- spotkanie autorskie z Magdaleną Pajkowską dziennikarką i pisarką.

- promocja książki „Sankofa – Nie zmarnuj życia”.
- wystawa pokonkursowa -"Malowane opowieści o lubelskich koziołkach" i rozdanie nagród.

Wszystkie wymienione działania zgromadziły dużą publiczność i odbiły się szerokim echem pośród lokalnej i lubelskiej społeczności. Z roku na rok coraz więcej osób korzysta z naszej ofert programowej.

Dom Kultury Łęgi:

Działalność Domu Kultury Łęgi w 2025 roku

- Warsztaty plastyczne dla dzieci i młodzieży (5 form – 15 grup):
 - malarstwo dla dzieci i młodzieży 5 grup - 5 grup
 - kreatywne warsztaty twórcze – 3 grupy
 - plastyka – 4 grupy
 - pracownia otwarta – 2 grupy
 - pracownia otwarta dla dorosłych – 1 grupa
 Zorganizowano 2 konkursy plastyczne, 3 wystawy. Dzieci uczestniczące w konkursach plastycznych - zdobyły 30 nagród i wyróżnień.
- Taniec nowoczesny i współczesny –w zajęciach wzięło udział 40 osób. Powstały 3 zespoły taneczne. Tancerze uczestniczyli w 10 wydarzeniach (turnieje oraz pokazy) organizowanych przez DK „Łęgi” oraz inne placówki na terenie miasta i województwa. Dzieci zdobyły 12 nagród i wyróżnień.
- Warsztaty taneczne dla grup i dzieci turniejowych –bezpłatne warsztaty doszkalające dla dzieci przygotowujących się do turniejów i konkursów tanecznych (12 osób)
- Gimnastyka taneczna. Zajęcia ruchowe dla seniorów, połączone z nauką tańca i elementami gimnastyki.
- Nauka gry na instrumentach – pianino, skrzypce, gitara, ukulele -52 osoby uczyło się, w ramach zajęć indywidualnych gry na gitarze, pianinie, ukulele i skrzypcach. Uczestnicy zajęć, prezentowali się na 3 koncertach zbiorowych.
- Klub Rękodziela – 20 pań z osiedla Łęgi spotykało się raz w tygodniu w celu rozwijania swoich pasji i zainteresowań. Panie brały udział w 2 kiermaszach świątecznych organizowanych przez Dom Kultury Łęgi.
- Taniec hip hop – warsztaty dla dzieci i młodzieży, zajęcia raz w tygodniu (25 dzieci).
- Taniec modern jazz – warsztaty dla dzieci i młodzieży, zajęcia raz w tygodniu (35dzieci).
- Taniec klasyczny – zajęcia baletowe od podstaw dla dzieci, raz w tygodniu, 4 grupy (42 dzieci).
- Malarstwo dla dorosłych – warsztaty dla dorosłych i seniorów rozwijające pasje, odbywały się raz w tygodniu, 4 grupy (20 osób).
- Warsztaty twórcze dla dorosłych – warsztaty dla dorosłych i seniorów rozwijające pasje oraz jako forma arteterapii – 1 grupa (8 osób).

Klub Seniora – seniorzy z osiedla Łęgi (40 osób), spotykali się raz w tygodniu z animatorką i psychologiem .

Dom Kultury Łęgi zorganizował i współorganizował w 2025 roku następujące dla mieszkańców osiedla Łęgi: Koncert Kolęd i Pastoralek, Noworoczny Turniej Szachowy, Osiedlowa Scena Młodych – turniej tańca współczesnego, Kiermasz Ozdób Wielkanocnych, Plenerowy pokaz tańca, Wystawa fotografii „Zielone Łęgi”, Zakończenie Sezonu Tanecznego – pokazy grup tanecznych, Koncert „Hej Wakacje” uczestników zajęć muzycznych, Wystawa plastyczna „Natura wokół nas”, Rodzinny Turniej Szachowy, Mikołajkowy koncert uczestników zajęć muzycznych „Kiedy pada śnieg”, Mikołajki, Bożonarodzeniowy kiermasz świąteczny, wystawa plastyczna „Zimowe Opowieści”. W sumie we wszystkich wydarzeniach uczestniczyło ok. 1 000 osób.

Podsumowanie:

W Domu Kultury „Łęgi” w 2025 roku, odbywało się 20 różnych form warsztatów i zajęć cyklicznych, w których uczestniczyło około 443 osób (dzieci, młodzież, dorośli), z kolei z warsztatów i wycieczek podczas ferii i wakacji skorzystało 130 dzieci. W 11 wydarzeniach (imprezach) wzięło udział ok. 1 000 osób. Zespoły i indywidualni uczestnicy zajęć otrzymali w konkursach 42 nagrody i wyróżnienia.

Dom Kultury Błonie:

Działalność Domu Kultury Błonie w 2025 roku

Działania teatralne i twórcze

- Twórcze Tutti Frutti – skorzystało 14 uczestników (stała grupa młodzieży, część z 7-letnim stażem).
- Warsztaty teatralne dla dorosłych – zakończone premierą spektaklu „Magma”.
- Misz Masz – skorzystało 32 dzieci (2 grupy, od września 2025).
- Bajkownia – 6 spotkań rodzinnych, łącznie ok. 100 uczestników.
- Mamy czas – 4 sobotnie spotkania dla opiekunów z małymi dziećmi.

Zajęcia budują pewność siebie, rozwijają kreatywność i integrują mieszkańców.

Plastyka i rękodzieło

- Mała Plastyka – skorzystało 14 uczestników (regularne wystawy w holu).
- Plastyka – Pomyka (grupa starsza) – 6 zaawansowanych już w działaniach uczestników kształcących się w różnorodnych technikach od malowania na płótnie po linoryt, część zajęć w ramach projektu, wystawy w holu, gablocie oraz w galerii.
- Warsztaty ceramiczne – 2 edycje, łącznie 33 osoby.
- Mała motoryka – skorzystało 9 najmłodszych uczestników.
- Rodzinne Spotkania Plastyczne (RSP) – skorzystało 34 uczestników (działania międzypokoleniowe).

Hol przy ul. Dragonów 2 oraz nowa gablotka plenerowa stały się przestrzenią prezentacji talentów mieszkańców. W 2025 r. zrealizowano również wystawę prac uczestników w galerii Pedagogiczna Biblioteka Wojewódzka im. KEN w Lublinie – obejrzało ją ponad 350 osób.

Szachy

- 3 grupy zaawansowania – skorzystało 23 dzieci.
- 2 bezpłatne Rodzinne Spotkania Szachowe dla członków S.M. „Czuby” z os. Błonie.

Zajęcia szachowe rozwijają logiczne myślenie i koncentrację – od lat cieszą się stabilnym zainteresowaniem.

Taniec, ruch i muzyka

- Balet – kolejny rok działań baletu, skorzystało 16 dzieci.
- Taniec jazzowy – korzystało 6 uczestniczek (po zmianie instruktora).
- Taniec ludowy – to odpowiedź na potrzeby mieszkańców – nowa forma powstała we wrześniu 2025 r. dzięki inicjatywie rodziców, skorzystało 11 dzieci.
- Gimnastyka – skorzystały 4 panie, forma zlikwidowana w październiku 2025.
- Nauka gry na gitarze – realizowane jako wynajem sal kółko gitarowe to dwie grupy wielopokoleniowe, gdyż uczą się zarówno dzieci jak i dzieci w rodzicami.
- Nauka gry na pianinie – lekcje indywidualne, skorzystało 6 dzieci.

Seniorzy

- Klub Osób Dojrzałych „Słoneczna Przystań” – 26 uczestników.

Stałe, wieloletnie spotkania stanowią ważną przestrzeń integracji i aktywności seniorów.

Współpraca ze szkołami

- Warsztaty z klasą – od kwietnia 2025, skorzystało 104 uczestników.
- Integ-racja – działania realizowane bezpłatnie w ramach projektu spotkały się z bardzo dobrym odbiorem szkół, skorzystało 50 uczniów (zajęcia teatralne, bajkowe, muzyczne).

Dzień Dziecka

Była to integracyjna perełka, gdyż do przygotowań włączyli się rodzice i uczestnicy zajęć. Uczestnicy zajęć Tutti Frutti malowali twarze, mama uczestniczki zajęć plastycznych plotła warkoczyki, uczestniczka innych zajęć prowadziła stoisko zagadkowe, zaś kolejnych stoisko kosmiczne. Pozyskano także współorganizatora Krajową Izbę Rehabilitantów, która zasponsorowała dmuchaniec i dodatkowe nagrody a także stworzyła jedno ze stoisk. Konkursy, zabawy, występy uczestników zajęć domu kultury. Nie było dziecka, które odeszłoby bez upominku. Samych kart stoisk, na których dzieci zbierały pieczątki, za które otrzymywały nagrody wydano równo 100 sztuk. Impreza była wyjątkowo udana. Liczbę uczestników oceniamy na 250 osób.

Pełne oferty działalności Domów Kultury Spółdzielni Mieszkaniowej CZUBY w Lublinie można znaleźć na ich stronach internetowych.

Zestawienie wpływów i wydatków działalności kulturalno – oświatowej Domów Kultury przedstawia Tabela Nr 3.

EKONOMIA I FINANSE SPÓŁDZIELNI

Całość przychodów ze sprzedaży w roku obrotowym 2025 została osiągnięta w obrocie krajowym. Przychody netto ze sprzedaży usług wyniosły 114 170 045,05 zł.

Na koniec roku 2025 Spółdzielnia nie posiadała kredytów i pożyczek.

Zysk brutto za 2025 rok ukształtował się na poziomie 4 439 426,34 zł.

Poniżej przedstawiamy przychody, koszty i wynik za rok 2025:

Wyszczególnienie		Dane za rok obrotowy	
		2025	2024r.
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	114 170 045,05	100 711 843,72
B.	Koszty działalności operacyjnej	112 162 919,00	97 319 163,38
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	2 007 126,05	3 392 680,34
D.	Pozostałe przychody operacyjne	1 234 575,55	984 474,99
E.	Pozostałe koszty operacyjne	929 779,88	865 223,23
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	2 311 921,72	3 511 932,10
G.	Przychody finansowe	2 229 539,21	2 151 738,63
H.	Koszty finansowe	102 034,59	35 294,63
I.	Zysk(strata) brutto z działalności gospodarczej (F+G-H)	4 439 426,34	5 628 376,10
J.	Podatek dochodowy	525 599,00	666 226,00
L.	Zysk (strata)netto (I-J)	3 913 827,34	4 962 150,10
M.	Nadwyżka przychodów roku bieżącego GZM(-)	1 476 050,38	1 946 626,60
N.	Nadwyżka kosztów roku bieżącego GZM(+)	48 115,04	0,00
	Wynik netto (L-M+N)	2 485 892,00	3 015 523,50

Do dnia sporządzenia sprawozdania sytuacja geopolityczna związana z konfliktem zbrojnym na Bliskim Wschodzie nie miała bezpośredniego wpływu na działalność Spółdzielni.

CZYNSZE I WINDYKACJE

Zadłużenie z tytułu bieżących opłat eksploatacyjnych, wniesionych pozwów oraz spraw sądowych według stanu na dzień 31.12.2025 roku ogółem wynosiło 8.093.925,85zł. w tym sprawy sądowe i pozwy 2.922.582,49 zł.

W roku sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni w oparciu o przedłożone wnioski rozpatrzył podania i podjął decyzje dotyczące:

I. Skierowania spraw na drogę postępowania sądowego - 138 spraw,
w tym lokale usługowe - 5 spraw.

2. Wyrażenia zgody na spłatę zadłużenia w ratach, w tym:

- 93 osób podpisało ugody z Zarządem,
- 50 osób nie zgłosiło się do podpisania ugód,
- 26 osobom przesunięto termin spłaty lub ustalono raty na krótki termin – bez ugody,

3. Ponadto Zarząd rozpatrzył 244 podań – sprawy różne (zwrot nadpłaty, rozliczenie mieszkania po sprzedaży, skierowanie sprawy do sądu, zmiana wysokości zaliczek na centralne ogrzewanie, zaliczek na wodę, wstrzymanie postępowania egzekucyjnego, umorzenie odsetek, itp.)

4. W roku 2025 wysłano łącznie 1 300 wezwań o zapłatę należności, w tym:

- lokale mieszkalne - 1 185
- garaże - 46
- lokale użytkowe i dzierżawy - 69

Uzyskano 107 nakazów zapłaty zasądzone należności na rzecz Spółdzielni.

Z tytułu należności zasądzonych wyrokami na rachunek Spółdzielni wpłynęło w 2025 roku 1.343.260,14 zł.

Strukturę zadłużeń z tytułu bieżących opłat eksploatacyjnych w poszczególnych osiedlach przedstawiają niżej zamieszczone tabele:

Zadłużenie z tytułu bieżących opłat eksploatacyjnych

Lokale mieszkalne

Osiedle	Stan na 31.12.2024 r.	Stan na 31.12.2025 r.	% wzrost	% spadek
SKARPA	1 460 267,44	1 046 938,38		28,31
RUTA	1 403 425,20	948 351,12		32,43
ŁĘGI	837 285,05	598 325,77		28,54
BŁONIE	818 578,87	642 877,09		21,46
WIDOK	750 646,47	574 039,89		23,53
POREBA	747 941,48	579 417,72		22,53
RAZEM	6 018 144,51	4 389 949,97		27,05

Garaże

Osiedle	Stan na 31.12.2024 r.	Stan na 31.12.2025 r.	% wzrost	% spadek
SKARPA	379,41	379,63	0,06	
RUTA	4 370,69	4 997,26	14,34	
ŁĘGI	2 498,77	1 779,32		28,79
WIDOK	2 418,87	1 864,44		22,92
POREBA	1 443,83	1 251,22		13,34
RAZEM	11 111,57	10 271,87		7,56

Lokale użytkowe

Osiedle	Stan na 31.12.2024 r.	Stan na 31.12.2025 r.	% wzrost	% spadek
SKARPA	179 950,86	154 043,69		14,40
RUTA	274 867,46	261 941,04		4,70
ŁĘGI	70 160,83	72 308,71	3,06	
BŁONIE	24 803,22	20 992,58		15,36
WIDOK	116 684,56	115 904,48		0,67
PORĘBA	92 743,51	82 257,73		11,31
RAZEM	759 210,44	707 448,23		6,82

Dzierżawa terenu

Osiedle	Stan na 31.12.2024 r.	Stan na 31.12.2025 r.	% wzrost	% spadek
SKARPA	35 983,89	33 276,23		7,52
RUTA	24 049,06	20 268,70		15,72
ŁĘGI	6 656,17	1 054,59		84,16
BŁONIE	6 605,13	7 613,32	15,26	
WIDOK	2 689,55	1 191,08		55,71
PORĘBA	167,87	269,37	60,46	
RAZEM	76 151,67	63 673,29		16,39

OSIEDLE	Lokale mieszkalne	Garaże	Lokale użytkowe	Dzierżawa terenu	RAZEM
SKARPA	1 046 938,38	379,63	154 043,69	33 276,23	1 234 637,93
RUTA	948 351,12	4 997,26	261 941,04	20 268,70	1 235 558,12
ŁĘGI	598 325,77	1 779,32	72 308,71	1 054,59	673 468,39
BŁONIE	642 877,09		20 992,58	7 613,32	671 482,99
WIDOK	574 039,89	1 864,44	115 904,48	1 191,08	692 999,89
PORĘBA	579 417,72	1 251,22	82 257,73	269,37	663 196,04
RAZEM	4 389 949,97	10 271,87	707 448,23	63 673,29	5 171 343,36

**Liczba lokali mieszkalnych zadłużonych z tytułu opłat eksploatacyjnych
na dzień 31.12.2025 r.**

OSIEDLE	do 1 miesiąca		1 do 2 miesięcy		2 do 3 miesięcy		powyżej 3 miesięcy		razem	
	ilość mieszkań	kwota	ilość mieszkań	kwota	ilość mieszkań	kwota	ilość mieszkań	kwota	ilość mieszkań	kwota
SKARPA	716	213 556,46	187	294 786,41	40	130 260,57	76	408 334,94	1 019	1 046 938,38
RUTA	675	200 778,64	156	215 401,67	25	92 228,34	73	439 942,47	929	948 351,12
LĘGI	492	132 091,28	116	168 463,69	13	41 726,76	45	256 044,04	666	598 325,77
BŁONIE	436	117 487,11	90	130 762,09	17	49 206,73	55	345 421,16	598	642 877,09
WIDOK	432	150 568,73	122	176 315,03	17	54 346,86	41	192 809,27	612	574 039,89
PORĘBA	375	109 107,45	86	128 415,07	20	46 301,23	49	295 593,97	530	579 417,72
RAZEM	3 126	923 589,67	757	1 114 143,96	132	414 070,49	339	1 938 145,85	4 354	4 389 949,97

OSIEDLE	liczba mieszkań		
	ogółem	zadłużonych	%
SKARPA	2 656	1 019	38,37
RUTA	2 270	929	40,93
LĘGI	1 771	666	37,61
BŁONIE	1 585	598	37,73
WIDOK	1 516	612	40,37
PORĘBA	1 346	530	39,38
RAZEM	11 144	4 354	39,07

ZADŁUŻENIE KREDYTOWE (NORMATYW)

OSIEDLE	I/2025	II/2025	III/2025	IV/2025	V/2025	VI/2025	VII/2025	VIII/2025	IX/2025	X/2025	XI/2025	XII/2025
SKARPA	57,02	57,02	57,02	57,02	57,02	57,02	57,02	57,02	57,02	57,02	57,02	57,02
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RUTA	3 783,65	1 427,67	1 441,43	1 455,19	1 468,95	1 491,03	1 872,55	1 510,23	1 523,99	1 537,75	1 551,51	1 565,27
	19 312,68	19 312,68	19 312,68	19 312,68	19 312,68	19 312,68	19 312,68	19 312,68	19 312,68	19 312,68	18 021,91	18 021,91
LĘGI	2,09	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
BLONIE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	21 097,34	21 097,34	21 097,34	21 097,34	21 097,34	21 097,34	21 097,34	21 097,34	21 097,34	21 097,34	21 097,34	21 097,34
WIDOK	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
POREBA	1 341,60	1 341,60	1 341,60	1 341,60	1 341,60	1 341,60	1 341,60	1 341,60	1 341,60	1 341,60	1 341,60	1 341,60
	2 500,95	2 500,95	2 500,95	2 500,95	2 500,95	2 500,95	2 500,95	2 500,95	2 500,95	2 500,95	2 500,95	2 500,95
<i>bieżące</i>	<i>5 184,36</i>	<i>2 826,29</i>	<i>2 840,05</i>	<i>2 853,81</i>	<i>2 867,57</i>	<i>2 889,65</i>	<i>3 271,17</i>	<i>2 908,85</i>	<i>2 922,61</i>	<i>2 936,37</i>	<i>2 950,13</i>	<i>2 963,89</i>
<i>sprawy sądowe</i>	<i>42 910,97</i>	<i>42 910,97</i>	<i>42 910,97</i>	<i>42 910,97</i>	<i>42 910,97</i>	<i>42 910,97</i>	<i>42 910,97</i>	<i>42 910,97</i>	<i>42 910,97</i>	<i>42 910,97</i>	<i>41 620,20</i>	<i>41 620,20</i>
razem	48 095,33	45 737,26	45 751,02	45 764,78	45 778,54	45 800,62	46 182,14	45 819,82	45 833,58	45 847,34	44 570,33	44 584,09

NAJWAŻNIEJSZE ZADANIA PLANOWANE DO REALIZACJI w 2026 roku

I. W nieruchomościach osiedli:

- Remont dźwigów osobowych i hydroforni.
- Remont i malowanie klatek schodowych.
- Remont elewacji (tynki, uszczelnianie, malowanie), cokołów budynków.
- Remont balkonów.
- Remont nawierzchni asfaltowych i ciągów pieszych.
- Remont instalacji gazowej.
- Remont dachów.
- Wymiana ciepłomierzy.
- Przegląd instalacji gazowej i wentylacyjnej.
- Bieżące utrzymanie terenów zielonych w osiedlach Spółdzielni.
- Windykacja należności opłat eksploatacyjnych i inne działania w celu zmniejszenia zadłużenia mieszkańców.

II. Mienie Spółdzielni:

- Remont nawierzchni asfaltowych ulic, parkingów.
- Budowa placu zabaw wraz z ogrodzeniem w osiedlu Skarpa.
- Docieplenie stropodachu przy ul. Różanej 8.
- Konserwacja zieleni.
- Amortyzacja.

Lublin, dnia 07.05.2026 r.

Zarząd Spółdzielni

Z-ca Prezesa Zarządu
ds. Eksploatacyjnych

mgr inż. Dariusz Michałowski

Z-ca Prezesa Zarządu
ds. Finansowych

mgr Anna Wiejak

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Tomasz Kosiński

ZALĄCZNIKI:

Działalność eksploatacyjna za 2025 r.

Tabela Nr 1

SM "Czuby"

Lp.	Wyszczególnienie	jedm. miary	PLAN	OGÓLEM		Lokale mieszkalne		Lokale uż.własnościowe		Lokale uż.najem/pożytki		Garaże	
			Kwota w zł	Wykonanie	%	Kwota w zł	jedm. kalk.	Kwota w zł	jedm. kalk.	Kwota w zł	jedm. kalk.	Kwota w zł	jedm. kalk.
	Wynik za rok ub.(BO)	m2	878 132	47 861	x	40 571	x	6 964	x	0	x	326	x
1.	Eksploatacja	m2	22 065 705	20 605 992	93,4	19 830 555	2,71	299 217	2,61	204 815	3,71	271 404	2,26
2.	Energia elektryczna	m2	813 643	851 315	104,6	808 443	0,11	6 875	0,06	15 480	0,28	20 517	0,17
3.	Ubezpieczenia	m2	911 717	904 557	99,2	870 556	0,12	13 486	0,12	6 567	0,12	13 948	0,12
4.	Odpis na fundusz remontowy	m2	9 036 197	8 797 588	97,4	8 543 746	0,63	112 399	0,98	56 116	0,24	85 327	0,71
5.	Podatek od nieruchomości	m2	1 020 043	974 444	95,5	666 656	0,21	128 224	1,12	140 003	2,54	39 562	0,57
6.	Sprzątanie klatek schodowych	lokal	1 580 534	1 582 561	100,1	1 582 315	19,36	246	x	0	x	0	x
7.	Oplata abonamentowa MPWIK	lokal	57 532	57 210	99,4	55 638	0,42	1 135	0,79	437	0,39	0	x
8.	Konserwacja dźwigów (ES, ER)	lokal	320 166	368 114	115,0	368 114	8,73	0	x	0	x	0	x
9.	Konserwacja hydroforu (ES, ER)	lokal	50 501	52 693	104,3	52 401	1,24	0	0,00	291	1,10	0	x
10.	Konserwacja dźwigów i hydroforu	lokal	110 648	106 866	96,6	105 200	10,73	1 666	9,26	0	x	0	x
11.	Konserwacja c.o/węzła ciepln.mieszk.	m2 /lokal	634 567	629 195	99,2	618 917	0,08	6 287	0,05	3 991	0,07	0	x
12.	Konserwacja domofonów	lokal	294 128	293 963	99,9	293 963	2,59	0	x	0	x	0	x
13.	Przeglądy techniczne - obowiązkowe	m2	370 998	299 120	80,6	292 946	0,04	2 977	0,03	1 321	0,02	1 877	x
14.	Dostawa sygnału RTV	lokal	44 674	43 351	97,0	43 351	9,15	0	x	0	x	0	x
15.	Odpis na wymianę dźwigów	lokal	192 840	192 672	99,9	192 672	9,11	0	x	0	x	0	x
16.	Gaz	osoba	1 591 560	1 648 397	103,6	1 648 397	14,18	0	x	0	x	0	x
17.	Odpady komunalne	m³	138 399	112 587	81,3	0	x	64 657	0,56	47 930	0,87	0	x
	RAZEM KOSZTY		40 111 984	37 520 622	x	35 973 870	x	637 169	x	476 950	x	432 633	x
	WPLYWY z nieruch. pożytki		x	39 262 340	x	37 401 805	x	731 126	x	640 035	x	489 374	x
	WPLYWY wynik za rok.ub.(BO)		x	4 153 300	x	3 634 777		311 237		0		207 285	
	WYNIK bez BO			1 741 718		1 427 935		93 956		163 086		56 741	
	WYNIK z BO		x	5 847 156	x	5 022 141	x	398 230	x	163 086	x	263 700	x

Fundusz remontowy za 2025r.
(zestawienie zbiorcze)

Tabela Nr 2

SM CZUBY

Wyszczególnienie	Plan	Wykonanie	%
BO: 1. Fundusz remontowy nieruchomości	15 243 273	15 611 662	
2. Fundusz remontowy wspólny osiedla	448 942	1 088 984	
3. Wymiana dźwigów	2 298 279	2 303 473	
4. Docieplenia, ins.gazowa,dachy	571 548	439 351	
5. Remonty pozostałe(elewacja)	0	72 607	
I. Odpis na fundusz remontowy nieruchomości:	8 962 533	10 321 745	115,2
1. Lokale mieszkalne	7 319 246	7 076 367	96,7
2. Lokale użytkowe	163 548	159 687	97,6
3. Garaże	80 244	78 854	98,3
4. Pozostałe wpływy	1 206 656	1 886 542	156,3
5. Odpis na wymianę dźwigów	192 840	224 555	116,4
6. Docieplenia			
7. Pozostałe	0	895 740	0,0
Razem wpływy z BO (1+3+4+5)+ I(odpis na f.r.nieruch)	27 075 633	28 748 838	106,2
I. Wykorzystanie	27 075 633	5 164 794	19,1
1. Remont instalacji (podpionowej co,cw, zw, gazowej, wod-kan., elektr., p.poż., domofon., wodomierze)	3 359 608	1 028 167	30,6
2. Remont dachów i obróbki blacharskie (turbowenty, kominy, stropodachy)	1 800 700	1 131 035	62,8
3. Remont dźwigów i hydroforni	1 118 700	571 223	51,1
4. Remont i malowanie klatek schod. (wiatrolapy, drzwi wejściowe, wewn.)	2 204 470	597 124	27,1
5. Remont elewacji (wym.okien kl.schod., piwnice)	1 413 412	819 489	58,0
6. Remont opasek (chodniki, ciągi piesze, podesty, schody, gazony, izolacja, place, zatoki)	1 228 950	351 279	28,6
7. Remont balkonów, tarasów	1 641 190	512 633	31,2
8. Pozostałe planowane remonty (kumulacja)	11 774 107	153 844	1,3
9. Wymiana dźwigów	2 491 119	0	0,0
10. Docieplenia	43 378	0	0,0
11. Spłata pożyczki	0	0	0,0
Wynik (wpływy - wykorzystanie)	0	23 584 044	
II. Odpis na fundusz remontowy wspólny osiedla:	266 502	270 098	101,3
1. Lokale mieszkalne	258 405	256 224	99,2
2. Lokale użytkowe	6 137	6 100	99,4
3. Garaże	1 960	1 931	98,5
4. Pozostałe wpływy	0	5 843	0,0
5. Odpis na remont chodników	0	0	0,0
Razem wpływy z BO (2)+II(odpis na fr wspólny)	715 445	1 359 082	190,0
II. Wykorzystanie	715 445	135 036	18,9
1. Remont instalacji (podpionowej co,cw, zw, gazowej, wod-kan., elektr., p.poż., domofon., wodomierze)	0	0	0,0

2. Remont dachów i obróbki blacharskie (turbowenty, kominy, stropodachy)	0	0	0,0
3. Remont dźwigów i hydroformi	0	0	0,0
4. Remont i malowanie klatek schod. (wiatrołapy, drzwi wejściowe, wewn.)	0	0	0,0
5. Remont elewacji (wym.okien kl.schod., piwnice)	0	0	
6. Remont opasek (chodniki, ciągi piesze, podesty, schody, gazony, izolacja, place, zatoki)	152 391	42 564	27,9
7. Remont balkonów, tarasów	0	0	0,0
8. Pozostałe planowane remonty (kumulacja)	563 054	92 472	16,4
9. Spłata dofinansow.remontu chodników	0	0	0,0
Wynik (wpływy - wykorzystanie)	0	1 224 046	
OGÓLEM WYNIK	0	24 808 090	

Działalność kulturalno - oświatowa za 2025r.

SM CZUBY (Domy Kultury)

Tabela Nr 3

Wyszczególnienie	Plan	Wykonanie	%
Wynik za rok ub.	102 676	90 331	
I. Przychody:			
1. od lokali mieszkalnych	516 060	498 865	96,7
2. od lokali użytkowych	106 392	108 106	101,6
3. od garaży	23 844	23 705	99,4
4. od dzierżaw	7 287	7 411	101,7
5. z tyt .prowadzonej działalności	319 500	349 251	109,3
6. z wynajmu pomieszczeń	43 503	43 429	99,8
7. inne wpływy	8 171	0	0,0
RAZEM PRZYCHODY z BO/+/-	1 127 433	1 121 098	99,4
II . Wydatkowanie -koszty:			
1. Osobowy fundusz płac	784 400	735 079	93,7
2. Bezosobowy fundusz płac	59 000	60 260	102,1
3. Narzuty na wynagrodzenia	151 187	140 450	92,9
4. Amortyzacja	0	0	0,0
5. Materiały	14 600	8 268	56,6
6. Usługi obce	40 847	22 848	55,9
7. Pozostałe koszty	51 000	41 105	80,6
RAZEM KOSZTY	1 101 034	1 008 009	91,6
WYNIK	26 399	113 089	
WYNIK bez BO (647)		22 758	

Wykonanie utrzymania mienia spółdzielni w roku 2025

Tabela Nr 4

l.p.	wyszczególnienie	plan	wykonanie
	WPLYWY:		
	wynik roku ubiegłego	1 568 863	1 568 863
1	lokale mieszkalne, użytkowe, garaże	922 655	911 302
2	pozostałe wpływy (lokale użytkowe i dzierżawa terenu w nier. niemieszk., pozostały teren)	2 535 798	3 069 042
	Razem	5 027 316	5 549 207
	WYDATKI:		
1	utrzymanie budynków własnych (m.in. bud. adm., domy kultury, lokale użytkowe), obsługa i inne koszty	2 721 962	2 415 919
2	remonty, konserwacje, przeglądy, utrzymanie terenów, amortyzacja, pozostałe koszty	1 912 433	1 032 419
3	podatek od nieruchomości (teren niezabudowany)	78 158	87 672
4	wieczyste użytkowanie gruntów (teren niezabudowany)	314 763	238 334
	Razem	5 027 316	3 774 344

1. Ryzyka: zmiany cen, kredytowego, istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej, na jakie narażona jest jednostka:
 - Ryzyko zmiany cen – w Spółdzielni nie występuje niebezpieczeństwo niekorzystnego wpływu wahań cen rynkowych surowców, towarów lub aktywów finansowych na wynik finansowy lub stabilność firmy.
 - Ryzyko kredytowe – nie występuje, Spółdzielnia nie jest kredytodawcą
 - Istotne zakłócenia przepływów środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej – nie występują problemy z płynnością finansową, wszelkie zobowiązania regulowane są w terminach, Spółdzielnia lokuje wolne środki na lokatach bankowych
2. Przyjęte metody zarządzania ryzykiem finansowym
 - ryzyko związane z zatrudnieniem – monitoring struktury zatrudnienia oraz rynku pracy, płynność w zatrudnianiu
 - ryzyko związane z wydatkami – plan gospodarczo-finansowy na cały rok, kwartalny monitoring wydatków
 - ryzyko związane z aktywami – polisa mienia, niwelująca spadki wartości aktywów z tytułu szkody, kradzieży
 - ryzyko zadłużeniowe – bieżący monitoring płatności za czynsze, garaże, lokale oraz dzierżawy, wdrożone procedury windykacyjne, liczne ugody z dłużnikami
3. Kluczowe wskaźniki finansowe

Wskaźnik bieżącej płynności finansowej

$$CR = \frac{\text{Aktywa obrotowe}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}} = \frac{81\,402\,036,57}{44\,074\,176,79} = 1,85$$

Optymalny poziom wskaźnika wynosi od 1,2 do 2.

Wskaźnik płynności szybkiej

$$QR = \frac{\text{Aktywa obrotowe - Zapasy - Krótkoterm. Rozl. Międzyokres.}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}} = \frac{81\,353\,921,53}{44\,074\,176,79} = 1,85$$

Optymalny wskaźnik QR wynosi około 1.

Wskaźnik ogólnego zadłużenia

$$DR = \frac{\text{Zobowiązania ogółem}}{\text{Aktywa ogółem}} = \frac{45\,007\,147,97}{211\,868\,085,33} = 0,21$$

Niski poziom wskaźnika wskazuje na bezpieczną sytuację finansową.

Rentowność sprzedaży netto

$$\text{ROS} = \frac{\text{Zysk netto}}{\text{Przychody ze sprzedaży}} \times 100\% = \frac{3\,913\,827,34}{114\,170\,045,05} \times 100\% = 3,43\%$$

Niski wskaźnik wynika ze specyfiki spółdzielni mieszkaniowej, która nie działa dla zysku.

Rentowność aktywów

$$\text{ROA} = \frac{\text{Zysk netto}}{\text{Aktywa ogółem}} \times 100\% = \frac{3\,913\,827,34}{211\,868\,085,33} \times 100\% = 1,85\%$$

Niski wskaźnik wynika ze specyfiki spółdzielni mieszkaniowej, która nie działa dla zysku.

Rentowność kapitału własnego

$$\text{ROE} = \frac{\text{Zysk netto}}{\text{Kapitał własny}} \times 100\% = \frac{3\,913\,827,34}{153\,630\,161,65} \times 100\% = 2,55\%$$

Niski wskaźnik wynika ze specyfiki spółdzielni mieszkaniowej, która nie działa dla zysku.